

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN THANH HÙNG

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP BẰNG TÒA ÁN
VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN QUA
THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ

Phản biện 1:.....

Phản biện 2:.....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày 30 tháng 11 năm 2018

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích nghiên cứu.....	3
4. Nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:.....	3
6. Phương pháp nghiên cứu.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN	6
1.1. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.	6
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.3. Phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.2. Khái quát giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	8
1.2.1. Định nghĩa về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	8
1.2.2. Đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	9
1.2.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	9
1.2.4. Ý nghĩa của hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	10
Tiểu kết chương 1.....	10
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	11

2.1. Thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	11
2.1.1. Quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.	11
2.1.2. Quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án.....	11
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	12
2.2.1. Tình hình kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng	12
2.2.2. Những thành tựu về hoạt động giải quyết tranh chấp mà Tòa án Đà Nẵng đã đạt được.....	13
2.2.3. Một số hạn chế trong hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án thành phố Đà Nẵng.....	13
2.2.4. Một số nguyên nhân dẫn đến hạn chế còn tồn tại trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án Đà Nẵng	14
Tiểu kết chương 2.....	15
Chương 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH TỰ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....	16
3.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.....	16
3.1.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.	16
3.1.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về sự liên kết giữa các cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân.	16
3.1.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân.	17
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.....	17

3.2.1. Nâng cao năng lực chuyên môn	17
3.2.2. Hoàn thiện ý thức tuân thủ pháp luật của người dân khi tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	17
Tiểu kết chương 3	18
KẾT LUẬN.....	19

LỜI NÓI ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Việc nghiên cứu, tìm hiểu những mâu thuẫn, tranh chấp về đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng là luôn là vấn đề cấp thiết. Bởi lẽ:

Thứ nhất, xuất phát từ những hậu quả nặng nề mà tranh chấp đất đai mang lại: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của dư luận trong những năm trở lại đây khi phát sinh sẽ dẫn đến rất nhiều hệ lụy, hậu quả nặng nề cho nền kinh tế nước nhà. Bên cạnh đó, thực tế cho thấy, khi tranh chấp bắt đầu phát sinh nếu không được phát hiện kịp thời và giải quyết nhanh chóng sẽ dẫn tới những hậu quả vô cùng nghiêm trọng. Có những tranh chấp đương sự sẵn sàng xả súng, xâm phạm tính mạng của người có liên quan. Ví dụ như vụ án xảy ra vào tháng 10/2016 ở Đắk Nông khiến 3 người chết 13 người bị thương¹;

Thứ hai, xuất phát từ những đòi hỏi cấp bách của hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng. Trong những năm gần đây, Đà Nẵng được đánh giá là tâm điểm của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng. Theo nhận định của giới chuyên gia: “*xét về phân khúc thị trường nghỉ dưỡng Đà Nẵng phát triển nhất trong số 3 thị trường mới nổi là Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc. Trong năm 2015, công suất của phân khúc 5 sao đạt 67%, cao nhất trong ba khu vực này*”². Đây chính là nguyên nhân khiến giá đất tại khu vực này tăng liên tục và có dấu hiệu mất kiểm soát. Những tranh chấp bắt đầu phát sinh giữa các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, tranh chấp về giải phóng mặt bằng... Bên cạnh đó, sau 04 năm đi vào thực tiễn cuộc sống Luật kinh doanh bất động sản đã bộc lộ nhiều hạn chế và tồn tại. Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn có một số điều chưa phù hợp với quy định của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp về điều kiện chủ thể kinh doanh bất động sản. Các quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh

¹ Xem: Dân trí, “Đắk Nông: Xét xử vụ nổ súng tranh chấp đất khiến 3 người chết, 13 người bị thương”. Link: <http://dantri.com.vn/phap-luat/xet-xu-vu-no-sung-tranh-chap-dat-khien-3-nguoi-chet-13-nguoi-bi-thuong-20180102080417088.htm>. Ngày: 15.07.2018.

² Xem: “Đà Nẵng đang trở thành tâm điểm của thị trường BĐS nghỉ dưỡng”. Link: <http://cafef.vn/da-nang-dang-tro-thanh-tam-diem-cua-thi-truong-bds-nghi-duong-20160714160743261.chn>. Ngày truy cập: 15.07.2018.

bất động sản tại, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản luật có liên quan như Luật Nhà ở 2014... chưa thực sự thống nhất mà còn nhiều mâu thuẫn.

Xuất phát từ những nguyên nhân trên, học viên nhận thấy việc nghiên cứu nội dung: “*Giải quyết tranh chấp bằng tòa án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng*” là một đề tài có tính thực tiễn cao trong bối cảnh thị trường bất động sản hiện nay

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, đã có nhiều công trình nghiên cứu khoa học lựa chọn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đối tượng để nghiên cứu. Cụ thể có thể kể đến một số tác phẩm sau:

Luận văn, luận án

1. Nguyễn Bá Thắng, “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội*”. Luận văn thạc sỹ Luật học, Khoa Luật, Trường đại học Quốc gia Hà Nội, (PGS.TS. Bùi Đăng Hiếu hướng dẫn), năm 2016.

2. Lê Thị Hậu, “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng*”. Luận văn thạc sỹ Luật học. Trường đại học Luật Hà Nội. 2016, 91tr.

3. Nguyễn Huy Cận, Luận văn thạc sỹ Luật học (TS. Nguyễn Công Bình, hướng dẫn) “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự*, , khoa Luật, Trường đại học Quốc Gia, 2014, 90tr.

4. Phạm Văn Oanh, Luận văn thạc sỹ Luật học, (PGS.TS. Phùng Trung Tập hướng dẫn) , “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Hà Nội*” Trường đại học Luật Hà Nội, 2017, 75tr.

Tạp chí

1. Lê Minh Hiền, “*Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*”, Tòa án nhân dân. Tòa án nhân dân tối cao, Số 7/2017, tr. 36 - 39.

2. Võ Văn Hòa, Trần Văn Đức, “*Hoàn thiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*”, Tạp chí tòa án nhân dân. Tòa án nhân dân tối cao, Số 4/2018, tr. 40 - 42.

3. Nguyễn Thị Thu Hòa, “Kinh nghiệm kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tạp chí Kiểm sát.Viện Kiểm sát nhân dân tối cao,Số 20/2016, tr. 53 - 56.

Tài liệu khác

1. Án lệ số 04/2016/AL / về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” / Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. 2016, 10tr.

3. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của tác giả khi tiến hành thực hiện Luận văn nhằm đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trên cơ sở nghiên cứu những quy định pháp luật hiện hành về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng, đánh giá thực tế áp dụng tại tòa án và chỉ ra những bất cập trong việc áp dụng pháp luật tại thành phố Đà Nẵng.

4. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được các mục đích nghiên cứu cơ bản trên, tác giả Luận văn xác định những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

- Một, cần làm rõ những vấn đề lý luận xung quanh hoạt động giải quyết tranh chấp tại Tòa án, những vấn đề lý luận về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoạt động kinh doanh bất động sản như: khái niệm, phân loại, đặc điểm, vai trò, ý nghĩa...

- Hai, rà soát các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án và thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về giải quyết loại tranh chấp này trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Ba, xác định thực trạng, nguyên nhân và hệ quả của những tồn tại, bất cập để từ đó đưa ra những giải pháp, kiến nghị hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành, hoàn thiện hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng.

5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

5.1. Đối tượng nghiên cứu

Để đạt được những mục tiêu nghiên cứu và hoàn thành đúng nhiệm vụ nghiên cứu đã đặt ra, tác giả Luận văn xác định đối tượng nghiên cứu cụ thể sau:

- Một, các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung.

- Hai, các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Ba, các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Tòa.

- Bốn, các Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về đường lối giải quyết các vụ việc dân sự nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai nói riêng.

- Năm, một số án lệ về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.2. Phạm vi nghiên cứu

Với giới hạn của một Luận văn thạc sỹ, tác giả luận văn tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật thực định về những tranh chấp, hoạt động giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và trong kinh doanh bất động sản nói riêng trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015... Đồng thời nghiên cứu hoạt động thực thi pháp luật tại Tòa án tại thành phố Đà Nẵng khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong luận văn tác giả sẽ cố gắng nghiên cứu, đánh giá những mặt tích cực và hạn chế còn tồn tại trong quy định pháp luật hiện hành và hoạt động áp dụng pháp luật của địa phương trong năm năm trở lại đây.

6. Phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Một, phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê nin.

- Hai, phương pháp phân tích, phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp so sánh được sử dụng tại chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

- Ba, phương pháp phân tích, so sánh, bình luận, phương pháp tổng hợp được sử dụng tại chương 2 khi nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật và thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của tòa án thành phố Đà Nẵng.

- Bốn, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp, phương pháp duy vật biện chứng được tác giả sử dụng tại chương 3 khi đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật và hoàn thiện hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài Mục lục, Danh mục các từ viết tắt, Lời nói đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, Nội dung của luận văn được kết cấu thành 03 chương:

- Chương 1. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

- Chương 2. Thực trạng quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại TAND thành phố Đà Nẵng

- Chương 3. Đề xuất hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thi hành từ thực tiễn xét xử của TAND thành phố Đà Nẵng.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN

1.1. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Theo quy định của Điều 500, Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong số những hợp đồng về quyền sử dụng đất theo đó: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên theo đó người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên chủ thể khác; người nhận chuyển nhượng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất (thông thường là nghĩa vụ trả tiền).

Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì, hoạt động “kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.”³

Như vậy, *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nhằm mục đích sinh lợi nhuận.*

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “Tranh chấp: Bất đồng, trái ngược nhau”⁴. Từ đó, tranh chấp được hiểu là những mâu thuẫn, bất đồng, những quan điểm trái ngược nhau của các bên trong một mối quan hệ xã hội. Ví dụ như: bất đồng của các bên trong việc xác định giá tài sản... Theo giải thích của Từ điển tiếng Việt thì tranh chấp nói chung được hiểu là việc “Giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào”⁵. Theo từ điển giải thích thuật ngữ luật học: “*Tranh chấp đất*

³ Xem khoản 1, điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

⁴ Nguyễn Như ý (chủ biên): *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội - 2001, tr.808.

⁵ Trung tâm từ điển học, *từ điển tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng 1996, tr 989.

đai: tranh chấp phát sinh giữa các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai”⁶.

Khái niệm về tranh chấp đất đai được thể hiện trong khoản 24, Điều 3, Luật đất đai năm 2013: *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.”*

Theo giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội: *“Vây tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai”⁷*

Theo Từ điển giải thích từ ngữ luật học, khái niệm tranh chấp trong các lĩnh vực dân sự, kinh doanh, hợp đồng được khái quát với các nội dung sau: Tranh chấp dân sự có thể hiểu là những mâu thuẫn, bất hoà về quyền và nghĩa vụ hợp pháp giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật dân sự. Tranh chấp kinh doanh là những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột giữa những chủ thể kinh doanh với nhau trong các hoạt động kinh doanh... Hay tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên về việc thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng ⁸.

Từ những nội dung trên cho thấy, *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản là sự mâu thuẫn, bất đồng hoặc xung đột, không thống nhất về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản.*

1.1.3. Phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- Dựa vào tiêu chí chủ thể phát sinh tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chia làm hai loại:

Một là, tranh chấp phát sinh giữa các chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau.

Hai là, tranh chấp phát sinh giữa một trong số các bên chủ thể tham gia hợp đồng với người thứ ba. Người thứ ba ở đây được hiểu là người không tham gia vào việc ký kết, thực hiện hợp đồng nhưng có quyền và

⁶ Trường Đại học Luật Hà Nội: *Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học (Luật đất đai, Luật lao động, Tư pháp quốc tế)*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội - 1999, tr.74.

⁷ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb.Tư pháp 2016, tr. 401.

⁸ Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *từ điển giải thích thuật ngữ luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội

nghĩa vụ liên quan đến nội dung của hợp đồng hoặc bị ảnh hưởng bởi hiệu lực của hợp đồng.

- Dựa vào tiêu chí chủ thể giải quyết tranh chấp: Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được chia làm hai loại.

Một là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được giải quyết tại các cơ quan tài phán.

Hai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được giải quyết bởi các chủ thể không phải là cơ quan tài phán.

- Dựa vào thời điểm phát sinh tranh chấp: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được chia làm 3 loại:

Một là, tranh chấp về quá trình đàm phán, soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Hai là, tranh chấp khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Ba là, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh khi xuất hiện các căn cứ làm chấm dứt hợp đồng.

- *Dựa vào nội dung tranh chấp*: Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản được chia thành bốn loại bao gồm:

Một, tranh chấp về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Hai, tranh chấp về đối tượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ba, tranh chấp về nội dung của hợp đồng.

Bốn, những tranh chấp khác có liên quan.

Việc phân loại tranh chấp không những giúp cho việc nhận diện hành vi và văn bản pháp luật áp dụng thêm dễ dàng, mà còn là căn cứ để chủ thể giải quyết tranh chấp có thể giải quyết mâu thuẫn một cách nhanh chóng, hiệu quả.

1.2. Khái quát giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

1.2.1. Định nghĩa về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Theo định nghĩa của Từ Điển Tiếng Việt Phổ Thông⁹ thì: “giải quyết là làm cho không còn thành vấn đề nữa”. Kết hợp với định nghĩa

⁹ Viện ngôn ngữ học, Từ Điển Tiếng Việt Phổ Thông, NXB. Phương Đông, 2002, tr344.

về tranh chấp tại mục 1.1.1 của Luận văn thì: Giải quyết tranh chấp là làm cho không còn mâu thuẫn, bất đồng. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một dạng tranh chấp đất đai. Do đó, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cũng là một loại hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai.

Theo từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học thuật ngữ “*giải quyết tranh chấp đất đai*” được hiểu: “*Giải quyết tranh chấp đất đai: Giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại; đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai*”¹⁰.

Như vậy, ***hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án là hoạt động của cơ quan xét xử của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thực hiện quyền tư pháp, lựa chọn cách thức, phương hướng, giải pháp thích hợp để giải quyết bất đồng, mâu thuẫn phát sinh trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận của các bên chủ thể có liên quan.***

1.2.2. Đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

- Thứ nhất, là hoạt động sử dụng quyền lực nhà nước: hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án là hoạt động tổ tụng được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật.

- Thứ hai, quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án được bảo đảm thực hiện bằng quyền lực Nhà nước.

- Thứ ba, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án bảo đảm quyền tự định đoạt của các bên chủ thể tham gia.

1.2.3. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án phải tuân thủ những quan điểm, tư tưởng thống nhất mà pháp luật đã quy định thành các nguyên tắc cơ bản sau:

- Một là, đảm bảo đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là

¹⁰ Trường Đại học Luật Hà Nội: Từ điển Giải thích Thuật ngữ luật học (Luật Đất đai, Luật Lao động, Tư pháp quốc tế), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội - 1999, tr.35

người đại diện của chủ sở hữu.

- Hai là, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chủ thể một cách tối đa theo quy định của pháp luật, đặc biệt quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

- Ba là, giải quyết tranh chấp một cách nhanh chóng, tránh tình trạng kéo dài gây tổn kém về thời gian và tài sản cho những người tham gia quá trình tố tụng.

1.2.4. Ý nghĩa của hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

- Thứ nhất, hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án góp phần đảm bảo ổn định trật tự tình hình kinh tế, xã hội. Tạo điều kiện để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện hiệu quả các đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Khi các tranh chấp xảy ra mà được giải quyết một cách kịp thời, triệt để thì có thể tạo dựng được niềm tin của nhân dân đối với Đảng và Nhà nước ta trong hoạt động quản lý đất đai.

- Thứ hai, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những công việc thúc đẩy kinh tế Việt Nam phát triển. Bởi lẽ, khi xảy ra tranh chấp các bên chủ thể sẽ phải bỏ ra rất nhiều thời gian, tiền bạc, công sức để có thể giải quyết được. Nếu hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể giải quyết thì hoạt động của thị trường kinh doanh bất động sản sẽ không bị ngưng trệ. Quyền lợi của người sử dụng đất cũng không bị ảnh hưởng, việc khai thác lợi ích từ đất đai cũng từ đó mà hiệu quả hơn.

Tiểu kết chương 1

Trong chương 1, tác giả Luận văn tập chung nghiên cứu những vấn đề lý luận, tổng quát về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và hoạt động giải quyết loại tranh chấp này tại Tòa án. Cụ thể như: xây dựng khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, phân loại các dạng tranh chấp; thẩm quyền, nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Nội dung của chương 1 đóng vai trò định hướng cho việc rà soát, đánh giá các quy định pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án. Đồng thời cũng là cơ sở để đánh giá thực trạng thi hành quy định pháp luật về nội dung này tại Tòa án thành phố Đà Nẵng.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

2.1.1. Quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Nhìn chung các quy định pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng đã tương đối chi tiết và đầy đủ.

- Thứ nhất, quy định pháp luật hiện hành về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một loại giao dịch dân sự. Do vậy, để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực, hợp đồng đó phải tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung được quy định tại Điều 117, BLDS năm 2015.

Tuy nhiên, do đây là hợp đồng có đối tượng đặc biệt là quyền sử dụng đất, và không gian tiến hành thực hiện là hoạt động kinh doanh bất động sản. Do đó, ngoài điều kiện chung mà BLDS năm 2015 quy định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản phải thỏa mãn các điều kiện được quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2.1.2. Quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án.

Pháp luật Việt Nam hiện hành đã có những quy định tương đối đầy đủ, chi tiết về thẩm quyền của Tòa án. Thẩm quyền của Tòa án là những quyền và nghĩa vụ hành động, quyết định của Tòa án do pháp luật quy định. Thẩm quyền dân sự của Tòa án là quyền xem xét giải quyết các vụ việc và quyền hạn ra các quyết định khi xem xét giải quyết các vụ việc đó theo thủ tục tố tụng của Tòa án.

Theo quy định của Hiến pháp năm 2013, Luật tổ chức tòa án nhân dân năm 2014 và BLTTDS năm 2015 thẩm quyền giải quyết của Tòa án được xác định dựa trên ba căn cứ.

- *Căn cứ thứ nhất, Thẩm quyền của Tòa án được xác định theo vụ việc:*

Theo quy định tại khoản 3, Điều 26, BLTTDS năm 2015 thì tranh chấp về hợp đồng là một trong những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- *Căn cứ thứ hai, Thẩm quyền của Tòa án các cấp:* Nguyên tắc xác định thẩm quyền của Tòa án các cấp được quy định tại Điều 35 và Điều 37, BLTTDS năm 2015.

- *Căn cứ thứ ba, xác định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ:* Phân định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ là sự phân định thẩm quyền sơ thẩm vụ việc dân sự giữa các tòa án cùng cấp với nhau đảm bảo cho việc giải quyết vụ việc của Tòa án được nhanh chóng, chính xác, tạo thuận lợi cho các đương sự khi tham gia tố tụng.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2.2.1. Tình hình kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng

- *Thứ nhất, về vị trí địa lý:* Thành phố Đà Nẵng phía Bắc giáp tỉnh Thừa Thiên- Huế, phía Tây và Nam giáp tỉnh Quảng Nam, phía đông giáp biển Đông. Trung tâm thành phố Đà Nẵng cách thủ đô Hà Nội 764km về phía Bắc, cách thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam, cách thành phố Huế 108km về hướng Tây Bắc.

- *Thứ hai, về giao thông Đà Nẵng nằm ở trung độ của Việt Nam, trên trục giao thông huyết mạch Bắc Nam về cả đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không, là cửa ngõ giao thông quan trọng của cả miền Trung và Tây Nguyên, là điểm cuối của hành lang kinh tế Đông Tây đi qua các nước Myanmar, Lào, Thái Lan, Việt Nam.*

- *Thứ ba, về cơ cấu kinh tế:* Với vị thế là trung tâm kinh tế của khu vực miền Trung – Tây Nguyên, Đà Nẵng là nơi hội tụ các công ty lớn của các ngành dệt may, sản xuất hàng tiêu dùng, công nghiệp chế biến, công nghiệp cơ khí, công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng...Ngành công nghiệp của thành phố Đà Nẵng đạt tốc độ tăng trưởng bình quân 20% /năm.

- *Thứ tư, về các Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng*

Hiện nay, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng có 5 Tòa chuyên trách, 03 Phòng nghiệp vụ và 07 Tòa án quận huyện với tổng số 202 biên chế. Trong đó có 82 thẩm phán, 98 thư ký, và 22 chức danh khác. Trình độ cũng ngày càng nâng cao hơn.

2.2.2. Những thành tựu về hoạt động giải quyết tranh chấp mà Tòa án Đà Nẵng đã đạt được

Theo báo cáo, năm 2016, TAND hai cấp thành phố thụ lý tổng cộng 7.784 vụ, việc các loại; đã giải quyết 7.332 vụ, việc, đạt tỷ lệ chung là 94,2%. Còn lại 452 vụ việc đang trong thời hạn giải quyết theo quy định của pháp luật. So với năm 2015, tăng 1.661 vụ việc. Tỷ lệ các bản án, quyết định bị hủy do lỗi chủ quan là 0,88% so với số lượng án đã giải quyết, tỷ lệ bản án bị sửa do lỗi chủ quan là 0,22%.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đã đạt được, trong quá trình quan sát, nghiên cứu về hoạt động giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, học viên nhận thấy còn tồn tại nhiều hạn chế.

2.2.3. Một số hạn chế trong hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án thành phố Đà Nẵng

Bên cạnh những thành tựu đã đạt được, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng còn tồn tại một số bất cập sau:

- Thứ nhất, khi giải quyết tranh chấp liên quan đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, cán bộ Tòa án trên địa bàn thành phố Đà Nẵng còn thường xuyên, tùy tiện xác định hợp đồng vô hiệu.

- Thứ hai, hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án chưa thực sự hiệu quả.

- Thứ ba, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng hiện nay đang nóng lên bởi những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tại các khu dự án.

- Thứ tư, Bên cạnh đó, hoạt động phân lô bán đất nền, biến đất dự án bất động sản thành đất phân lô một cách tùy tiện của các nhà đầu tư bất động sản tại Đà Nẵng đang khiến các chuyển gia lo ngại. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản bị chia nhỏ thành đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người nhận

chuyên nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại không dung để xây dựng công trình, mà để trống chờ người chuyên nhượng tiếp. Đất để phí, nông dân không được canh tác. Hợp đồng chuyên nhượng có thể bị hủy do vi phạm quy định pháp luật.

- Thứ năm, Tòa án trong một số trường hợp chưa giải quyết thỏa đáng hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản sau khi hợp đồng đó bị tuyên bố vô hiệu, hoặc bị hủy bỏ.

2.2.4. Một số nguyên nhân dẫn đến hạn chế còn tồn tại trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án Đà Nẵng

Nguyên nhân chủ quan:

Tìm hiểu về tranh chấp đất đai, chúng ta thấy rằng loại tranh chấp này phát sinh có nguồn gốc từ các nguyên nhân khách quan chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, do quan hệ đất đai ở nước ta có nhiều xáo trộn qua các thời kỳ¹¹. Nhận định đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến những tranh chấp về đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

Thứ hai, do sự biến động giá cả của đất đai khi nền kinh tế của nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Nguyên nhân khách quan:

Tranh chấp đất đai còn phát sinh từ các nguyên nhân khách quan sau đây:

Thứ nhất, do văn bản pháp luật đất đai có một số nội dung chưa phù hợp với thực tiễn; đặc biệt là các quy định về chủ thể tham gia hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, hình thức của hợp đồng, giá... Những quy định này thường không ổn định và liên tục bị thay đổi.

Thứ hai, trong quản lý đất đai còn bộc lộ một số tồn tại hạn chế về mặt chủ quan như cán bộ thiếu tinh thần trách nhiệm, lạm dụng chức vụ, quyền hạn để tham nhũng, tiêu cực về đất đai. Công tác giải quyết tranh chấp đất đai có trường hợp chưa đúng pháp luật mà chủ yếu dựa vào cảm tính chủ quan của người có thẩm quyền.

Thứ ba, do ý thức pháp luật chưa cao, chưa tuân thủ nghiêm chỉnh pháp luật đất đai, chuyên QSDĐ trái pháp luật hoặc vi phạm các

¹¹ Xem: Trương Duy Lượng – Nguyễn Văn Cường, Tòa dân sự TANDTC, “Tình hình khiếu kiện và giải quyết tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại Tòa án nhân dân”. Tạp chí khoa học pháp lý số 4/2003. Link điện tử: <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/02/01/84322/>. Truy cập ngày: 20.06.2018.

quy định về thủ tục chuyển QSDĐ... làm phát sinh các tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Tiểu kết chương 2

Toàn bộ nội dung chương 2, học viên tập chung nghiên cứu, tham khảo những đặc điểm riêng biệt của thành phố Đà Nẵng, về vị trí địa lý, về giao thông, về cơ cấu kinh tế... về cơ quan xét xử của thành phố Đà Nẵng. Thông qua những đặc điểm riêng biệt này để nhằm nhận định được nguyên nhân của sự thành công và hạn chế trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại địa phương này nói chung và tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nói chung. Bên cạnh đó, người viết cũng tiến hành nghiên cứu, rà soát đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, các quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Đánh giá những thành tựu, hạn chế mà quy định pháp luật hiện hành còn tồn tại. Từ đó, xem xét hoạt động thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án thành phố Đà Nẵng trong những năm gần đây, đánh giá thành tựu mà cơ quan này đã đạt được trong hoạt động xét xử. Để từ hoạt động thực tế đó, nghiên cứu, đề xuất các giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về vấn đề này tại chương 3 của Luận văn.

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

3.1.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

- *Thứ nhất, về chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản:* pháp luật nước ta cần phải được sửa đổi, bổ sung theo hướng đảm bảo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể KDBĐS, QSĐĐ.

Bên cạnh đó, Pháp luật Việt Nam cần sửa đổi, bổ sung theo hướng đảm bảo thống nhất nội dung giữa LKDBĐS năm 2014 và LĐĐ 2013, giữa và LNO năm 2014.

- *Thứ hai,* Hoàn thiện các quy định pháp luật về khảo sát, đánh giá, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính thể hiện hiện trạng pháp lý của quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

- *Thứ ba,* hoàn thiện các quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

3.1.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về sự liên kết giữa các cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân.

- *Thứ nhất,* để hạn chế những tranh chấp phát sinh không có căn cứ giải quyết, các cơ quan quản lý hành chính nhà nước cần chú trọng công tác kiểm tra hoạt động đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung, hoạt động đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng.

- *Thứ hai,* tăng cường hiệu quả hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật về hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân.

- *Thứ nhất*, quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung.

- *Thứ hai*, bên cạnh đó, khi nghiên cứu thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án theo lãnh thổ, học viên nhận thấy việc BLTTDS năm 2015 phân chia và đặt tên cho những quy định tại Điều 39 và Điều 40 chưa thực sự hợp lý. Do đó, tác giả đề xuất giải pháp gộp nội dung điều 40 vào điều 39 của Bộ luật này theo đó thứ tự vẫn giữ theo quy định của Điều 39 hiện tại và nội dung các bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết được xây dựng là khoản cuối cùng của điều luật.

- *Thứ ba*, cần sửa đổi các tiêu chí xác định loại quan hệ tranh chấp quy định tại Điều 30 của BLTTDS 2015.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

3.2.1. Nâng cao năng lực chuyên môn

- *Một là*, thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn để nâng cao năng lực chuyên môn cho các thẩm phán, thư ký Tòa, đặc biệt là bộ phận tiếp nhận hồ sơ yêu cầu, đơn khởi kiện của đương sự.

- *Hai là*, nâng cao hiệu quả hoạt động tuyên truyền phổ biến pháp luật giúp cho người dân, chủ thể kinh doanh bất động sản có thêm những hiểu biết pháp luật về điều kiện phát sinh hiệu lực, thời điểm phát sinh hiệu lực, quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể khi tham gia hợp đồng.

- *Ba là*, cần tập huấn cho Thẩm phán phụ trách vụ án kỹ năng xác định chính xác quan hệ pháp luật đang đang xảy ra tranh chấp.

- *Bốn là*, cần thực hiện thật hiệu quả công tác tổng kết hoạt động xét xử của hệ thống các Tòa án hai cấp trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng.

- *Năm là*, cần nghiên cứu ứng dụng các án lệ đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao lựa chọn.

- *Sáu là*, cần tiếp tục thực hiện rút ngắn quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2.2. Hoàn thiện ý thức tuân thủ pháp luật của người dân khi tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Ý thức tuân thủ pháp luật của người dân là một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến thực trạng tranh chấp còn phát sinh. Do đó, để

triệt tiêu được những mâu thuẫn không đáng có, hoạt động nâng cao hiểu biết, ý thức tuân thủ pháp luật của người dân là vô cùng quan trọng.

Tiểu kết chương 3

Toàn bộ nội dung chương của Luận văn, tác giả đã tiến hành dựa trên những nội dung đã được triển khai tại chương 2. Chương 3 là những mong muốn, đề xuất, kiến nghị của tác giả về những giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nói riêng. Bên cạnh đó, tác giả cũng đã đưa ra những kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về nhân lực, về cách thức tổ chức, hoạt động giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc phối hợp, hỗ trợ, chuyển giao thông tin cho Tòa án, nhằm giúp cho cơ quan xét xử có thể giải quyết tranh chấp một cách hiệu quả. Hạn chế tối đa những hậu quả về kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng mà tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng nói riêng và trên địa bàn cả nước nói chung.

KẾT LUẬN

Trong toàn bộ nội dung của Luận văn được thiết kế trong ba chương, tác giả đã nỗ lực hoàn thiện công trình nghiên cứu của mình theo hướng: nghiên cứu các vấn đề lý luận tổng quát, thực trạng quy định pháp luật, thực trạng thi hành pháp luật, và kiến nghị hoàn thiện hoạt động lập pháp, hành pháp và tư pháp về giải quyết tranh chấp này. Tuy nhiên, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất là một trong những nội dung tranh chấp vô cùng phức tạp. Mặc dù, Đảng và Nhà nước ta đã có những quan tâm, nỗ lực trong việc xây dựng các quy định pháp luật nhằm hỗ trợ cho Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến nội dung này một cách hiệu quả, bảo vệ tối đa quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử thời gian qua tại thành phố Đà Nẵng cho thấy, những tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản vẫn không ngừng phát sinh. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ giải quyết tranh chấp, Tòa án nhân dân Đà Nẵng cũng đã gặp rất nhiều vướng mắc, hạn chế, bộc lộ sự lúng túng, chưa thực sự chủ động. Ngoài nguyên nhân chủ quan của ngành Tòa án như năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của một bộ phận cán bộ, Thẩm phán còn hạn chế, chưa cập nhật, trang bị đầy đủ các kỹ năng cơ bản, cần thiết trong giải quyết án,... Còn tồn tại nhiều nguyên nhân khách quan như hệ thống pháp luật đất đai của Nhà nước ta chưa thực sự ổn định, mỗi thời kỳ, mỗi giai đoạn phát triển của đất nước lại có sự thay đổi, quy định của các văn bản có liên quan còn nhiều nội dung chồng chéo, chưa giải thích kịp thời. Bên cạnh đó, tranh chấp phát sinh cũng một phần xuất phát từ ý thức chấp hành pháp luật của người dân còn hạn chế; công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều yếu kém,... Những điều này đã làm ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của công tác giải quyết các tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Do đó, tác giả mong rằng, thông qua nội dung của Luận văn này, tác giả có thể tự hoàn thiện hiểu biết của bản thân về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng. Và tác giả có thể góp một phần nhỏ công sức vào việc hoàn thiện các quy định pháp luật nội dung như Luật đất đai năm 2013, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tác giả rất mong nội dung nghiên cứu này sẽ góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả hoạt

động của Tòa án, ngăn chặn, khắc phục những hậu quả bất lợi mà tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản mang lại trong thời gian qua./.