

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**PHAN THỊ NGỌC PHƯƠNG**

**HÒA GIẢI CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG  
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN  
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8380107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023**

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Hữu Chí**

Phản biện 1: TS. Cao Đình Lành

Phản biện 2: PGS.TS Nguyễn Thị Thương Huyền

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

Vào lúc.....giờ.....ngày 22 tháng 6 năm 2023

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	6
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	7
5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	8
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	9
7. Kết cấu của luận văn.....	9
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HOÀ GIẢI TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b> .....	<b>10</b>
<b>1.1. Khái quát về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản</b> .....	<b>10</b>
1.1.1. Tổng quan về hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	10
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	11
1.1.3. Khái niệm về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	12
<b>1.2. Khái quát pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản</b> .....	<b>13</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	13
1.2.2. Đặc điểm pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	13
1.2.3. Nội dung cơ bản pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	14
Tiểu kết Chương 1.....	14
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VÀ THỰC TIỄN PHÁP LUẬT VỀ HOÀ GIẢI CÁC TRANH CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản</b> .....	<b>15</b>
2.1.1. Thực trạng pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản ngoài tổ tụng.....	15
2.1.2. Hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại toà án.....	16
<b>2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản</b> .....	<b>17</b>
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được giải quyết tại Tòa án.....	17
2.2.2. Đánh giá về thực trạng giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	18

2.2.3. Vướng mắc, bất cập của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.....	18
Tiêu kết Chương 2 .....	18
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HÒA GIẢI TRANH CHẤP TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hòa giải tranh chấp trong kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>19</b>
<b>3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp trong kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>19</b>
<b>3.3. Các giải pháp nâng cao chất lượng hòa giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.....</b>	<b>20</b>
Tiêu kết Chương 3 .....	21
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>22</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>24</b>

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Thực tiễn cho thấy, khiếu kiện về bất động sản vẫn ngày càng gia tăng, diễn biến phức tạp và chiếm tỷ lệ cao trong các loại tranh chấp mà Tòa án có thẩm quyền thụ lý, giải quyết. Theo GS. Đặng Hùng Võ – nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi Trường, nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do thị trường bất động sản Việt Nam phát triển quá nhanh chóng, mang lại lợi nhuận cao trong một thời gian ngắn. Hơn thế nữa, một bộ phận chủ đầu tư dự án và người tiêu dùng chưa có tính chuyên nghiệp, chỉ nhìn thấy lợi trước mắt mà không nhận thấy rủi ro..v.v.. Nguyên nhân không nhỏ khiến xung đột trên thị trường bất động sản tiếp tục phát sinh là quy định pháp luật còn thiếu các quy định về quản lý giao dịch bất động sản, quản lý rủi ro chưa đúng cách, quy định chưa rõ ràng. Thực tiễn cho thấy, khiếu kiện về bất động sản vẫn ngày càng gia tăng, diễn biến phức tạp và chiếm tỷ lệ cao trong các loại tranh chấp hành tranh chấp thương mại. Theo số liệu thống kê, chỉ tính riêng tại Tòa án, trung bình mỗi năm các Tòa án nhân dân đã giải quyết trên 150.000 vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình; trên 2.500 vụ việc về kinh doanh, thương mại; trên 2.000 vụ việc về lao động; tỷ lệ các vụ việc mà Tòa án phải giải quyết hàng năm tăng khoảng 15%<sup>1</sup>; các vụ việc về kinh doanh, thương mại và lao động có tỷ lệ tăng cao hơn so với các vụ việc dân sự khác. Theo đó, số vụ án tranh chấp về Hợp đồng kinh doanh bất động sản (KDBĐS) có tỷ lệ ngày càng gia tăng về số lượng và phát sinh nhiều tình huống pháp lý phức tạp, gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của các chủ thể tham gia hợp đồng. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, tặng cho... trên thị trường bất động sản diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã

---

<sup>1</sup>Báo cáo tổng kết 10 năm thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự của Tòa án nhân dân tối cao, nguồn: [http://duthaoonline.quochoi.vn/DuThao/Lists/DT\\_TAILIEU\\_COBAN/Attachments/1868/Baocaotongketthihanh.doc](http://duthaoonline.quochoi.vn/DuThao/Lists/DT_TAILIEU_COBAN/Attachments/1868/Baocaotongketthihanh.doc)

hội Việt Nam. Pháp luật cũng đã kịp thời được ban hành để điều chỉnh thị trường bất động sản.

Luật KDBĐS năm 2014 ra đời cùng các nghị định và thông tư hướng dẫn đã tạo khung khổ pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển dưới sự quản lý của Nhà nước. Hợp đồng KDBĐS chính là hình thức pháp lý thực hiện các giao dịch về KDBĐS. Mặc dù hợp đồng KDBĐS được đề cập trong Luật KDBĐS năm 2014 song mới chỉ dừng lại ở những nội dung mang tính nguyên tắc và định khung. Trên thực tế, các vụ việc tranh chấp trong lĩnh vực KDBĐS đa số xuất phát từ việc thiếu các điều khoản cụ thể, rõ ràng về vấn đề tranh chấp trong hợp đồng. Hơn nữa, giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là lĩnh vực chưa có bề dày về mặt pháp luật ở nước ta, do đó các quy định về KDBĐS nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS nói riêng đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện nên khó tránh khỏi những hạn chế, bất cập.

Ở Việt Nam, Nghị quyết 49-NQ/TW ngày 2/6/2005 của Bộ Chính Trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 ra đời là dấu mốc quan trọng về nỗ lực cải cách trong hoạt động xét xử và giải quyết tranh chấp. Nghị quyết 49 nêu rõ “ *Khuyến khích việc giải quyết một số tranh chấp thông qua thương lượng hoà giải, trọng tài, toà án hỗ trợ bằng quyết định công nhận việc giải quyết đó*”. Tiếp đó là sự ra đời của nhiều văn bản luật có liên quan quy định mang tính nguyên tắc về việc áp dụng hoà giải để giải quyết vấn đề tranh chấp thương mại như Luật Hoà giải ở cơ sở Luật số 35/2013/QH13 và Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án số 58/2020/QH14 của Quốc Hội.

Theo đó chính phủ đã ban hành Nghị định số 22/2017/NĐ-CP về hoà giải thương mại. Nghị định này đã xác định khá rõ bản chất của hoạt động hoà giải thương mại, thể hiện được quan điểm, thái độ của Nhà nước đối với hoà giải thương mại. Nghị định này cũng đã xác định khá rõ địa vị pháp lý của chủ thể hoà giải thương mại và cụ thể hoá cam kết mở cửa thị trường dịch vụ hoà giải. Tuy nhiên, Nghị định 22/2017/NĐ-CP vẫn chưa làm rõ được các vấn đề như

nguyên tắc hoà giải, chủ thể hoà giải, vấn đề hợp đồng hoà giải, vấn đề cung cấp thông tin..v.v.

Hơn nữa, việc hoà giải trong giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là lĩnh vực chưa có bề dày về mặt pháp luật ở nước ta, do đó các quy định về KDBĐS nói chung và hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS nói riêng vẫn đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện nên khó tránh khỏi những hạn chế, bất cập. Với những lý do cơ bản trên, xuất phát từ lý luận và thực tiễn tác giả đã lựa chọn đề tài **“Hoà giải các tranh chấp trong Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam”** làm luận văn thạc sĩ luật học với mong muốn lý giải, cung cấp cơ sở khoa học góp phần hoàn thiện pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS.

## **2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài**

Các công trình nghiên cứu hiện nay ở các cấp độ khác nhau chủ yếu đi chung về giải quyết các vấn đề trong tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS và hoà giải trong thương mại trong các hợp đồng kinh doanh thương mại nói chung. Đến nay đã có không ít các công trình và bài nghiên cứu về lĩnh vực này, như:

- Điều Quỳnh Anh (2020), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu về thực tiễn phát sinh trong giải quyết tranh chấp về KDBĐS trên địa bàn Hà Nội và các hình thức giải quyết tranh chấp ( thương lượng, hoà giải, trọng tài, toà án) từ đó xây dựng các đề xuất, kiến nghị nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong KDBĐS tại Hà Nội nói riêng, cũng như trên cả nước nói chung.

- Võ Hương Giang (2015), *Pháp luật về điều chỉnh hoạt động hoà giải tư pháp trong giải quyết tranh chấp thương mại tại Việt nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu lý luận và thực tiễn phát sinh trong hoà giải khi giải quyết các tranh chấp về thương mại từ đó xây

dựng các đề xuất, kiến nghị nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp theo phương thức hoà giải trong kinh doanh thương mại nói chung.

- Nguyễn Thị An Na (2014), *Hoà giải – Phương thức giải quyết tranh chấp thương mại ngoài tố tụng tư pháp*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội nghiên cứu lý luận và thực tiễn phát sinh trong hoà giải khi giải quyết các tranh chấp về thương mại trước khi đi đến giải quyết tranh chấp trong tố tụng từ đó xây dựng các đề xuất, kiến nghị nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp theo phương thức hoà giải trong kinh doanh thương mại nói chung.

- Lê Thị Tâm (2010), *So sánh phương thức hoà giải với thủ tục hoà giải trong giải quyết tranh chấp kinh tế tại Toag Án*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội

Luận văn đi sâu nghiên cứu lý luận và thực tiễn phát sinh trong hoà giải khi giải quyết các tranh chấp về thương mại tại Toà án khi giải quyết tranh chấp trong tố tụng từ đó xây dựng các đề xuất, kiến nghị nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp theo phương thức hoà giải.

- Lê Lưu Hương (2012), *Quy định của Pháp luật về KDBĐS đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội

Luận văn nghiên cứu về KDBĐS của người nước ngoài tại Việt Nam trong đó chủ yếu làm rõ một số vấn đề lý luận và thực tiễn xung quanh vấn đề KDBĐS, đặc biệt là các vấn đề ảnh hưởng đến KDBĐS của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đồng thời phân tích thực trạng các quy định của pháp luật về KDBĐS đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam từ đó đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật KDBĐS đối với các nhà KDBĐS nước ngoài tại Việt Nam, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thời kỳ hội nhập, phù hợp với thông lệ quốc tế.

- Vũ Anh (2012), *Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận*



và thực tiễn, Luận án tiến sĩ, Học Viện Khoa học xã hội nội dung nghiên cứu chủ yếu chỉ dừng lại về những vấn đề lý luận về pháp luật KDBĐS ở Việt Nam qua việc nghiên cứu thực trạng từ đó có những định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam.

- Nguyễn Thị Xuân (2014), *Pháp luật về Hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu về hợp đồng KDBĐS dưới góc độ pháp luật trong đó chủ yếu là tập hợp, hệ thống hóa và phát triển hệ thống cơ sở lý luận về hợp đồng KDBĐS và pháp luật về hợp đồng KDBĐS đồng thời phân tích nội dung pháp luật về hợp đồng KDBĐS và đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về hợp đồng KDBĐS ở nước ta và đề xuất giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này... Ngoài ra còn rất nhiều công trình nghiên cứu, báo cáo khoa học và bài viết của các tác giả khác liên quan đến vấn đề này.

- Nguyễn Văn Cường (2008), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản*, bài viết trên trang <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/11/28/2019/> đã khái quát pháp luật về đăng ký bất động sản nhìn từ thực tiễn giải quyết các tranh chấp về bất động sản tại Tòa án. Những yêu cầu đặt ra từ đó đề xuất một vài kiến nghị đối với pháp luật về đăng ký bất động sản.

- Nhóm tác giả John Gillespie, Fu Hualing và Phạm Duy Nghĩa (2014), *Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị với Việt Nam*”, Báo cáo viết cho UNDP Việt Nam.

Báo cáo gồm ba nghiên cứu điển hình quốc gia phân tích các tranh chấp thu hồi đất ở Trung Quốc, Ấn Độ, và Campuchia. Mỗi nghiên cứu điển hình sẽ phân tích những đặc điểm về bộ máy nhà nước, hệ thống pháp luật, kinh tế chính trị ảnh hưởng đến tranh chấp thu hồi đất tại mỗi quốc gia. Từ đó, các tranh chấp này sẽ được phân tích tập trung ở ba nội dung: Tham vấn giữa cộng đồng dân và nhà nước hoặc nhà đầu tư thực hiện trước và trong thời gian thực hiện dự án có

thu hồi đất. Hòa giải giữa cộng đồng, nhà nước hoặc nhà đầu tư để giải quyết các vấn đề do những dự án thu hồi đất gây ra. Giải quyết tranh chấp tại tòa án giữa cộng đồng, nhà nước hoặc nhà đầu tư về những vấn đề do các dự án thu hồi đất gây ra.

- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phối hợp với Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) (2013), *Các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản*”, Hội thảo khoa học.

Qua nghiên cứu, hội thảo đã chỉ ra cho các doanh nghiệp có cái nhìn toàn diện về những khó khăn cũng như tình trạng tranh chấp trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế hiện nay và gợi mở các giải pháp quản lý rủi ro, giải quyết xung đột trong thị trường bất động sản và các loại tranh chấp đang diễn ra phổ biến như: Tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và người góp vốn mua nhà trên giấy; giữa chủ đầu tư ban đầu và các chủ đầu tư thứ cấp dưới dạng nhận chuyển nhượng dự án hoặc góp vốn đầu tư...và các loại tranh chấp có thể hình thành trong tương lai (ví dụ như tranh chấp trong việc giải quyết nợ xấu, giải quyết kho bất động sản tồn đọng...). Từ đó đã đề xuất các giải pháp nhằm phòng ngừa rủi ro và hạn chế tranh chấp.

Như vậy các công trình trên nghiên cứu pháp luật về KDBĐS, giải quyết tranh chấp về KDBĐS, và hoà giải trong giải quyết tranh chấp trong kinh doanh thương mại nói chung. Kế thừa những về những vấn đề lý luận trên kết hợp với pháp luật về hợp đồng KDBĐS tác giả đã tiến hành nghiên cứu đề tài của mình từ đó đưa ra những kiến giải pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện về hoà giải trong giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Đề tiếp cận mục tiêu trên, đề tài tập trung vào giải quyết các nhiệm vụ:

- Làm sáng tỏ cơ sở lý luận về áp dụng quy định của pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS. Tập trung phân tích, khái quát khái niệm, đặc điểm, quy định của pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

- Đánh giá thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

- Làm sáng tỏ những nguyên nhân, vướng mắc của những hạn chế trong việc áp dụng quy định pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

- Xây dựng, đề xuất các giải pháp khắc phục pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

## **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Dựa trên các quy định pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS trong Bộ luật dân sự 2015, BLTTDS 2015, Luật KDBĐS 2014, Luật nhà ở 2014, Luật hoà giải ở cơ sở năm 2013, Luật Hoà giải đối thoại tại Toà Án năm 2020 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành, các án lệ, các công văn hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Đối tượng nghiên cứu của đề tài bao gồm 02 nhóm: Hoà giải ngoài tố tụng dân sự của toà án và hoà giải trong tố tụng dân sự của toà án

### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Về nội dung: Hiện nay, ở Việt Nam, hợp đồng KDBĐS được phân thành hai loại: Thứ nhất, hợp đồng KDBĐS, bao gồm: hợp đồng mua bán nhà ở và công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê bất động sản, hợp đồng thuê mua nhà ở và công trình xây dựng. Thứ hai, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản, bao gồm: hợp đồng đấu giá tài sản,

hợp đồng định giá bất động sản, hợp đồng quảng cáo bất động sản, hợp đồng tư vấn bất động sản, hợp đồng môi giới bất động sản... Tuy nhiên, do tính chất phức tạp và nội hàm rộng lớn của đề tài, luận văn chỉ tập trung đi sâu, tìm hiểu giới hạn phạm vi nghiên cứu pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS bao gồm trên 02 nhóm chính là: Hoà giải ngoài tố tụng dân sự của toà án và hoà giải trong tố tụng dân sự của toà án

*Về không gian:* Nghiên cứu những vấn đề lý luận, thực tiễn về thực hiện pháp luật trong hoà giải khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam.

*Về thời gian:* Việc đánh giá thực trạng pháp luật và thực hiện pháp luật về hoà giải khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam từ năm 2017 đến năm 2022.

## **5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

### **5.1. Cơ sở phương pháp luận**

Phương pháp luận được sử dụng là phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác - Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng Nhà nước xã hội chủ nghĩa; đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa quy định của pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.

### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Các phương pháp nghiên cứu chính được sử dụng:

- Phương pháp phân tích văn bản quy phạm, phương pháp đối chiếu được chủ yếu trong chương 1 để làm sáng tỏ những vấn đề lý luận.

- Trong chương 2, các phương pháp phân tích quy phạm, phân tích số liệu thứ cấp được sử dụng để làm sáng tỏ thực trạng áp dụng pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

- Chương 3, phương pháp dự báo, phỏng đoán khoa học được sử dụng để làm sáng tỏ các cơ sở pháp lý, đề xuất định hướng và giải pháp.

Ngoài ra đề tài còn sử dụng các phương pháp:

- Phương pháp hệ thống hóa: Được sử dụng xuyên suốt toàn bộ trong các chương của luận văn, nhằm trình bày các vấn đề, nội dung nghiên cứu theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, logic và gắn kết được những vấn đề cần nghiên cứu.

- Phương pháp nghiên cứu điển hình: Lựa chọn một số vụ việc điển hình để phân tích, đối sánh việc thực hiện pháp luật để chỉ ra một số vướng mắc.

## **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

*Ý nghĩa khoa học:* Kết quả nghiên cứu mới của đề tài góp phần làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về thực hiện hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản, thực hiện pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản.

*Ý nghĩa thực tiễn:* Là tài liệu tham khảo cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn thiện quy trình thực hiện pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản. Mặt khác, đề tài còn là tài liệu tham khảo cho việc học tập, nghiên cứu pháp luật riêng về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng bất động sản, có ý nghĩa trong việc thực hiện và góp phần giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng bất động sản.

## **7. Kết cấu của luận văn**

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

Chương 1: Một số vấn đề lý luận của pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hoà giải các tranh chấp trong hợp đồng KDBĐS.

Chương 3: Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng hoà giải các tranh chấp trong hợp đồng KDBĐS.

Nội dung cụ thể các Chương bao gồm:

**CHƯƠNG 1**  
**MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT**  
**VỀ HOÀ GIẢI TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**  
**HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**1.1. Khái quát về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

**1.1.1. Tổng quan về hợp đồng kinh doanh bất động sản**

**1.1.1.1. Khái niệm về hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Theo quy định của Luật KDBĐS hiện hành, hoạt động KDBĐS có hai loại là KDBĐS và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Theo đó “*KDBĐS là việc bỏ vốn đầu tư xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ KDBĐS và thị trường bất động sản, bao gồm các 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*”<sup>2</sup>.

Một cách tổng quát, có thể định nghĩa hợp đồng kinh doanh bất động sản như sau: *Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên chủ thể mà trong đó ít nhất một bên là chủ thể kinh doanh bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận.*

**1.1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản**

**\* Đặc điểm của hợp đồng KDBĐS:**

*Thứ nhất*, không phải tất cả chủ thể có thể tham gia vào các giao dịch dân sự nói chung đều có thể là chủ thể của hợp đồng KDBĐS. Chủ thể của hợp đồng KDBĐS phải đáp ứng những yêu cầu nhất định tùy vào loại hợp đồng mà họ là chủ thể giao dịch và ít nhất một bên chủ thể trong hợp đồng KDBĐS phải là chủ

---

<sup>2</sup> khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS

thể KDBĐS được thành lập và hoạt động KDBĐS theo Luật KDBĐS và các văn bản liên quan.

*Thứ hai*, đối tượng của hợp đồng KDBĐS là những bất động sản bao gồm: nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất. Những bất động sản này chỉ có thể trở thành đối tượng của hợp đồng KDBĐS khi đáp ứng những điều kiện nhất định.

*Thứ ba*, hợp đồng KDBĐS phải được lập bằng văn bản.

*Thứ tư*, hợp đồng KDBĐS luôn được hình thành vì mục đích lợi nhuận dù ở dưới dạng này hay dạng khác.

#### *1.1.1.3. Vai trò của kinh doanh bất động sản*

*Thứ nhất*, hợp đồng kinh doanh bất động sản là cơ sở để các bên thực hiện một cách chính xác nhất quyền và nghĩa vụ của mình đối với đối tác.

*Thứ hai*, ở mỗi giao dịch nói chung và giao dịch về kinh doanh bất động sản nói riêng thì hợp đồng là cơ sở trực tiếp nhất để có thể giải quyết các tranh chấp khi phát sinh mâu thuẫn giữa các bên trong hợp đồng.

*Thứ ba*, thông qua hợp đồng kinh doanh bất động sản, Nhà nước sẽ dễ dàng quản lý hơn đối với hoạt động của các chủ thể trong thị trường bất động sản.

#### ***1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản***

##### *1.1.2.1. Khái niệm tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*

Như vậy, tranh chấp hợp đồng KDBĐS là những mâu thuẫn phát sinh từ việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS giữa một bên là chủ thể KDBĐS để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua một bất động sản nhất định nhằm tìm kiếm lợi nhuận. Đó là những tranh chấp về hình thức cũng như nội dung của hợp đồng, về đối tượng và chủ thể của hợp đồng.

##### *\* Các loại tranh chấp hợp đồng KDBĐS*

*Thứ nhất*, tranh chấp hợp đồng KDBĐS là tranh chấp về dân sự khi tranh chấp phát sinh mà một hoặc các bên không có đăng ký kinh doanh, nhưng đều

có mục đích lợi nhuận; hoặc chỉ có một bên chủ thể có đăng ký kinh doanh, có mục đích lợi nhuận và bên kia chủ thể không có mục đích lợi nhuận (là đối tượng quy định theo Luật KDBĐS 2014)<sup>3</sup>.

*Thứ hai*, tranh chấp hợp đồng KDBĐS là tranh chấp về kinh doanh thương mại khi tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận<sup>4</sup>.

#### *1.1.2.2. Đặc điểm của tranh chấp hợp đồng KDBĐS*

- Thứ nhất, tranh chấp về hình thức hợp đồng.
- Thứ hai, tranh chấp đến đối tượng của hợp đồng:
- Thứ ba, tranh chấp về chủ thể hợp đồng nhất là việc giao kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai vẫn có vi phạm về mặt chủ thể hợp đồng và điều kiện để huy động vốn xây dựng nhà.
- Thứ tư, tranh chấp về nội dung:

#### *1.1.3. Khái niệm về hòa giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*

Hiện nay theo pháp luật Việt Nam, hòa giải tranh chấp trong kinh doanh BĐS có nhiều hình thức hòa giải khác nhau như hòa giải thông qua các tổ chức hòa giải, hòa giải trong tổ tụng trọng tài và hòa giải tại Tòa án. Đối với tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS được tiến hành hòa giải tại các trung tâm hòa giải thì hòa giải sẽ được xem là một phương thức giải quyết tranh chấp độc lập. Nếu hoạt động hòa giải này được thực hiện bởi Hội đồng trọng tài hoặc tại Tòa án được xem là một phần của thủ tục tố tụng. Như vậy, về cơ bản hoạt động hòa giải để giải tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS có thể xem là một biện pháp pháp lý để giải quyết các tranh chấp đất đai phát sinh trong hoạt động kinh doanh BĐS. 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.

<sup>3</sup> Khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2014

<sup>4</sup> Khoản 1 Điều 30 của BLTTDS 2015



*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.*

## **1.2. Khái quát pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản.**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Hòa giải thể hiện quyền tự do ý chí của các bên tranh chấp, nhưng vẫn có sự can thiệp của Nhà nước để giữ vai trò dẫn dắt và định hướng trong việc tạo ra hàng rào pháp lý cần thiết giúp các bên tranh chấp sử dụng biện pháp hoà giải một cách hiệu quả. Tuy nhiên, sự can thiệp này ở mức độ hạn chế để vừa đảm bảo trật tự xã hội vừa tôn trọng quyền định đoạt của các bên tranh chấp.

Từ những phân tích trên chúng ta có thể xây dựng khái niệm pháp luật về hòa giải tranh chấp đất đai trong hoạt động kinh doanh BĐS 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.*

### **1.2.2. Đặc điểm pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

*Thứ nhất, việc hòa giải tranh chấp hợp đồng KDBĐS đòi hỏi phải do các chủ thể am hiểu pháp luật về đất đai, nắm vững nguồn gốc, quá trình sử dụng đất cũng như nguyên nhân tranh chấp giữa các bên tiến hành.*

*Thứ hai, hòa giải tranh chấp hợp đồng KDBĐS được tiến hành dựa trên những cơ sở như sau:*

- Hoà giải tranh chấp hợp đồng KDBĐS phải tôn trọng quyền định đoạt của các đương sự có tranh chấp

- Hoà giải tranh chấp hợp đồng KDBĐS không chỉ là nghĩa vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà còn là trách nhiệm của cả cộng đồng xã hội và của mỗi người sử dụng đất.

- Thành viên hội đồng hòa giải nên giữ bí mật thông tin đời tư của các bên tranh chấp; tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của người khác; không xâm phạm lợi ích của nhà nước, lợi ích công cộng.

### **1.2.3. Nội dung cơ bản pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản**

1.2.3.1. Hoà giải ngoài tổ tụng

1.2.3.2. Hoà giải trong tổ tụng

## **Tiểu kết Chương 1**

Qua nghiên cứu Chương 1, luận văn đã rút ra được một số kết luận sau:

Một là, luận văn đã hệ thống hoá những lý luận về hoà giải trong tranh chấp hợp đồng KDBĐS trong và bên ngoài tổ tụng. Qua đó ta thấy rằng tranh chấp hợp đồng KDBĐS xuất phát từ nhiều nguyên nhân và nhiều dạng hình thức khác nhau. Các quy định của pháp luật có liên quan điều chỉnh về tranh chấp Hợp đồng KDBĐS là khuôn khổ pháp lý giúp các bên chủ thể tham gia giao kết hợp đồng thực hiện đầy đủ được quyền và nghĩa vụ của mình.

Hai là, luận văn đã đưa ra các khái niệm pháp luật về hoà giải trong các hợp đồng KDBĐS và các đặc điểm về hoà giải trong tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Ba là, luận văn đã đưa ra 02 nhóm quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBĐS phù hợp với tổng thể hệ thống pháp luật hiện hành bao gồm hoà giải ngoài tổ tụng và hoà giải trong tổ tụng trên cơ sở pháp luật phải bảo vệ ý chí thoả thuận của các bên tham gia Hợp đồng và phải phù hợp với các quy định liên quan đến pháp luật tổ tụng, pháp luật nội dung khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG VÀ THỰC TIỄN PHÁP LUẬT VỀ HOÀ GIẢI CÁC TRANH CHẤP TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

#### 2.1. Thực trạng pháp luật về hoà giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản

##### 2.1.1. Thực trạng pháp luật về hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản ngoài tố tụng

*Thứ nhất*, về điều khoản hòa giải trong tranh chấp KDBĐS, đây chính là căn cứ để tiến hành thủ tục hòa giải. Điều khoản hòa giải được hiểu là thỏa thuận giữa các bên về việc giải quyết tranh chấp sẽ phát sinh bằng phương thức hòa giải. Vấn đề đặt ra là thỏa thuận về hòa giải được lập ra khi nào và hình thức như thế nào? Theo Nghị định số 22/2017/NĐ-CP<sup>5</sup> tại Điều 6 quy định “*tranh chấp được giải quyết bằng hòa giải thương mại nếu các bên có thỏa thuận hòa giải. Các bên có thể thỏa thuận giải quyết tranh chấp bằng hòa giải trước, sau khi xảy ra tranh chấp hoặc tại bất cứ thời điểm nào của quá trình giải quyết tranh chấp*”.

*Thứ hai*, về vấn đề đảm bảo tính bí mật của quá trình hòa giải tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

*Thứ ba*, về vấn đề hiệu lực thi hành của thỏa thuận hòa giải thành trong tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Như vậy, có thể thấy rằng kết quả hòa giải thành trong tranh chấp hợp đồng KDBĐS buộc các bên phải thực hiện và đã có cơ chế đảm bảo sự ràng buộc đó bởi quyết định công nhận của Tòa án khi có đơn yêu cầu của một hoặc tất cả các bên. Điều này là một sự tiến bộ vượt bậc, nâng tầm phương thức hòa giải lên một bước mới và khiến thu hút sự quan tâm của các chủ thể kinh doanh thương mại đối với phương thức giải quyết tranh chấp này.

---

<sup>5</sup> Điều 6, trang 13.

## ***2.1.2. Hoà giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại toà án***

*2.1.2.1. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án*

*\* Tiêu chí xác định một tranh chấp liên quan đến bất động sản là tranh chấp về bất động sản*

Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp Hợp đồng KDBDS như sau:

- Thẩm quyền xét xử của Tòa án theo vụ việc:
- Thẩm quyền của Tòa án theo cấp:
- Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ:
- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn:

*\* Thẩm quyền giải quyết tranh về chấp bất động sản có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền*

Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt được xác định theo quy định tương ứng của Luật Tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, khi xác định thẩm quyền của Tòa án liên quan đến Luật Tố tụng hành chính thì cần phải lưu ý:

*2.1.2.2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án*

*\* Trình tự Thụ lý vụ án:*

- (1) Thụ lý vụ án nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết;
- (2) Chuyển đơn khởi kiện cho Tòa án có thẩm quyền và Thông báo cho người khởi kiện, nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án khác;
- (3) Trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện, nếu việc đó không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hòa giải trong giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản**

### **2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về hòa giải tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản được giải quyết tại Tòa án**

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

*- Tranh chấp về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất<sup>6</sup>*

*- 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 Bình.*

*- Ưu điểm*

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì hòa giải là thủ tục bắt buộc khi Tòa án tiến hành giải quyết các tranh chấp nói chung và tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS nói riêng. Theo đó, Tòa án đóng vai trò trung gian tiến hành hỗ trợ các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, trong quá trình giải quyết các tranh chấp đất đai trong kinh doanh BĐS, các Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Quảng Bình 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.

*- 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.

---

<sup>6</sup> Biên bản số 05/2017/TLST-KDTM ngày 04/10/2017, TAND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

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.

**2.2.2. Đánh giá về thực trạng giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án**

**2.2.3. Vướng mắc, bất cập của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án**

*\* Vướng mắc áp dụng pháp luật tố tụng*

Quy định về thời hạn giải quyết tranh chấp: Quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng KDBĐS tại Tòa án hiện nay về việc xác định thuộc quan hệ tranh chấp dân sự hay tranh chấp kinh doanh thương mại để xác định thời hạn giải quyết theo quy định của BLTTDS còn có nhiều quan điểm khác nhau:

*\* Vướng mắc về thẩm quyền:*

## **Tiểu kết Chương 2**

Việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về hòa giải tranh chấp 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 trong kinh doanh BĐS tại TAND cho thấy, các tranh chấp 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 trong kinh doanh BĐS trong tố tụng trọng tài và trung tâm hòa giải thương mại chưa có trường hợp nào và tại các tỉnh 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 trong kinh doanh BĐS 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 TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

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

*3.1.1. Hoàn thiện pháp luật trên cơ sở thể chế hoá đường lối của Đảng*

*3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hoà giải để bảo đảm sự đồng bộ của pháp luật*

### **3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật hòa giải tranh chấp 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 thỏa 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*

### **3.3. Các giải pháp nâng cao chất lượng hòa giải tranh chấp hợp đồng 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 trong kinh doanh BĐS 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.

*\* Khuyến khích tuyển dụng, bổ nhiệm các hòa giải viên và các tổ chức hòa giải*



### **Tiểu kết 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 Bình khuyến khích tuyển 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 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

(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.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Văn bản pháp luật

1. Chính phủ, Nghị định 22/2017/NĐ - CP về hòa giải thương mại ngày 24 tháng 02 năm 2017.
2. Quốc Hội, Hiến pháp năm 2013.
3. Quốc Hội, Bộ luật Dân sự năm 2015
4. Quốc Hội, Luật Doanh nghiệp năm 2020.
5. Quốc Hội, Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2020.
6. Quốc Hội, Luật Kinh doanh bất động sản 2014.
7. Quốc Hội, Luật Thương mại 2005 sửa đổi, bổ sung 2019.
8. Quốc Hội, Luật Hoà giải ở cơ sở năm 2013

### II. Các tài liệu tham khảo

#### \* Tài liệu tham khảo Tiếng Việt

9. Đoàn Văn Bình (2022), Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam, luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
10. Bùi Ngọc Cường (2004), *Một số vấn đề về quyền tự do kinh doanh trong pháp luật kinh tế hiện hành ở Việt Nam (Sách chuyên khảo)*, NXB. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
11. Lê Hương Giang (2019), Hoàn thiện pháp luật về hòa giải thương mại ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
12. Trần Đình Hào (2000), *Hoà giải, thương lượng trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh tế*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, Viện nghiên cứu Nhà nước và Pháp luật, Số 141.
13. Lưu Hương Ly (2011), Hoà giải trong thương mại và phát triển phương thức hoà giải trong thương mại ở Việt Nam, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 10 (195), 5/2011.
14. Nguyễn Thị Minh (2012), *Hoà giải thương mại- Thực trạng hoạt động và xu hướng phát triển tại Việt Nam*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Bộ Tư pháp, Số chuyên đề Pháp luật về hoà giải.
15. Phạm Hữu Nghị (1998), Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và Pháp luật, Nxb Quốc Gia, Hà Nội.
16. Văn Tân (1994), Từ điển Tiếng Việt Hà Nội, Nxb Khoa học xã hội.
17. Điều Quỳnh Anh (2020), *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại Thành Phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.
18. Võ Hương Giang (2015), *Pháp luật về điều chỉnh hoạt động hoà giải tư pháp trong giải quyết tranh chấp thương mại tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội.
19. Nguyễn Thị An Na (2014), *Hoà giải – Phương thức giải quyết tranh*

*chấp thương mại ngoài tổ tụng tư pháp*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội

20. Lê Thị Tâm (2010), *So sánh phương thức hoà giải với thủ tục hoà giải trong giải quyết tranh chấp kinh tế tại Toag Án*, Luận văn thạc sĩ Luật, Trường Đại học Luật Hà Nội

21. Lê Lưu Hương (2012), *Quy định của Pháp luật về KDBĐS đối với các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội

22. Vũ Anh (2012), *Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ, Học Viện Khoa học xã hội

23. Nguyễn Thị Xuân (2014), *Pháp luật về Hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

24. Nguyễn Văn Cường (2008), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản*, bài viết trên trang <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/11/28/2019/>

**\* Tài liệu tham khảo Tiếng Anh**

25. Black, H. C, (1991), *Black's Law Dictionary* (Từ điển Luật học Anh - Mỹ), West Pub Co.

26. Cornu, G, (1990), *Vocabulaire Juridige* (Từ điển Luật học của Pháp), Presses Universitaires de France - PUF.

**\* Tài liệu web**

27. 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

28. Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam, *Điều khoản hoà giải mẫu của VIAC*, <http://viac.vn/dieu-khoan-hoa-giai-mau-viac-c139.html> (truy cập ngày 10/02/2018).