

NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TÒA ÁN QUA THỰC TIỄN Ở TỈNH BÌNH DƯƠNG

● NGUYỄN VĂN VIỆT

TÓM TẮT:

Hiện nay với sự phát triển cơ sở hạ tầng, kinh tế của tỉnh Bình Dương, hoạt động bất động sản đang diễn ra sôi động, mặc dù đòi hỏi một nguồn vốn lớn nhưng lại có sức thu hút rất mạnh đối với các nhà đầu tư, cũng ẩn chứa rất nhiều rủi ro bởi giá trị giao dịch lớn, thủ tục pháp lý phức tạp. Không phải ngẫu nhiên trong hệ thống pháp luật của bất kỳ quốc gia nào về chế định hợp đồng cũng luôn được coi là một chế định quan trọng bậc nhất. Hợp đồng ngày càng thông dụng và lẽ dĩ nhiên các tranh chấp cũng phức tạp hơn nhiều, đa dạng, các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương đang ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, với nhiều lý do khác nhau, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa thực sự đem lại hiệu quả như mong muốn, nguyên nhân trong đó có cả yếu tố khách quan và chủ quan. Mặt khác, đội ngũ những người tiến hành tố tụng tại tòa án chưa nhận thức đầy đủ về tính chất đặc thù các vụ án tranh chấp, trình độ chuyên môn, nhận thức pháp luật của một số thẩm phán còn bị hạn chế. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại tòa án nhân dân trên cả nước nói chung và tỉnh Bình Dương nói riêng.

Từ khóa: pháp luật giải quyết tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, tòa án nhân dân, tỉnh Bình Dương.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản ở nước ta đã từng bước hình thành và phát triển với tốc độ nhanh, góp phần không nhỏ vào tăng trưởng kinh tế cả nước nói chung và tỉnh Bình Dương nói riêng. Sau một thời gian hình thành và phát triển, thị trường bất động sản đã bộc lộ những bất cập về cơ chế vận hành thị trường, hệ thống pháp luật, về các chủ

thể tham gia thị trường, về cơ cấu hàng hóa, về giao dịch, về thông tin, về quản lý, bất động sản (là thị trường quan trọng trong nền kinh tế, có mối liên hệ mật thiết với các thị trường khác, như: thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ và đặc biệt là với thị trường tài chính, tiền tệ, cũng như yêu cầu đảm bảo định hướng xã hội chủ nghĩa của thị trường).

Tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản ngày càng phổ biến, phức tạp, các dạng tranh chấp khó xử lý, tồn đọng, kéo dài; việc giải quyết còn nhiều bất cập, thiếu sự thống nhất trong việc áp dụng pháp luật; tình trạng vi phạm các quy định về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản luôn luôn diễn ra mà hệ thống pháp luật còn chưa được các nhà làm luật và các nhà nghiên cứu kịp thời đưa ra biện pháp xử lý triệt để.

2. Những tồn tại, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Trong thời gian qua, tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương diễn ra khá sôi động, kéo theo ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ hợp pháp của người thực hiện giao dịch bất động sản và gây khó khăn cho các cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện các thủ tục về đất đai. Sự quản lý, siết chặt cấp phép triển khai những dự án mới và tín dụng bất động sản được quản lý chặt chẽ hơn, đã khiến cho thị trường bất động sản tại tỉnh Bình Dương được cho là khan hiếm nguồn cung, trong khi nhu cầu nhà ở vẫn rất cao.

Nguồn cung bất động sản khan hiếm khi sức cầu trên thị trường vẫn cao đã dẫn đến hiện tượng nhiều dự án bất động sản chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý, chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật nhưng nhiều doanh nghiệp, cá nhân đầu tư vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng. Bất động sản là một lĩnh vực đầu tư đòi hỏi một nguồn vốn lớn, nhiều trường hợp chủ đầu tư không xoay sở được nguồn vốn ban đầu đã tìm cách huy động vốn từ khách hàng bằng cách nhận hợp đồng đặt cọc giữ chỗ trước khi ra hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Để xem xét tính chất pháp lý của hợp đồng đặt cọc bất động sản cần phải bảo đảm có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. Thực tiễn cho thấy hoạt động đặt cọc giữ chỗ ở các dự án phân lô tách thửa đang diễn ra rất phổ biến trên thị trường bất động

sản riêng tỉnh Bình Dương và chung cả nước, những trường hợp này rủi ro, tiềm ẩn phát sinh tranh chấp khi thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản là rất lớn.

Mặt khác, đối với dự án đủ điều kiện được bán thì hợp đồng đặt cọc, chủ đầu tư thường soạn sẵn hợp đồng có các điều khoản có lợi hơn, nếu dự án không được triển khai tiếp thì tranh chấp phát sinh xảy ra người mua bất động sản sẽ chịu rất nhiều rủi ro, có nhiều trường hợp người mua không nhận được lại tiền đã đặt cọc. Các phương án quản lý chặt chẽ về thị trường bất động sản và xử lý những chủ đầu tư có hành vi chiếm dụng vốn vi phạm pháp luật vẫn chưa giải quyết bằng biện pháp răn đe có hiệu quả, nên mang lại rủi ro rất lớn cho người tham gia vào thị trường bất động sản.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản phát sinh xoay quanh vấn đề chất lượng xây dựng, tiến độ bàn giao chung cư và diện tích sàn chung cư, chuyển nhượng đất nền, dự án phân lô bán nền khi chưa đủ điều kiện, dự án Nhà ở hình thành trong tương lai. Phần lớn tranh chấp xảy ra là các dự án mua bán theo dạng ký hợp đồng ghi nhớ góp vốn, ký cam kết nhận tiền giữ chỗ, hợp đồng đặt cọc thường xuyên xảy ra tranh chấp. Mặt khác, các doanh nghiệp, cá nhân còn cấu kết với các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất tại địa phương nơi có đất để quảng bá dự án sắp hình thành và cấu kết các người môi giới bất động sản ở tỉnh khác, quy tụ kêu gọi người khác bản địa về mua bất động sản tự phân lô bán nền. Nên việc tranh chấp hợp đồng bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Dương ngày càng diễn biến rất phức tạp rất đa dạng hợp đồng. Khi phát sinh tranh chấp đương sự khởi kiện thì việc Tòa án nhân dân trên địa bàn tỉnh Bình Dương lại không công tâm áp dụng pháp luật giải quyết, đùn đẩy, kéo dài, không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị thiệt hại khi tham gia vào thị trường bất động sản.

Thứ nhất, về lý luận hoạt động của cơ quan quản lý bất động sản còn rất lỏng lẻo, khi các tổ chức, cá nhân, tham gia giao dịch bất động sản có phát sinh xảy ra tranh chấp dẫn đến đương sự cung

cấp chứng cứ cho cơ quan Tòa án thiếu chính xác, các văn bản pháp luật còn nhiều mâu thuẫn, sự nhìn nhận pháp luận của cán bộ cơ quan Tòa án giải quyết không có sự thống nhất, có trường hợp mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản liên quan quy định.

Thứ hai, về thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, cơ quan xét xử của Tòa án còn tồn tại nhiều quan điểm khác nhau là do trong một thời gian dài, nhiều quy định pháp luật liên quan đến bất động sản không phù hợp với thực tiễn cuộc sống. Nếu giải quyết việc tranh chấp phù hợp với cuộc sống lại trái với quy định của pháp luật ở thời điểm giao dịch, thiếu tính chuyên nghiệp của một bộ phận chủ đầu tư ở các dự án và sự thiếu hiểu biết về pháp lý của chủ thể khi tham gia giao dịch hợp đồng bất động sản hầu như có tâm lý chạy theo đám đông, nhìn thấy lợi ích trước mắt khi thị trường sốt nóng giá bất động sản, nhưng khi thị trường rơi vào trạng thái “xuống giá” lại có sự bất hợp tác với các cam kết thỏa thuận trong hợp đồng. Các giao dịch bất động sản được hình thành trong tương lai ở những thời điểm khác nhau, các văn bản pháp luật không bao gồm tính ổn định quan hệ hình thành trước đó, dẫn đến cách hiểu và vận dụng pháp luật khác nhau khi luật mới ra đời.

Thứ ba, về giải pháp cần quy định pháp lý đối với kiểm soát, quản lý các giao dịch liên quan đến bất động sản hình thành trong tương lai và các quy định nhằm bảo đảm quyền lợi cho khách hàng, nhiều quy định chưa cụ thể, điều chỉnh thiếu hiệu quả. Cụ thể là về quản lý rủi ro phát sinh từ thị trường bất động sản, cần có chế tài xử lý nghiêm minh những thông tin sai lệch trong thị trường bất động sản, cơ chế và công cụ điều chỉnh sự phát triển bất động sản trong bối cảnh nền kinh tế thị trường bộc lộ nhiều bất cập, chưa có những giải pháp nhằm tránh rủi ro; cần quy định cơ chế kiểm tra, giám sát và chế tài xử lý nghiêm minh để loại trừ trường hợp giao dịch bất động sản trên danh nghĩa.

3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản qua thực tiễn tỉnh Bình Dương

Thứ nhất, cần tiến hành khảo sát khảo và lấy ý kiến về các dạng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản nhằm hoàn thiện phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại Tòa án, biện pháp đảm bảo hiệu quả việc triển khai thi hành pháp luật liên quan bất động sản, mặc dù Luật Tố tụng dân sự năm 2015 cũng đã quy định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nhưng chưa quy định cụ thể việc áp dụng pháp luật và các văn bản có liên quan tại thời điểm phát sinh tranh chấp. Theo tác giả, cần nghiên cứu để xác định thời điểm phù hợp chuyển giao tất cả các tranh chấp liên quan đến bất động sản, nhằm mục đích áp dụng pháp luật và các văn bản có liên quan để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản cho phù hợp với thời điểm đó.

Thứ hai, cần hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản bằng phương thức hòa giải, đối thoại tại Tòa án theo hướng giải quyết độc lập, thống nhất, đồng bộ trong mối quan hệ luật chung, khả thi, tuân thủ pháp luật cao, nhanh chóng và xây dựng thành một đạo luật riêng biệt điều chỉnh về quan hệ hợp đồng tiến bộ và phù hợp với thông lệ thế giới.

Thứ ba, cần ban hành văn bản quy định cụ thể về cơ chế xử lý việc những trường hợp cá nhân, cơ quan, tổ chức đang nắm giữ tài liệu, chứng cứ của vụ án mà thiếu sự hợp tác hoặc không cung cấp tài liệu, chứng cứ của vụ án để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được kịp thời, nhanh chóng, chính xác và đúng pháp luật. Thực trạng xét xử cho thấy, việc phối hợp giữa Tòa án với các cá nhân, tổ chức, cơ quan hành chính nhà nước thường chưa thực sự hiệu quả. Các cá nhân, tổ chức, cơ quan hành chính nhà nước và cơ quan chuyên môn thường nắm giữ những tài liệu, chứng cứ liên quan đến bất động sản tranh chấp, thiếu sự hợp tác trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của đương sự hoặc thời

gian cung cấp kéo dài, thậm chí có trường hợp Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ còn gặp trở ngại về thời gian.

Thứ tư, Tòa án tối cao cần ban hành nghị quyết quy định cụ thể về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo hướng giảm thiểu đúng thời gian, đơn giản hóa thủ tục.

Thứ năm, cần tăng cường trách nhiệm người giải quyết vụ án của cơ quan Tòa án bằng các biện pháp. Xác định rõ chế độ trách nhiệm của thủ trưởng cơ quan Tòa án, người trực tiếp giải quyết vụ án là người có thẩm quyền giải quyết vụ án thực sự khách quan; tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người giải quyết vụ án, chấn chỉnh những tồn tại, yếu kém, xử lý nghiêm những người vi phạm, thiếu trách nhiệm trong công tác giải quyết vụ án. Đồng thời, bảo đảm, tăng cường tính độc lập giữa Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân.

Thứ sáu, nâng cao chất lượng nguồn nhân sự giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, cần xây dựng quy hoạch, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ làm công tác xét xử nhằm nâng cao trình độ theo hướng chuyên nghiệp, am hiểu lý luận và thực tiễn, giỏi về áp dụng pháp luật bất động sản và các pháp luật có liên quan, có kỹ năng thành thạo khi giải quyết vụ án, phù hợp với yêu cầu của địa phương, thẩm quyền và trách nhiệm của người giải quyết vụ án.

4. Kết luận

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu yếu nhất trong

công tác giải quyết tranh chấp dân sự nói chung của cơ quan Tòa án trên địa bàn tỉnh Bình Dương nói riêng và cả nước nói chung.

Thông qua thực tiễn trên địa bàn tỉnh Bình Dương về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của cơ quan Tòa án nhân dân, từ đó đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thời gian qua đã có những kết quả tích cực, nhưng vẫn còn nhiều tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật và đổi mới cơ chế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Cụ thể, cần phải có nhiều giải pháp đồng bộ, đổi mới tư duy nhận thức việc giải quyết, tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, tăng cường kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người giải quyết, chấn chỉnh những tồn tại, yếu kém, xử lý nghiêm những cán bộ cơ quan tòa án vi phạm, thiếu trách nhiệm trong công tác giải quyết vụ án. Đồng thời, bảo đảm, tăng cường tính độc lập, khách quan, cần tổ chức hội thảo nhằm trao đổi, giải quyết những vướng mắc giữa các ngành, các cấp, kết hợp quan điểm lý luận và thực tiễn, gấp rút giải quyết các vụ án kéo dài nhiều năm, đơn giản thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, cần xây dựng quy hoạch hàng năm, thường xuyên tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, kỹ năng, tập huấn trao đổi nghiệp vụ giải quyết tranh chấp về lĩnh vực bất động sản và cập nhật các văn bản mới của pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản, bảo đảm cơ sở vật chất và các giải pháp hỗ trợ khác ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự số: 91/2015/QH13, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015.*
2. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số: 45/2013/QH13, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa VIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013.*
3. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số: 65/2014/QH13, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa VIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014.*

4. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản số: 66/2014/QH13, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa VIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014.*

5. Quốc hội (2015), *Bộ luật Tố tụng dân sự số: 92/2015/QH13, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ X thông qua ngày 25/11/2015.*

Ngày nhận bài: 5/8/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 3/9/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/9/2022

Thông tin tác giả:

NCS. NGUYỄN VĂN VIỆT

Công ty TNHH Minh Tiến

IMPROVING THE SETTLEMENT OF DISPUTES OVER REAL ESTATE TRANSFER AGREEMENTS AT THE COURT IN BINH DUONG PROVINCE

● Ph.D student **NGUYEN VAN VIET**

Minh Tien Co.,Ltd

ABSTRACT:

Along the infrastructure and economic development of Binh Duong province, the number of real estate transfer agreements in the province is increasing with the participation of many investors, leading to the increase in the number of legal disputes. The transfer of real estate contains a lot of risks due to the high value of properties and the complicated related legal procedures. Regulations on real estate transfer agreements are always considered one of the most important legal institutions in any legal systems. For many reasons, the settlement of disputes over real estate transfer agreements in Binh Duong province has not reached expected results. Some investigators who conduct legal proceedings at courts are not fully aware of the specific nature of disputes over real estate transfer agreements, and the professional qualifications and legal awareness of some judges are still limited. This paper is to propose some solutions to improve the settlement of disputes over real estate transfer agreements at the court in Binh Duong province in particular and in Vietnam in general.

Keywords: regulations on dispute settlement, real estate transfer agreement, the People's court, in Binh Duong province.