

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN NGỌC DUY

**PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Thị Thúy Hằng**

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.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của luận án	3
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài.....	4
7. Kết cấu của luận văn	4
PHẦN NỘI DUNG	5
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	5
1.1. Khái quát pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	5
1.1.1. Khái niệm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.2. Khái niệm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.3. Đặc điểm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	5
1.1.4. Ý nghĩa của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	6
1.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	6
1.3. Các yếu tố tác động thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	7
1.3.1. Chính sách pháp luật	7
1.3.2. Ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tranh chấp	8
1.3.3. Năng lực chuyên môn nghiệp vụ của các chủ thể tiến hành hòa giải	8
Kết luận Chương 1	9
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI.....	10
2.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	10
2.1.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản trong tư pháp	10

2.1.1.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án	10
2.1.1.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.....	10
2.1.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản ngoài tư pháp	12
2.1.2.1 Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại các tổ chức hòa giải	12
2.1.2.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng trọng tài	14
2.1.3. Đánh giá thực trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	14
2.1.3.1. Ưu điểm	14
2.1.3.2. Nhược điểm	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.....	16
2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản trong tư pháp	16
2.2.1.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi.....	16
2.2.1.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.....	17
2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản ngoài tư pháp	18
2.2.3. Nguyên nhân dẫn đến vướng mắc, bất cập về thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	19
Kết luận chương 2	20
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	21
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	21
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	21

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản	21
Kết luận chương 3	23
KẾT LUẬN	24

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong những năm gần đây, sự phát triển nhanh chóng và sôi động của thị trường bất động sản dẫn đến các tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng ngày càng trở nên phổ biến. Đây là những tranh chấp có giá trị tài sản lớn. Vì vậy, nếu giải quyết không triệt để không chỉ ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản mà còn gây mất đoàn kết trong xã hội. Phương án an toàn, hiệu quả để giải quyết loại tranh chấp này là hòa giải. Bởi vì việc hòa giải chủ yếu xuất phát từ ý chí thỏa thuận của các bên tranh chấp, nên các bên sẽ tự nguyện thực hiện theo thỏa thuận. Do vậy, sẽ giải quyết nhanh chóng, triệt để các tranh chấp phát sinh. Việc hòa giải có thể tiến hành theo nhiều thủ tục khác nhau, bao gồm hòa giải trong tố tụng (tố tụng trọng tài, tố tụng tại Tòa án), hòa giải ngoài tố tụng. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về hòa giải nói chung và hòa giải đối với tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng đang tồn tại một số bất cập. Cụ thể, đối với hòa giải tại Tòa án, pháp luật qui định thời hạn ra quyết định công nhận thỏa thuận của các bên đương sự chưa phù hợp; Đối với hòa giải tại trọng tài thương mại thì pháp luật chưa quy định cụ thể trình tự, thủ tục hòa giải trong Luật trọng tài thương mại; Đối với hòa giải ngoài tố tụng thì chưa phát huy được tính hiệu quả nên số lượng các bên tranh chấp tham gia hòa giải ở các trung tâm hòa giải khá thấp.

Ở Quảng Ngãi cũng như các tỉnh, thành khác trong cả nước, thị trường bất động sản trong những năm qua cũng phát triển nhanh chóng. Các giao dịch, huy động vốn kinh doanh bất động sản tại các dự án khu đô thị, khu dân cư ngày càng gia tăng, kéo theo đó rất nhiều tranh chấp phát sinh. Hàng loạt vụ tranh chấp về đất đai trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được khởi kiện tại trung tâm trọng tài hoặc tòa án, gây ra các bất đồng mâu thuẫn trong nhân dân và các nhà kinh doanh. Tuy nhiên, chưa có một công trình nghiên cứu nào nghiên cứu chuyên sâu về tranh hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản, đặc biệt là thực tiễn tại tỉnh Quảng Ngãi.

Vì những lý do nêu trên, học viên chọn đề tài ***“Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Ngãi”*** làm luận văn tốt nghiệp của mình nhằm làm rõ các vấn đề lý luận, thực

trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản, luận giải những nguyên nhân dẫn đến tồn tại, hạn chế trong hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản từ đó đề xuất những định hướng, kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Việc khảo cứu các công trình nghiên cứu nêu trên cho thấy, pháp luật về hòa được rất nhiều nhà khoa học quan tâm nghiên cứu. Tuy nhiên, các nhà khoa học chỉ tập trung vào các lĩnh vực như: Hòa giải nói chung (làm một phương thức giải quyết tranh chấp); hòa giải tranh chấp đất đai; hòa giải thương mại; hòa giải ngoài tố tụng hoặc hòa giải trong tố tụng, đối với hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản chưa có công trình nào nghiên cứu. Tuy nhiên, một số kết quả nghiên cứu của các công trình nêu trên sẽ được kế thừa trong luận văn như: Kế thừa những vấn đề lý luận (khái niệm, đặc điểm, vai trò) của pháp luật về hòa giải nói chung, trên cơ sở đó luận văn rút ra được bản chất của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản và xây dựng một số vấn đề lý luận về vấn đề này; Kế thừa một số bất cập, vướng mắc khi phân tích thực trạng pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản. Những vấn đề mà luận văn tiếp tục nghiên cứu:

- Phân tích, làm rõ bản chất, đặc thù của pháp luật pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản;
- Hệ thống hóa một cách đầy đủ pháp luật về pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản;
- Phân tích, đánh giá những nội dung cụ thể các qui định của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Nghiên cứu đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận văn phải làm rõ những vấn đề sau đây:

- Nghiên cứu làm rõ lý luận pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản, chỉ ra những hạn chế của pháp luật hiện hành làm cơ sở hoàn thiện pháp luật.

- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản, chỉ ra những hạn chế trong thực hiện pháp luật và nguyên nhân của những hạn chế đó.

- Xác định các định hướng hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các vấn đề lý luận cơ bản liên quan đến hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản; thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

- Phạm vi địa bàn nghiên cứu: tỉnh Quảng Ngãi

- Phạm vi thời gian nghiên cứu: từ năm 2016 – 2020.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của luận án

Để tiến hành nghiên cứu đề tài, học viên đã sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin. Phương pháp này được sử dụng xuyên suốt trong quá trình hoàn thiện luận văn. Bên cạnh đó, luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp, quy nạp, diễn dịch được sử dụng xuyên suốt trong tất cả các chương của luận văn và tập trung vào chương 1,2 khi phân tích về những vấn đề lý luận, thực trạng và thực tiễn thi hành pháp luật về pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

- Phương pháp so sánh được sử dụng khi đánh giá về các quy định của pháp luật một số các quốc gia hoặc pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động ở Việt Nam qua các thời kỳ.

- Phương pháp thống kê được sử dụng khi thể hiện các số liệu tại chương 2 về thực tiễn thi hành pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận văn góp phần làm sáng tỏ cơ sở lý luận, pháp lý và thực tiễn pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của luận văn có thể dùng làm tài liệu tham khảo cho các cơ quan, tổ chức trong quá trình sửa đổi, bổ sung và ban hành các văn bản pháp luật về hòa giải nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản nói riêng; là tài liệu tham khảo phục vụ cho việc nghiên cứu khoa học, giảng dạy và học tập tại các cơ sở đào tạo luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản.

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

PHẦN NỘI DUNG

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

Việc nghiên cứu và phân tích những khái niệm về hòa giải dưới các góc độ cho thấy hòa giải có các đặc điểm chung như sau:

Thứ nhất, trong quá trình hòa giải phải có sự tham gia của bên thứ ba trung lập cho ý kiến tư vấn đồng thời công nhận thủ tục hòa giải thành giữa các bên trong tranh chấp.

Thứ hai, hòa giải được thực hiện trên cơ sở từ ý chí của các bên tranh chấp

Từ những phân tích trên có thể xây dựng khái niệm hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS như sau: *Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là biện pháp pháp lý giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đai thông qua sự trợ giúp của bên thứ ba để các bên tranh chấp đạt được sự đồng thuận trên cơ sở tự quyết.*

1.1.2. Khái niệm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

Khái niệm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS có thể được hiểu như sau: *Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận để điều chỉnh biện pháp pháp lý giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đai thông qua sự trợ giúp của bên thứ ba để các bên tranh chấp đạt được sự đồng thuận trên cơ sở tự quyết.*

1.1.3. Đặc điểm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

- Pháp luật về hòa giải thể hiện quyền tự định đoạt của chủ thể tham gia tranh chấp dưới sự trợ giúp của người thứ ba độc lập

- Pháp luật hoà giải đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS là phương thức

giải quyết mâu thuẫn có tính thống nhất cao về quyền lợi

- Pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS bao gồm các quy định về phương thức hòa giải độc lập và một phần thủ tục của phương thức giải quyết tranh chấp tố tụng

- Pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS là sự kết nối giữa quy phạm pháp luật nội dung và quy phạm pháp luật hình thức

1.1.4. Ý nghĩa của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

- *Đối với các bên tranh chấp*

Hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS giúp các bên các bên tranh chấp giải quyết được các bất đồng, mâu thuẫn phát sinh một cách kịp thời nhanh chóng, góp phần bảo vệ quyền cho các bên tranh chấp. Hòa giải góp phần nâng cao ý thức pháp luật của các bên tranh chấp.

- *Đối với xã hội*

Khi xã hội ngày càng phát triển, mâu thuẫn xã hội ngày càng gia tăng, đặc biệt là về tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp đất đai trong lĩnh vực kinh doanh BĐS nói riêng thì việc áp dụng pháp luật hòa giải và tiến hành có hiệu quả việc hòa giải trong sẽ giúp giải quyết tận gốc và triệt để các mâu thuẫn phát sinh, nên có thể duy trì ổn định trật tự xã hội.

- *Đối với Nhà nước*

Thông qua hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS mà Nhà nước thực hiện chính sách hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển kinh tế bền vững. Mục đích cuối cùng của hoà giải là hướng đến một kết quả hoà bình, đôi bên cùng có lợi và gìn giữ quan hệ đối tác. Do đó, việc giải quyết tranh chấp không đối đầu là một yếu tố cần thiết để thúc đẩy hợp tác kinh tế, hội nhập toàn cầu. H

1.2. Nội dung cơ bản của pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

Sự điều chỉnh của nhà nước đối với mỗi hình thức hòa giải được thể hiện thông qua việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật để điều chỉnh các hoạt động đó. Trong phạm vi luận văn này, pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai

trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam nghiên sẽ được nghiên cứu với những nội dung cơ bản sau:

- Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS trong tư pháp

Hoạt động hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS trong tư pháp bao gồm hòa giải theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án do HGV thực hiện hoặc hòa giải theo thủ tục tố tụng dân sự do Bộ luật Tố tụng Dân sự do Thẩm phán thực hiện.

Hoạt động hòa giải do HGV tiến hành theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án được thực hiện trước khi Tòa án thụ lý vụ án. Khi các bên tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì phải tiến hành hòa giải theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án trừ trường hợp một trong các bên đương sự không yêu cầu hoặc thuộc các trường hợp không được hòa giải. Khi HGV của Tòa án tiến hành hòa giải mà không thành thì Tòa án mới thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

- Pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS ngoài tư pháp

Hoạt động hòa giải các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS ngoài tư pháp bao gồm hòa giải theo Nghị định 22/2017/NĐ - CP về hòa giải thương mại do các HGV của các tổ chức hòa giải thực hiện hoặc hòa giải do Hội đồng trọng tài hòa giải theo Luật Trọng tài thương mại hoặc

1.3. Các yếu tố tác động thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

1.3.1. Chính sách pháp luật

Đối với hoạt động hòa giải, chính sách pháp luật định hướng cách thức giải quyết đối với các loại tranh chấp. Tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS thuộc tranh chấp kinh doanh thương mại. Vì vậy, pháp luật sẽ có những quy định về quy trình hòa giải đối với loại tranh chấp này. Ví dụ như đối với tranh chấp đất đai thì bắt buộc phải hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất tranh chấp, nhưng tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS thì không cần hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất tranh chấp.

Mặt khác, mỗi thời kỳ khác nhau thì pháp luật về hòa giải cũng có những chính sách pháp luật khác nhau. Cụ thể như đối với các tranh chấp kinh doanh thương mại nói chung và tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS phát sinh

trước ngày 15 tháng 4 năm 2017 (ngày Nghị định 22/2017/NĐ - CP có hiệu lực pháp luật) thì việc hòa giải chỉ được thực hiện tại Trọng tài hoặc Tòa án là chủ yếu. Thời điểm này pháp luật chưa cho phép thành lập các tổ chức hòa giải thương mại.

1.3.2. Ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tranh chấp

Trong quá trình tiến hành hòa giải, rất cần ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tranh chấp để quá trình hòa giải diễn ra theo đúng quy định của pháp luật. Đó là việc hòa giải phải bảo đảm các nguyên tắc như tôn trọng sự tự nguyện của các bên; không bắt buộc, áp đặt các bên trong hòa giải; việc hòa giải phải đảm bảo phù hợp với chính sách, pháp luật của nhà nước, đạo đức xã hội, phong tục tập quán của nhân dân. Đặc biệt, không được lợi dụng hòa giải để ngăn cản các bên liên quan bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật hoặc trốn tránh việc xử lý vi phạm hành chính, xử lý về hình sự.

1.3.3. Năng lực chuyên môn nghiệp vụ của các chủ thể tiến hành hòa giải

Chủ thể tiến hành hòa giải đóng vai trò quan trọng trong quá trình hòa giải, việc hòa giải có thành công hay không phụ thuộc rất lớn vào năng lực chuyên môn nghiệp vụ của các chủ thể này. Khi phát sinh tranh chấp, các bên đang tranh chấp đang ở trong trạng thái mâu thuẫn nhau về quyền lợi hoặc nghĩa vụ nên họ thường có thái độ chống đối, thách đố nhau. Vì vậy, chủ thể tiến hành hòa giải phải mềm dẻo, linh động, đồng thời kiên trì thuyết phục, giải thích để các bên tranh chấp hiểu được vai trò quan trọng của hòa giải, cũng như giá trị của hòa giải, đặc biệt hòa giải thành.

Kết luận Chương 1

Pháp luật hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là một biện pháp giải quyết tranh chấp hữu hiệu, do vậy, được các bên tranh chấp ưu tiên lựa chọn khi phát sinh mâu thuẫn.

Xét về góc độ lý luận, pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được hiểu là: Tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận để điều chỉnh biện pháp pháp lý giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đai thông qua sự trợ giúp của bên thứ ba để các bên tranh chấp đạt được sự đồng thuận trên cơ sở tự quyết.

Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS không chỉ có ý nghĩa quan trọng đối với các bên tranh chấp mà đối với vấn đề giữ gìn trật tự an ninh xã hội và đối với Nhà nước. Vì vậy, nó không chỉ là một phương thức giải quyết tranh chấp độc lập mà trong quá trình giải quyết tranh chấp theo thủ tục tố tụng (trọng tài và Tòa án), pháp luật vẫn ưu tiên cho các bên hòa giải. Vì vậy, việc nghiên cứu lý luận pháp luật về lĩnh vực này là cơ sở pháp lý để học viên đối chiếu với Chương 2 khi nghiên cứu và thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật nhằm rút ra được những bất cập vướng mắc về vấn đề này để đề xuất giải pháp hoàn thiện.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI

2.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

2.1.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản trong tư pháp

2.1.1.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án

Hòa giải theo thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án được quy định trong Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 từ Điều 205 đến Điều 213. Trong tố tụng dân sự tại Tòa án hòa giải được xem là một thủ tục tố tụng bắt buộc trừ trường hợp những vụ án không hòa giải được, không được hòa giải và những vụ án giải quyết theo thủ tục rút gọn. Việc hòa giải các tranh chấp nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng cần phải thực hiện theo đúng quy định sau của BLTTDS năm 2015.

**** Chủ thể tiến hành hòa giải***

Hòa giải tại Tòa án do thẩm phán được phân công giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân cấp huyện hoặc hội đồng xét xử sơ thẩm (tại Tòa án nhân dân cấp huyện) và phúc thẩm (tại Tòa án nhân dân cấp tỉnh) tiến hành.

**** Thủ tục tiến hành hòa giải***

- Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS trước khi mở phiên tòa sơ thẩm

(i) Triệu tập đương sự

(ii) Tổ chức phiên hòa giải

(iii) Xử lý kết quả hòa giải

- Thủ tục công nhận thỏa thuận về tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm

2.1.1.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án

**** Phạm vi hòa giải***

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được thực hiện theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án trước khi Tòa án thụ lý vụ án. Tuy nhiên, không phải tất cả các tranh chấp đều tiến hành hòa giải theo luật này, vì đối với những trường hợp mà một hoặc các bên tranh chấp từ chối hòa giải thì sẽ không tiến hành hòa giải hoặc những tranh chấp mà pháp luật quy định không được hòa giải thì không phải hòa giải.

** Trình tự phiên hòa giải các tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án*

HGV giới thiệu thành phần tham gia phiên hòa giải; trình bày nội dung cần hòa giải; diễn biến quá trình chuẩn bị hòa giải; phổ biến quy định của pháp luật, phân tích hậu quả pháp lý của việc hòa giải thành. Các đương sự trình bày ý kiến của mình và đề xuất quan điểm về những vấn đề cần hòa giải; hướng giải quyết tranh chấp. HGV có nhiệm vụ hỗ trợ các bên trao đổi ý kiến, trình bày bổ sung về những nội dung chưa rõ và đi đến thống nhất việc giải quyết tranh chấp¹.

+ Về trình tự phiên họp ghi nhận kết quả hòa giải tại Tòa án

Hòa giải viên trình bày tóm tắt nội dung các bên đã thống nhất. Các bên phát biểu ý kiến về nội dung đã thống nhất. Trường hợp nội dung thống nhất của các bên chưa rõ thì Thẩm phán yêu cầu các bên trình bày bổ sung. Hòa giải viên lập biên bản ghi nhận kết quả hòa giải và đọc lại biên bản cho các bên nghe. Thẩm phán phải giữ bí mật thông tin về nội dung hòa giải do các bên cung cấp tại phiên họp theo yêu cầu của họ². Biên bản ghi nhận kết quả hòa giải được lưu vào hồ sơ hòa giải và giao cho các bên có mặt. Trường hợp, có đương sự vắng mặt thì Hòa giải viên phải gửi biên bản cho họ để họ có ý kiến.

+ Về thủ tục ra quyết định công nhận hoặc không công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án

Theo quy định tại Điều 32 Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, sau khi lập biên bản ghi nhận kết quả hòa giải, HGV chuyển biên bản cùng tài liệu kèm theo cho Tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành trong trường hợp các bên có yêu cầu.

+ Về điều kiện công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án:

¹ Xem Điều 26 Luật HGĐT tại Tòa án.

² Xem Điều 30 Luật HGĐT tại Tòa án.

Điều kiện công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS khi có đủ các điều kiện sau đây: (1) Các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; (2) Các bên là người có quyền, nghĩa vụ đối với nội dung thỏa thuận, thống nhất; (3) Nội dung thỏa thuận, thống nhất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân khác; (4) Trường hợp nội dung thỏa thuận hòa giải, của các bên liên quan đến quyền, nghĩa vụ của người khác nhưng người đó không có mặt tại phiên hòa giải thì thỏa thuận, thống nhất chỉ được công nhận khi có ý kiến đồng ý bằng văn bản của họ; (5) Trường hợp các bên thỏa thuận, thống nhất được một phần tranh chấp dân sự thì chỉ được công nhận khi nội dung thỏa thuận, thống nhất không liên quan đến các phần khác của tranh chấp đó.

2.1.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản ngoài tư pháp

2.1.2.1. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại các tổ chức hòa giải

Hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS do các tổ chức hòa giải tiến hành được thực hiện theo Nghị định 22/2017/NĐ-CP. Theo quy định tại Điều 6 và Điều 11 Nghị định 22/2017/NĐ-CP thì tranh chấp kinh doanh thương mại nói chung trong đó bao gồm tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được giải quyết bằng hòa giải thương mại nếu các bên có thỏa thuận hòa giải.

**** Phạm vi giải quyết tranh chấp bằng hòa giải thương mại***

Điều 2 Nghị định 22/2017/NĐ-CP có quy định các trường hợp mà các bên tranh chấp có thể sử dụng hoà giải thương mại để giải quyết các mâu thuẫn của mình bao gồm các loại tranh chấp sau:

(i) Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại

(ii) Tranh chấp giữa các bên trong đó ít nhất một bên có hoạt động thương mại

(iii) Tranh chấp khác giữa các bên mà pháp luật quy định được giải quyết bằng hoà giải thương mại.

**** Thủ tục hòa giải***

Khi các bên tranh chấp lựa chọn các tổ chức hòa giải để tiến hành hòa giải chấp đất đai trong kinh doanh BĐS, các bên có quyền lựa chọn Quy tắc hòa giải

của tổ chức hòa giải thương mại để tiến hành hòa giải hoặc tự thỏa thuận trình tự, thủ tục hòa giải. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về trình tự, thủ tục hòa giải thì hòa giải viên thương mại tiến hành hòa giải theo trình tự, thủ tục mà hòa giải viên thương mại thấy phù hợp với tình tiết vụ việc, nguyện vọng của các bên và được các bên chấp thuận. Sau khi các bên tranh chấp thống nhất được các nội dung nêu trên, thì các bước tiến hành hoà giải mới được bắt đầu theo trình tự sau:

(i) Các bên tranh chấp lựa chọn hoặc chỉ định hoà giải viên và xác định trình tự, thủ tục hoà giải

Nghị định về hoà giải thương mại đã xác định hoà giải viên thương mại (chủ thể giải quyết tranh chấp) bao gồm hoà giải viên thương mại vụ việc và hoà giải viên thương mại của tổ chức hoà giải thương mại.

(ii) Hoà giải viên tiến hành hoà giải

Khi tiến hành hòa giải, HGV cần tuân thủ các trình tự hoà giải đã thoả thuận với các bên tranh chấp.

+ Hoà giải viên cần tập hợp các hồ sơ, thu thập thông tin, ý kiến của các bên về nội dung, tình tiết của tranh chấp.

+ Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, HGV sẽ nghiên cứu kỹ nội dung tranh chấp và sẽ đề xuất phương án hoà giải.

+ Trong quá trình hòa giải, HGV cần đảm bảo đúng các nguyên tắc hoà giải là tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên và giải thích pháp luật để các bên không thoả thuận những vấn đề vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Trong quá trình hoà giải, toàn bộ các quyết định được đưa ra đều phải dựa trên nguyên tắc tự quyết của các bên, tức là các bên cần có các thoả thuận thống nhất về các công việc hỗ trợ trong quá trình hoà giải.

(iii) Kết thúc hoà giải

Theo quy định tại Điều 17 Nghị định 22/2017/NĐ-CP quá trình hoà giải thương mại có thể được kết thúc trong những trường hợp sau: (i) Các bên đạt được kết quả hoà giải thành; (ii) khi hoà giải viên thương mại xét thấy không cần thiết tiếp tục thực hiện hoà giải, sau khi tham khảo ý kiến của các bên; (iii) theo đề nghị của một hoặc các bên tranh chấp.

2.1.2.2. Thực trạng qui định pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo thủ tục tố tụng trọng tài

Theo quy định tại Nghị định 22/2017/NĐ-CP, các trung tâm trọng tài có quyền cung cấp dịch vụ hòa giải. Tuy nhiên, nếu các bên tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS thỏa thuận hòa giải tại các trung tâm trọng tài thì hoạt động hòa giải trong trường hợp này được xác định là hòa giải theo quy định của Nghị định 22/2017/NĐ-CP và đã được luận văn nghiên cứu ở mục 2.1.2.1.

2.1.3. Đánh giá thực trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

2.1.3.1. Ưu điểm

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS trong thời gian qua đã tạo được cơ sở pháp lý ổn định, vững chắc cho việc giải quyết các tranh chấp phát sinh. Với thủ tục đơn giản, linh hoạt, pháp luật về hòa giải góp phần giải quyết triệt để các tranh chấp phát sinh tiết kiệm thời gian, chi phí cho các bên tranh chấp.

- Với việc quy định nhiều hình thức hòa giải, pháp luật đã tạo điều kiện cho các bên tranh chấp có nhiều cơ hội trong việc lựa chọn một quy trình giải quyết phù hợp. Ngoài ra, pháp luật về hòa giải nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng với tinh thần tôn trọng quyền tự quyết của các bên đã tạo nên sự thiện chí, hợp tác để các bên dễ đạt được thỏa thuận một cách nhanh chóng, hiệu quả.

- Pháp luật qui định phương pháp giải quyết tranh chấp bằng hòa giải trong kinh doanh BĐS tạo cơ hội cho các bên tranh chấp hiểu và thông cảm cho nhau, giúp họ tiếp tục duy trì, phát triển quan hệ kinh doanh đối tác. Đây cũng chính là mục đích cuối cùng của các bên mong muốn đạt được khi thực hiện các hoạt động thương mại.

2.1.3.2. Nhược điểm

- *BLTTDS năm 2015 chưa quy định cụ thể về thời điểm tiến hành phiên họp hòa giải*

Khoản 1 Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, trừ những vụ án không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được quy định tại Điều 206 và Điều 207 của

Bộ luật này hoặc vụ án được giải quyết theo thủ tục rút gọn. Như vậy, khi nào tiến hành phiên hòa giải là do Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án quyết định, miễn sao nó không quá thời hạn xét xử là được. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng nếu sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành hòa giải ngay thì kết quả hòa giải không thành là cao. Vì vậy, cần phải cân nhắc thời điểm tiến hành phiên họp hòa giải.

- Nghị định 02/2017/NĐ - CP quy định phạm vi hình thức về thoả thuận hoà giải quá hẹp chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế hiện nay

Hoà giải thương mại ghi nhận hình thức thoả thuận hoà giải phải được xác lập bằng văn bản. Tuy nhiên, quy định về hình thức của thoả thuận hoà giải khá cứng nhắc so với bản chất của mô hình hoà giải thương mại bởi không ghi nhận các hình thức thoả thuận tương đương văn bản. Điều 11 Nghị định 02/2017/NĐ - CP quy định chỉ quy định thoả thuận hoà giải có thể được xác lập dưới hình thức điều khoản hoà giải trong hợp đồng hoặc dưới hình thức thoả thuận riêng. Thoả thuận hoà giải được xác lập bằng văn bản. Quy định như vậy là chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế hiện nay.

- Pháp luật chưa quy định quy chế hòa giải mang tính bắt buộc nếu các bên có thoả thuận về vấn đề này

Pháp luật chưa quy định quy chế hòa giải mang tính bắt buộc nếu các bên có thoả thuận về vấn đề này. Vì vậy, hiện nay nếu các bên có thoả thuận hòa giải nhưng nếu sau đó họ không lựa chọn phương thức hòa giải để giải quyết tranh chấp mà khởi kiện ra Tòa án hoặc yêu cầu trọng tài giải quyết thì vẫn được chấp nhận. Vì đối với hoà giải, thoả thuận hoà giải không đương nhiên làm mất thẩm quyền của các cơ quan giải quyết tranh chấp khác. Vì vậy, phương thức giải quyết tranh chấp này chưa phát huy hết vai trò và hiệu quả của nó.

- Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án quy định chưa hợp lý về thời hạn chuẩn bị ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành, đối thoại thành

Theo quy định tại Điều 32 Luật HGDTTA trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án nhận được biên bản và tài liệu ghi nhận kết quả đối thoại do HGV chuyển cho Tòa án, Thẩm phán được phân công sẽ ra quyết định công nhận hoặc không công nhận kết quả hòa giải. Để tránh trường hợp ra quyết định không chính xác, pháp luật quy định trong thời hạn này, Thẩm phán được Chánh án Tòa án phân công xem xét ra quyết định có các quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức,

cá nhân có thẩm quyền cung cấp cho Tòa án tài liệu làm cơ sở cho việc ra quyết định, nếu xét thấy cần thiết. Tuy nhiên, việc nghiên cứu thực tế cho thấy không phải trong trường hợp nào các cơ quan có thẩm quyền cũng chuyển tài liệu mà thẩm phán yêu cầu đúng hạn. Vì vậy, nếu không cho gia hạn đối với những trường hợp mà cơ quan có thẩm quyền không cung cấp hồ sơ thì rất khó để Thẩm phán ban hành một quyết định chính xác. Vì vậy, chúng tôi thấy rằng quy định thời hạn này là 15 ngày và không cho gia hạn là hơi cứng nhắc.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản trong tư pháp

2.2.1.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi

* Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến trong kinh doanh bất động sản được hòa giải tại các Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất
- Tranh chấp về hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất

* Đánh giá kết quả về thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản tại các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi

- Ưu điểm

Trong quá trình giải quyết các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS, các Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Quảng Ngãi luôn chú trọng và thực hiện có hiệu quả thủ tục hòa giải này. Qua đó, góp phần giải quyết nhanh chóng, dứt điểm các vụ án, giảm được số vụ án phải đưa ra xét xử.

Trong quá trình tiến hành hòa giải, các TAND tỉnh Quảng Ngãi thực hiện đúng các trình tự và thủ tục liên quan đến vụ án. Ngay sau khi tiếp nhận hồ sơ vụ án, lãnh đạo các TAND giao cho các Thẩm phán phụ trách vụ án nghiên cứu kỹ hồ sơ trên cơ sở tiến hành thu thập thông tin, làm rõ nội dung tranh chấp, các TAND sẽ ra quyết định mở phiên hòa giải trong thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại các buổi hòa giải, Thẩm phán phụ trách sẽ giải thích cho đương sự hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình hòa giải, nhằm mục đích hướng các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Trong suốt quá trình hòa giải, Thẩm phán các TAND đề xuất các phương án cho đương

sự suy nghĩ, tự thương lượng trên cơ sở xuất phát từ lợi ích của các bên tôn trọng quyền định đoạt của các bên. Trên cơ sở đó các bên sẽ chủ động hòa giải.

Trong quá trình hòa giải các Thẩm phán tiến hành hòa giải luôn lắng nghe tâm tư, nguyện vọng, ý kiến của các bên đương sự, phân tích cho đương sự biết những lợi ích nếu họ hòa giải thành. Bên cạnh đó, trong quá trình hòa giải, đội ngũ Thẩm phán phụ trách vụ án luôn tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên, có những vụ án Thẩm phán tiến hành hòa giải rất nhiều lần để các bên thỏa thuận được với nhau.

Với những giải pháp tích cực đã thực hiện, tỷ lệ hòa giải thành các vụ việc dân sự nói chung và tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng tại các tòa án tỉnh Quảng Ngãi được tăng dần qua các năm.

- Nhược điểm

Ở một số Tòa án địa phương các Thẩm phán chịu trách nhiệm giải quyết vụ án còn coi nhẹ công tác hòa giải tranh chấp đất đai nói chung và đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng. Có những vụ án Tòa án tuy có tiến hành hòa giải nhưng chỉ cho đúng thủ tục mà không đi sâu, tìm hiểu nguyện vọng của các đương sự, không nắm bắt được nội dung vụ án. Hơn thế nữa có một số nơi còn chạy theo thành tích thi đua, giải quyết vụ án, một cách nóng vội, xem nhẹ chất lượng dẫn tới hiệu quả của việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS là không cao.

Mặt khác, kể từ năm 2020 khi Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án có hiệu lực pháp luật, đối với tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS sẽ được hòa giải viên tiến hành hòa giải trước, chỉ khi hòa giải không thành thì Tòa án mới tiến hành thụ lý vụ án. Vì vậy, Thẩm phán thường mang tâm lý chủ quan tức là hòa giải viên mà hòa giải không thành là do các bên tranh chấp không mong muốn hòa giải nên việc tiến hành hòa giải trong tố tụng chỉ là để bảo đảm về mặt thủ tục, nên việc hiệu quả hòa giải không cao.

Bên cạnh đó, còn tồn tại tình trạng Tòa án giải quyết chưa đúng về mặt nội dung và về mặt thủ tục.

2.2.1.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản theo Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án

Hoạt động hòa giải, đối thoại tại Tòa án nhân dân hai cấp được áp dụng từ ngày 01/01/2021. Để hoạt động này được thực hiện hiệu quả TAND hai cấp

trong tỉnh đã thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án và các văn bản hướng dẫn thi hành dưới nhiều hình thức phong phú như ban hành kế hoạch tuyên truyền, tổ chức hội nghị triển khai trực tiếp; tuyên truyền thông qua tập huấn cho cán bộ, công chức Tòa án hai cấp; phối hợp với Đài phát thanh, truyền hình Quảng Ngãi, Báo Quảng Ngãi đưa tin về ý nghĩa, nội dung của Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án. TAND tỉnh cũng đã thành lập Hội đồng tư vấn, tuyển chọn HGV, tổ chức họp Hội đồng hòa giải theo hướng dẫn của TAND tối cao. Hiện này, số lượng HGV của TAND hai cấp trong các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi 35 người, các HGV đều là người có trình độ, hiểu biết pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng, đồng thời có kinh nghiệm tiên hành hòa giải, đối thoại.

Hoạt động hòa giải, đối thoại tại Tòa án nhân dân các cấp tính từ ngày 01/01/2021 đến 20/11/2021 đạt được kết quả khá khả quan. Cụ thể, các TAND trong tỉnh đã nhận được tổng cộng 2.125 hồ sơ khởi kiện dân sự, Tòa án đã tiến hành hòa giải thành công 287 trường hợp, đạt tỷ lệ khoảng 13,5%. Tuy nhiên, các vụ việc hòa giải, đối thoại thành tại Tòa án đa phần là về yêu cầu ly hôn, nuôi con chung, cấp dưỡng cho con và chia tài sản khi ly hôn mang tính chất đơn giản, không có vụ án nào về tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS. Lý do là số lượng các vụ kiện về tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS khá ít, mặt khác các bên tranh chấp không đồng ý lựa chọn hòa giải, đối thoại, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết. Qua đó, có thể nhận thấy rằng, phần đông các bên tranh chấp chưa thực sự hiểu rõ những lợi ích mà việc hòa giải, đối thoại mang lại.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản ngoài tư pháp

Việc nghiên cứu cho thấy, kể từ khi Nghị định 22/2017/NĐ-CP được ban hành cho đến nay, Việt Nam đã có 7 trung tâm hoà giải thương mại được thành lập và 3 trung tâm trọng tài thương mại có bổ sung thêm chức năng hoà giải.³ Tuy nhiên, cho tới thời điểm này tại tỉnh Quảng Ngãi chưa có tổ chức hòa giải thương mại nào được thành lập theo Nghị định 22/2017/NĐ - CP và cũng chưa có tranh chấp đất đai nào trong kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

³ Bộ Tư pháp (2021), Trang thông tin hỗ trợ tư pháp, <https://bttp.moj.gov.vn/Pages/hoa-giai-thuong-mai.aspx>, truy cập ngày 11/11/2021

được tiến hành hòa giải tại các tổ chức hòa giải khác hoặc hòa giải bằng thủ tục tố tụng trọng tài.

Việc nghiên cứu hòa giải tại các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi ở mục 2.2.1.1 cho thấy trên địa bàn có vẫn các dạng tranh chấp này phát sinh, nhưng các bên không yêu cầu hòa giải các tổ chức hòa giải hoặc yêu cầu trọng tài giải quyết. Vì vậy, học viên đã tiến hành khảo sát⁴ để làm rõ lý do vì sao các bên tranh chấp không yêu cầu các tổ chức hòa giải tiến hành hòa giải hoặc không yêu cầu trọng tài giải quyết. Vì điều kiện không cho phép nên học viên chỉ khảo sát được 30 trường hợp. Kết quả khảo sát như sau:

- Hai mươi trường hợp trả lời họ không biết gì về tổ chức hòa giải thương mại.

- Bảy trường hợp trả lời có biết, nhưng không thực hiện vì ở tỉnh Quảng Ngãi không có các tổ chức hòa giải nên lựa chọn các tổ chức hòa giải ở nơi khác đi lại vất vả.

- Ba trường hợp trả lời họ biết về chức năng hòa giải thương mại nhưng sợ bên có nghĩa vụ sau khi hòa giải xong không thực tiễn mất công yêu cầu Tòa án công nhận. Như vậy, thủ tục sẽ kéo dài, mất thời gian của các bên, chưa kể trong trường hợp bên có nghĩa vụ không hợp tác thì cũng không hòa giải được (ba chủ thể này là Ngân hàng).

Điều này cho thấy rằng các bên tranh chấp họ chưa có ý thức giải lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp nói chung, tranh chấp đất đai nói trong kinh doanh BĐS nói riêng với là hòa giải với vai trò là một phương thức giải quyết tranh chấp độc lập. Mặt khác, các bên đương sự cũng chưa có sự hiểu biết nhất định về các phương thức hòa giải và hậu quả pháp lý của hòa giải. Người dân vẫn có thói quen cứ tranh chấp là kiện ra Tòa án chứ chưa nghĩ tới những phương thức giải quyết các tranh chấp thay thế khác.

2.2.3. Nguyên nhân dẫn đến vướng mắc, bất cập về thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

* Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, xuất phát từ thói quen của người dân (các bên tranh chấp).

Thứ hai, do ý thức chấp hành pháp luật của người dân.

⁴ Hình thức khảo sát là thông qua hồ sơ tại Tòa án, học viên xin số điện thoại và gọi điện cho một số đương sự đã tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại các Tòa án tỉnh Quảng Ngãi. Vì điều kiện không cho phép nên học viên chỉ khảo sát được 30 trường hợp.

Thứ ba, do khả năng hiểu biết pháp luật của người dân.

Thứ tư, do tinh thần trách nhiệm của hòa giải viên và Thẩm phán.

* Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, do tại địa bàn tỉnh Quảng Ngãi chưa có tổ chức hòa giải nào được thành lập. Vì vậy, người dân muốn lựa chọn hòa giải tại các tổ chức này là không khả thi.

Thứ hai, các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thường các tranh chấp nhỏ và số lượng vụ việc cũng khá ít, đa số các tranh chấp khá rõ ràng (thường là do lỗi của một bên) nên tâm lý của các bên không muốn thỏa thuận nên họ không muốn lựa chọn các hòa giải thương mại hoặc giải quyết tranh chấp bằng trọng tài.

Kết luận chương 2

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS cho thấy về cơ bản hệ thống pháp luật trong lĩnh vực này đã đa dạng hóa các phương thức hòa giải, tạo điều kiện cho các bên tranh chấp thỏa thuận, giải quyết triệt để các mâu thuẫn phát sinh.

Việc nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại TAND tỉnh Quảng Ngãi cho thấy, các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được Tòa án tiến hành hòa giải theo thủ tục tố tụng dân sự và theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án được các Thẩm phán thực hiện nghiêm túc và đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể là số lượng vụ án hòa giải thành được gia tăng trong các năm.

Đối với việc hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS trong tố tụng trọng tài và trung tâm hòa giải thương mại thì tại tỉnh Quảng Ngãi chưa có trường hợp nào và tại tỉnh Quảng Ngãi cũng chưa có tổ chức hòa giải nào được thành lập.

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại tỉnh Quảng Ngãi sẽ là cơ sở để học viên hiểu được các bất cập trong quy định của pháp luật hoặc thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này để từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

- Hoàn thiện pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản bảo đảm quyền tự do kinh doanh cho các thương nhân tại thị trường Việt Nam.

- Hoàn thiện pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản phải bảo đảm các nguyên tắc đặc trưng trong hoạt động thương mại.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

- Bộ luật Tố tụng dân sự cần quy định cụ thể thời điểm hòa giải là khi Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ và cần thiết để ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Mở rộng phạm vi quy định hình thức về thoả thuận hoà giải Nghị định 02/2017/NĐ - CP.

- Pháp luật cần ghi nhận giá trị thi hành của thoả thuận hòa giải.

- Sửa đổi, bổ sung Điều 32 Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án theo hướng cho phép gia hạn đối với thời hạn chuẩn bị ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản

** Nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho chủ thể tiến hành hòa giải*

Để nâng cao hiệu quả hoạt động hòa giải, chủ thể tiến hành hòa giải (Thẩm phán, hòa giải viên, trọng tài viên) không chỉ có kiến thức và kinh nghiệm về thủ tục hòa giải, mà còn phải thành thạo trong nội dung của tranh chấp giữa các bên. Điều đó đòi hỏi người hòa giải phải là người có kinh nghiệm về thủ tục hòa giải vừa có kiến thức liên quan đến quan đất đai trong kinh doanh BĐS. Những kinh

nghiệm và kiến thức này rất quan trọng khi thực hiện nhiệm vụ trung gian hòa giải.

** Tuyên truyền, phổ biến các hình thức hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS đến mọi người dân*

Việc nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS tại tỉnh Quảng Ngãi cho thấy, phần lớn các bên tranh chấp đều không biết phương thức hòa giải độc lập là hòa giải thương mại được thực hiện bởi các tổ chức hòa giải và cũng không biết trong quá trình giải quyết tranh chấp bằng trọng tài có thể yêu cầu hòa giải. Đây là một trong những lý do mà các bên tranh chấp kinh doanh bất động sản đều nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Vì vậy, việc phổ biến pháp luật về các hình thức giải quyết tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS bằng hòa giải cho người dân là rất quan trọng. Vấn đề này có thể đã thực hiện tại tỉnh Quảng Ngãi nhưng rất ít người biết, điều đó chứng tỏ rằng việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật chưa tốt và chưa có hiệu quả.

** Tỉnh Quảng Ngãi khuyến khích tuyển dụng, bổ nhiệm các hòa giải viên và các tổ chức hòa giải*

Một trong những nguyên nhân mà các bên tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS không tiến hành hòa giải thương mại tại các tổ chức hòa giải là do ở tỉnh Quảng Ngãi không có tổ chức hòa giải nào được thành lập. Đương nhiên do lý do khách quan là chính như các tranh chấp thương mại theo Nghị định 22/2017 phát sinh ít nên việc thành lập không mang lại hiệu quả nên các cá nhân, tổ chức không muốn thành lập. Tuy nhiên, trong tương lai việc thành lập các tổ chức hòa giải tại tỉnh nhà là rất cần thiết. Vì vậy, Tỉnh cần khuyến khích việc thành lập các tổ chức này. Trước khi các tổ chức hòa giải được thành lập, Tỉnh cũng nên khuyến khích các cá nhân có đủ điều kiện tham gia làm hòa giải viên độc lập theo quy định tại Nghị định 22/2017.

Kết luận chương 3

Pháp luật về hòa giải nói chung và hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng giải quyết dứt điểm các tranh chấp phát sinh, góp phần ổn định trật tự, an toàn xã hội. Vì vậy, nghiên cứu pháp luật về vấn đề này đề xuất các định hướng hoàn thiện pháp luật và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật có ý nghĩa rất quan trọng. Trong chương này, học viên đã nghiên cứu và rút ra các kết luận sau:

(i) Các định hướng hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Hoàn thiện pháp luật về hoà giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản bảo đảm quyền tự do kinh doanh cho các thương nhân tại thị trường Việt Nam và phải bảo đảm các nguyên tắc đặc trưng trong hoạt động thương mại

(ii) Các giải pháp hoàn thiện pháp luật bao gồm: Bộ luật Tố tụng dân sự cần quy định cụ thể thời điểm hòa giải là khi Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ và cần thiết để ra quyết định đưa vụ án ra xét xử; Mở rộng phạm vi quy định hình thức về thoả thuận hoà giải Nghị định 02/2017/NĐ - CP và pháp luật cần ghi nhận giá trị thi hành của thoả thuận hòa giải

(iii) Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật bao gồm: Nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho chủ thể tiến hành hòa giải; Tuyên truyền, phổ biến các hình thức hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS đến mọi người dân; Tỉnh Quảng Ngãi khuyến khích tuyên dụng, bổ nhiệm các hòa giải viên và các tổ chức hòa giải.

KẾT LUẬN

Phát huy xu hướng giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại nói chung và tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng bằng hòa giải là đang là mục tiêu mà pháp luật nước ta hướng đến. Vì vậy, nhà lập pháp nước ta đang rất nỗ lực để hoàn thiện pháp luật về lĩnh vực này. Do vậy, nghiên cứu pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS có ý nghĩa về cả mặt lý luận và thực tiễn. Quá trình nghiên cứu luận văn đã rút ra các kết luận sau:

(i) Dưới góc độ lý luận thì pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS được hiểu là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận để điều chỉnh biện pháp pháp lý giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đất đai thông qua sự trợ giúp của bên thứ ba để các bên tranh chấp đạt được sự đồng thuận trên cơ sở tự quyết.

(ii) Pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS có các đặc điểm như: Thể hiện quyền tự định đoạt của chủ thể tham gia tranh chấp dưới sự trợ giúp của người thứ ba độc lập; là phương thức giải quyết mâu thuẫn có tính thống nhất cao về quyền lợi; bao gồm các quy định về phương thức hòa giải độc lập và một phần thủ tục của phương thức giải quyết tranh chấp tố tụng.

(iii) Thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản chịu sự tác động của các yếu tố như: Chính sách pháp luật, ý thức tuân thủ pháp luật của các bên tranh chấp và năng lực chuyên môn nghiệp vụ của các chủ thể tiến hành hòa giải.

(iv) Bên cạnh những ưu điểm thì thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản còn tồn tại rất nhiều vướng mắc và bất cập. Những vướng mắc này đều tồn tại đối với các hình thức hòa giải khác nhau bao gồm cả hòa giải trong tư pháp và hòa giải ngoài tư pháp.

(v) Việc hoàn thiện pháp luật về tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS cần có định hướng rõ ràng. Cụ thể là hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh bất động sản bảo đảm quyền tự do kinh doanh cho các thương nhân tại thị trường Việt Nam và phải bảo đảm các nguyên tắc đặc trưng trong hoạt động thương mại

(vi) Để hoạt động hòa giải về tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS cần thực hiện đồng bộ cả giải pháp hoàn thiện pháp luật và các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.