

NGHIÊN CỨU, ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KIỂM SÁT TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VÕ SONG TOÀN*

Tóm tắt: Trong những năm gần đây, tranh chấp dân sự nói chung, đặc biệt là tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (KDBĐS) nói riêng trên địa bàn Thành phố (TP) Hồ Chí Minh xảy ra ngày càng nhiều, có tính chất phức tạp, gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động quản lý nhà nước về lĩnh vực này cũng như tình hình an ninh trật tự trên địa bàn. Vì vậy, công tác kiểm sát thụ lý, giải quyết tranh chấp liên quan đến các lĩnh vực KDBĐS, trong đó chủ yếu là tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản (HĐKDBĐS) trên địa bàn TP Hồ Chí Minh có vai trò quan trọng góp phần giải quyết có hiệu quả các tranh chấp. Bài viết đề cập đến thực tiễn công tác kiểm sát việc giải quyết các tranh chấp về HĐKDBĐS của Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) TP Hồ Chí Minh, từ đó đề xuất các kiến nghị nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm sát liên quan đến lĩnh vực này trong thời gian tới.

Từ khóa: Bất động sản; kiểm sát; giải quyết tranh chấp; hợp đồng kinh doanh bất động sản

Ngày nhận bài: 22/4/2024; Biên tập xong: 06/5/2024; Duyệt đăng: 23/5/2024

EVALUATING THE PROSECUTION IN DISPUTE RESOLUTION OF REAL ESTATE BUSINESS IN THE PEOPLE'S PROCURACY OF HO CHI MINH CITY

Abstract: Recently, civil disputes in general and disputes in the real estate business sector in particular in Ho Chi Minh city arise at a growing number with an increasingly complexity that has a great impact on the state management activities in this field as well as public security in the city. Therefore, the prosecution of resolving disputes related to the real estate business sector, mainly for disputes related to the real estate contract in Ho Chi Minh city, which plays an important role in dealing with the dispute resolution effectively. This article mentions the practice of the prosecution in dispute resolution on the real estate contract of the People's Procuracy of Ho Chi Minh city, thereby proposes recommendations to enhance the prosecution efficiency in this sector in the coming time.

Keywords: Real estate, prosecution, dispute resolution, real estate contract

Received: April 22nd, 2023; **Editing completed:** May 6th, 2024; **Accepted for publication:** May 23rd, 2024

Hiện nay, thị trường bất động sản tại Việt Nam nói riêng và trên thế giới nói chung đang ngày càng trở nên rất sôi động. Thực tiễn cho thấy 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 hội Việt Nam. Thị trường bất động sản nước ta được đánh giá là thị trường tiềm năng, là "mỏ vàng" để đầu tư và khai thác nhưng cũng ẩn chứa nhiều thách thức lớn, đặc biệt là sự thiếu minh bạch của thị trường, dẫn đến hệ quả tất yếu là làm gia tăng các tranh chấp trong hoạt động KDBĐS nói chung, tranh chấp về HĐKDBĐS nói riêng. Tranh chấp về

HĐKDBĐS là một trong những tranh chấp điển hình hiện nay trong đời sống xã hội bởi giá trị giao dịch lớn, thủ tục pháp lý phức tạp, nguy cơ tranh chấp cao.

Để bảo đảm được tính hiệu quả trong giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS thì vai trò của hoạt động kiểm sát là vô cùng to lớn. Việc kiểm sát một cách chặt chẽ sẽ hạn chế được những sai sót trong quy trình tố tụng của Tòa án nhân dân (TAND), đồng thời góp phần thúc đẩy kịp thời, hiệu quả hoạt động này từ phía cơ quan tố tụng. Theo số liệu thống kê

**Email: Toan.vs@hub.edu.vn*

Thạc sĩ, Nghiên cứu sinh, Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh

của VKSND TP Hồ Chí Minh, từ năm 2021 đến năm 2023, VKSND Thành phố đã thụ lý kiểm sát 116 vụ án dân sự liên quan đến tranh chấp các dự án bất động sản mà nguyên đơn có thể là doanh nghiệp với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng góp vốn hoặc nguyên đơn là khách hàng cá nhân khởi kiện yêu cầu doanh nghiệp phải thực hiện đúng những cam kết đã thỏa thuận theo như hợp đồng đã ký kết. Trong năm 2023, VKSND TP Hồ Chí Minh đã ban hành 08 kháng nghị phúc thẩm, 05 báo cáo đề nghị VKSND Thành phố kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Các kháng nghị và báo cáo đề nghị kháng nghị đều là những vụ án tranh chấp liên quan đến dự án bất động sản trên địa bàn TP Hồ Chí Minh. Tất cả 08 vụ án này đều được VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh thống nhất bảo vệ kháng nghị.

Thực tiễn công tác kiểm sát việc giải quyết các tranh chấp về HĐKDBĐS của VKSND TP Hồ Chí Minh cho thấy một số khó khăn, vướng mắc đòi hỏi việc tăng cường cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm sát việc giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực này. Cụ thể:

Thứ nhất, về kiểm sát việc thụ lý và việc tiếp cận hồ sơ, tài liệu: Pháp luật hiện nay chưa quy định đầy đủ về cơ chế để Viện kiểm sát (VKS) tiếp cận, nghiên cứu hồ sơ vụ việc tranh chấp về HĐKDBĐS ngay từ ban đầu. Các điều 192, 196 và 365 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 quy định Tòa án gửi Thông báo thụ lý vụ việc, văn bản trả lại đơn khởi kiện cho VKS nhưng không quy định Tòa án phải gửi các tài liệu, chứng cứ kèm theo cho VKS. Vì vậy, VKS không có điều kiện và không đủ cơ sở để kiểm sát việc thụ lý, trả lại đơn khởi kiện của Tòa án có đúng quy định của pháp luật hay không.

Cụ thể, Điều 196 BLTTDS năm 2015 quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày thụ lý vụ án, Thẩm phán phải thông báo bằng văn bản cho VKS cùng cấp về việc Tòa án đã thụ lý vụ án. Vì vậy, ngay từ khi Tòa án gửi thông báo và quyết định thụ lý vụ án cho VKS, Tòa án thường chỉ gửi quyết định thụ lý mà không gửi kèm theo tài liệu, chứng cứ liên quan đến thời hiệu khởi kiện, điều kiện khởi kiện, tư cách pháp lý của người khởi kiện và

những nội dung khác, do đó gây khó khăn cho VKS trong kiểm sát việc thụ lý vụ án. Bên cạnh đó, về hoạt động kiểm sát việc trả lại đơn khởi kiện, VKS yêu cầu Tòa án cho sao chụp đơn yêu cầu và tài liệu, chứng cứ trong trường hợp trả lại đơn khởi kiện, đơn yêu cầu khi thấy cần thiết theo Điều 21 Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 quy định việc phối hợp giữa VKSND và TAND trong việc thi hành một số quy định của BLTTDS (Thông tư số 02/2016). Để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án dân sự của Tòa án kịp thời, đúng pháp luật thì VKS phải có hồ sơ vụ án; trực tiếp tham gia kiểm sát hoặc phải có đơn khiếu nại, đề nghị của đương sự thì mới có thể nghiên cứu phát hiện được vi phạm, thiếu sót của Tòa án. Tuy nhiên, cơ chế tiếp cận, nghiên cứu hồ sơ khó khăn như hiện nay đang là nguyên nhân lớn làm hạn chế công tác kiểm sát việc lập hồ sơ vụ án; nhất là đối với VKS cấp phúc thẩm chỉ kiểm sát trên cơ sở bản án, quyết định sơ thẩm và phiếu kiểm sát của VKS cấp huyện gửi lên mà không trực tiếp nghiên cứu hồ sơ, tham gia phiên tòa như ở VKS cấp sơ thẩm. Mặt khác, pháp luật không quy định việc Tòa án thông báo nên VKS không nắm được quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ; không tiếp cận được việc thẩm định của Tòa án.

Trên thực tiễn tại địa bàn TP Hồ Chí Minh, nhiều địa phương đã ký kết Quy chế phối hợp với TAND trong công tác giải quyết các tranh chấp nói chung, tranh chấp về HĐKDBĐS nói riêng, tháo gỡ được một số vướng mắc từ quy định của pháp luật về công tác phối hợp giữa hai ngành¹. Ví dụ, ngày 26/5/2023, VKSND Quận 7, TP Hồ Chí Minh phối hợp với TAND cùng cấp ký kết Quy chế phối hợp liên ngành trong công tác giải quyết án hành chính, các vụ việc dân sự, kinh doanh thương mại, lao động và những việc khác theo quy định của pháp luật². Tuy nhiên, về cơ bản, điều này vẫn

¹ Hồng Hải, Cẩm Thi (2020), “Ghi nhận từ thực tiễn công tác kiểm sát việc giải quyết án dân sự”, *Tạp chí điện tử Kiểm sát*, <https://kiemsat.vn/ghi-nhan-tu-thuc-tien-cong-tac-kiem-sat-viec-giai-quyet-an-dan-su-60417.html>, truy cập ngày 25/5/2024

² Báo điện tử Bảo vệ pháp luật (2023), *VKSND Quận 7 ký kết quy chế phối hợp giải quyết án dân sự, hành chính*,

chưa giải quyết được tận gốc vấn đề tiếp cận hồ sơ, sao chụp các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được để VKS nắm được tiến độ; lập hồ sơ kiểm sát và nghiên cứu nội dung vụ án... Mặt khác, cũng chưa có cơ chế phù hợp để Thẩm phán chủ động thông tin cho Kiểm sát viên tiếp cận, nghiên cứu các tài liệu mà Thẩm phán thu thập được để Kiểm sát viên chủ động trong công tác kiểm sát giải quyết đối với vụ việc.

Thứ hai, về việc nghiên cứu hồ sơ vụ án: Theo khoản 2 Điều 220 BLTTDS năm 2015, “...Trường hợp VKS tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật này thì Tòa án phải gửi hồ sơ vụ án cùng quyết định đưa vụ án ra xét xử cho VKS cùng cấp; trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, VKS phải nghiên cứu và trả lại hồ sơ cho Tòa án”. Trong thời gian này, Kiểm sát viên thực hiện rất nhiều thủ tục như lập, trích cứu hồ sơ; nghiên cứu hồ sơ (kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án và những người tham gia tố tụng; xem xét yêu cầu khởi kiện; thẩm quyền giải quyết của vụ án; kiểm tra đánh giá khách quan, toàn diện tài liệu, chứng cứ; việc xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án...) và ban hành văn bản yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ (nếu xét thấy việc thu thập chứng cứ Tòa án chưa đầy đủ); báo cáo Lãnh đạo đề xuất quan điểm giải quyết vụ án; dự kiến nội dung hỏi tại phiên tòa; dự thảo bài phát biểu tại phiên tòa. Trên thực tế, việc nghiên cứu hồ sơ của VKS luôn đi kèm với các hoạt động nghiệp vụ trong Ngành như trích cứu, phô tô tài liệu và lập hồ sơ kiểm sát... nên không có nghĩa hết 15 ngày đó thì VKS không có bất kỳ tài liệu nào để nghiên cứu. Thực chất, thời gian nghiên cứu hồ sơ vụ án của VKS được thực hiện cho đến ngày mở phiên tòa, thậm chí ngay tại phiên tòa. Tuy nhiên, thực tế khá phổ biến là Tòa án thường chuyển hồ sơ nhiều vụ án để tổ chức xét xử theo đợt và chuyển hồ sơ cùng với quyết định đưa vụ án ra xét xử nên áp lực đối với Kiểm sát viên trong một thời điểm lại càng

lớn. Vì vậy, điều này yêu cầu Kiểm sát viên phải hoàn thành việc nghiên cứu hồ sơ vụ án một cách toàn diện và thận trọng, phối hợp chặt chẽ với Tòa án khi giải quyết các vụ việc, đặc biệt là đối với các vụ án có tính phức tạp như tranh chấp về HĐKDBDS yêu cầu Kiểm sát viên cần nghiên cứu kỹ các điều khoản trong hợp đồng. Điển hình là Bản án dân sự phúc thẩm số 436/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của TAND TP Cần Thơ có sai lầm trong đánh giá chứng cứ, VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định kháng nghị số 53/QĐ-VC3-DS ngày 02/02/2024 theo thủ tục giám đốc thẩm.

Nội dung vụ án như sau: Dự án xây dựng Khu tái định cư Phú An tại phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP Cần Thơ (Dự án Khu tái định cư Phú An) là dự án do Ủy ban nhân dân TP Cần Thơ quản lý và giao cho Công ty TNHH MTV Phát triển và kinh doanh nhà Cần Thơ (Công ty Phát triển nhà Cần Thơ) làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 3883 ngày 25/12/2009.

Ngày 24/10/2016, Công ty Phát triển nhà Cần Thơ và Công ty Phúc Thanh Vinh ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307. Theo đó, Công ty Phúc Thanh Vinh góp vốn để Công ty Phát triển nhà Cần Thơ xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu tái định cư Phú An; ngược lại, Công ty Phát triển nhà Cần Thơ bàn giao cho Công ty Phúc Thanh Vinh một phần diện tích đất thuộc phạm vi Dự án Khu tái định cư Phú An là 7.296,33 m² để Công ty Phúc Thanh Vinh xây dựng cơ sở hạ tầng. Như vậy, bản chất của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307 là Công ty Phát triển nhà Cần Thơ chuyển nhượng một phần Dự án Khu tái định cư Phú An cho Công ty Phúc Thanh Vinh thực hiện.

Thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307, ngày 09/11/2016, Công ty Phát triển nhà Cần Thơ bàn giao cho Công ty Phúc Thanh Vinh 63 lô đất nền (giai đoạn 1) và sau đó tiếp tục bàn giao cho Công ty Phúc Thanh Vinh 16 lô đất nền (giai đoạn 2). 02 lô đất mà nguyên đơn Công ty Phúc Thanh Vinh và bị đơn bà Liên tranh chấp trong vụ án này nằm trong số các lô đất nền được bàn giao giai đoạn 2.

<https://baovephapluat.vn/cai-cach-tu-phap/thuc-tien-kinh-nghiem/vksnd-quan-7-ky-ket-quy-che-phoi-hop-giai-quyet-an-dan-su-hanh-chinh-140850.html>, truy cập ngày 25/5/2024.

Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của TAND quận Cái Răng, TP Cần Thơ (Bản án sơ thẩm), đã tuyên xử:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thùy Liên.

Buộc Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 đối với căn nhà Lô 95A3 Khu tái định cư Phú An, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 đối với căn nhà Lô 9943 Đường A3 Khu tái định cư Phú An, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ với bà Nguyễn Thị Thùy Liên;...”.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Bản án dân sự phúc thẩm số 436/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của TAND TP Cần Thơ (Bản án phúc thẩm), đã tuyên xử:

“Sửa Bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn (Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh). Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thùy Liên. Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 đối với căn nhà Lô A6 (nay là Lô 9543) Khu tái định cư Phú An, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giữa Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh với bà Nguyễn Thị Thùy Liên. Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 đối với căn nhà Lô A4 (nay là Lô 99A3) Khu tái định cư Phú An, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giữa Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh với bà Nguyễn Thị Thùy Liên. Buộc Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Thanh Vinh hoàn trả

cho bà Nguyễn Thị Thùy Liên số tiền đã nhận 930.000.000 đồng và số tiền xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 3.277.400.000 đồng...”.

Ngày 20/12/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thùy Liên có đơn đề nghị xem xét kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Những vấn đề cần rút kinh nghiệm trong Bản án này là³: Theo VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307 giữa Công ty Phát triển nhà Cần Thơ và Công ty Phúc Thanh Vinh có vi phạm quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 như Bản án phúc thẩm đã phân tích, đánh giá. Tuy nhiên, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 27/7/2022 của TAND quận Cái Răng, TP Cần Thơ giải quyết tranh chấp giữa Công ty Phúc Thanh Vinh và Công ty Phát triển nhà Cần Thơ về việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307, Tòa án đã công nhận tính pháp lý của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307 và yêu cầu Công ty Phát triển nhà Cần Thơ phải tiếp tục bàn giao cho Công ty Phúc Thanh Vinh 16 lô đất nền thuộc giai đoạn 2 (trong đó có 02 lô đất tranh chấp trong vụ án này). Quyết định này đã có hiệu lực thi hành và không bị cấp có thẩm quyền kháng nghị, hủy bỏ. Vì Hợp đồng hợp tác đầu tư số 307 có hiệu lực pháp lý nên các Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty Phúc Thanh Vinh và bà Liên cũng có hiệu lực. Do đó, Bản án phúc thẩm tuyên hủy các Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty Phúc Thanh Vinh và bà Liên là không đúng.

Hơn nữa, 02 căn nhà có tranh chấp trong vụ án này đã được Công ty Phúc Thanh Vinh bán 02 lần (bán lần thứ nhất cho bị đơn bà Liên, sau đó Công ty tự ý đơn phương chấm dứt nghĩa vụ thực hiện hợp đồng với bà Liên và bán lại 02 căn nhà cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Nhật Thắng, ông Nguyễn Văn Chí, bà Nguyễn Thị Quyên). Xuyên suốt quá trình xét

³ Quyết định kháng nghị số 53/QĐ-VC3-DS ngày 02/02/2024 của VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm.

xử sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn là bà Liên có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà nguyên đơn Công ty Phúc Thanh Vinh ký kết với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thắng, ông Chí, bà Quyên. Tòa án phúc thẩm tuyên hủy các Hợp đồng mà Công ty Phúc Thanh Vinh ký kết với bà Liên nhưng lại không tuyên hủy các Hợp đồng mà Công ty Phúc Thanh Vinh ký kết với ông Thắng, ông Chí, bà Quyên là bỏ sót yêu cầu phản tố của bị đơn và quyết định chưa đảm bảo tính công bằng. Tòa án phúc thẩm đã sai lầm trong đánh giá chứng cứ khi nhận định các Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty Phúc Thanh Vinh và bà Liên là vô hiệu, từ đó sửa Bản án sơ thẩm là không đảm bảo căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Vì các lẽ trên, VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh quyết định Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 436/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của TAND TP Cần Thơ. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Áp dụng khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của BLTTDS năm 2015, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 436/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của TAND TP Cần Thơ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của TAND quận Cái Răng, TP Cần Thơ. Đồng thời, tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 436/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của TAND TP Cần Thơ cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

Để khắc phục những khó khăn, vướng mắc nêu trên, bài viết đưa ra một số giải pháp tương ứng, nhằm nâng cao chất lượng hoạt động kiểm sát trong giải quyết tranh chấp HĐKDBDS, cụ thể như sau:

Thứ nhất, đối với những khó khăn, vướng mắc về kiểm sát việc thụ lý và việc tiếp cận hồ sơ, tài liệu, cần tăng cường kiểm sát chặt chẽ các thông báo thụ lý của Tòa án: Ngay từ thời điểm tiếp nhận Thông báo thụ lý của Tòa án, Lãnh đạo Viện sẽ phân công Kiểm sát viên kiểm sát thông báo. Thông qua nội dung của Thông báo thụ lý, Kiểm sát viên xác định đương sự

trong vụ án là ai, nội dung yêu cầu của đương sự là gì, cụ thể là tranh chấp theo hợp đồng ký kết hay tranh chấp chuyển nhượng... liên quan đến dự án bất động sản nào trên địa bàn. Từ đó, nhận định việc Tòa án xác định quan hệ tranh chấp đã chính xác hay chưa, theo điều luật nào của BLTTDS và xác định chính xác thẩm quyền của Tòa án giải quyết đối với loại tranh chấp đối với vụ việc này. Việc kiểm sát ngay từ thời điểm thụ lý vụ án sẽ tạo điều kiện để Kiểm sát viên tiếp cận vụ án ngay từ đầu, nắm bắt các giai đoạn tố tụng tiếp theo, thuận lợi cho quá trình kiểm sát giải quyết án. Bên cạnh đó, cần *xây dựng mối quan hệ phối hợp giữa Tòa án và VKS* trong giải quyết các tranh chấp về HĐKDBDS, phối hợp tham gia một số hoạt động như thẩm định tại chỗ, nghe phản ánh của các đương sự; chủ động, thường xuyên liên hệ, trao đổi với Thẩm phán để nắm bắt thông tin, yêu cầu sao chụp các tài liệu, chứng cứ. Cụ thể, việc chú trọng việc tham gia xem xét thẩm định tại chỗ để xác minh thu thập chứng cứ do Tòa án thực hiện, có sự tham gia chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân, cơ quan, tổ chức liên quan và đương sự, nhằm giúp cho cơ quan tố tụng xác định chính xác vị trí, diện tích, hình thể thửa đất có tranh chấp, làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Mặc dù BLTTDS không quy định VKS phải tham gia xem xét thẩm định tại chỗ cùng Tòa án nhưng khi nhận thấy đối với những tranh chấp phức tạp, liên quan đến đất đai, Kiểm sát viên chủ động trao đổi với Thẩm phán về việc mời Kiểm sát viên tham gia hoạt động này. Đồng thời, tiếp tục ký kết Quy chế phối hợp liên ngành trong công tác giải quyết án hành chính, các vụ việc dân sự, kinh doanh thương mại, lao động và những việc khác theo quy định của pháp luật trên toàn địa bàn thành phố, từ đó tạo lập cơ chế để Kiểm sát viên và Thẩm phán chủ động phối hợp với nhau trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết các tranh chấp về HĐKDBDS.

Thứ hai, đối với những khó khăn, vướng mắc về việc nghiên cứu hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên cần tập trung đầu tư nghiên cứu hồ sơ vụ án trước khi tham gia phiên tòa: Việc nghiên cứu hồ sơ trước khi tham gia phiên tòa của Kiểm sát viên rất

quan trọng bởi nó quyết định chất lượng, hiệu quả khi tham gia phiên tòa: Kiểm sát viên nắm rõ nội dung việc, các chứng cứ có trong hồ sơ việc; đồng thời nghiên cứu kỹ hồ sơ giúp Kiểm sát viên đặt ra các câu hỏi đối với tình tiết cần làm rõ, dự kiến những tình huống phát sinh tại phiên tòa. Đối với dạng tranh chấp hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng góp vốn; tranh chấp hợp đồng vay vốn, hợp đồng cam kết giữ chỗ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa khách hàng cá nhân và doanh nghiệp, Kiểm sát viên cần nghiên cứu kỹ các điều khoản trong hợp đồng như: Các bên thoả thuận liên quan đến dự án nào; vị trí lô đất tại đâu; cam kết của doanh nghiệp về thời hạn thực hiện hợp đồng; thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều khoản thanh toán của khách hàng, tổng số tiền, các giai đoạn thực hiện việc thanh toán; trách nhiệm của các bên khi thực hiện không đúng cam kết...; việc ký kết hợp đồng có được thực hiện trên tinh thần tự nguyện hay không, có phù hợp với quy định pháp luật hay không để xác định tính pháp lý cũng như hiệu lực của hợp đồng.

Thứ ba, cần chú trọng nghiên cứu các văn bản hướng dẫn của Ngành và Tòa án có liên quan. Đối với các dạng tranh chấp này, cần lưu ý nghiên cứu pháp luật liên quan như: Luật đất đai năm 2013, 2024; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 2023; Hướng dẫn số 32/HD-VKSTC ngày 26/8/2021 của VKSND tối cao về một số nội dung trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Hướng dẫn số 13/HD-VKSTC ngày 30/5/2023 của VKSND tối cao về một số nội dung cơ bản trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình ...

Tóm lại, nâng cao chất lượng hoạt động kiểm sát trong giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS tại TP Hồ Chí Minh nói riêng và tại nước ta nói chung là nhiệm vụ quan trọng và cấp thiết trong bối cảnh các tranh chấp trong lĩnh vực này ngày càng gia tăng và phức tạp. Việc kiểm sát chặt chẽ ngay từ giai đoạn thụ lý, xây dựng mối quan hệ phối hợp với Tòa án, đầu tư nghiên cứu hồ sơ trước khi tham gia phiên tòa, và nắm vững các quy định pháp luật liên quan đều là những yếu tố then chốt giúp nâng cao hiệu quả của công tác kiểm sát giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS của ngành Kiểm sát nhân dân trong thời gian tới./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 2023;
2. Bộ luật Dân sự năm 2015;
3. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
4. VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh, *Quyết định kháng nghị số 53/QĐ-VC3-DS ngày 02/02/2024 theo thủ tục giám đốc thẩm*;
5. Võ Hải Phương, “Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong lĩnh vực dân sự”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số tháng 3/2015;
6. Lê Tiến, Thái Văn Đoàn, “Một số vấn đề về công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án kinh doanh, thương mại trong lĩnh vực tranh chấp hợp đồng tín dụng”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 10/2023.
7. VKSND TP Hà Nội (2021), *Một số giải pháp, kiến nghị nâng cao chất lượng trong công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án chia thừa kế trên địa bàn thành phố Hà Nội*, <http://vkshanoi.gov.vn/chi-tiet-tin/mot-so-giai-phap-kien-nghi-nang-cao-chat-luong-trong-cong-tac-kiem-sat-viec-giai-16296.html>
8. Hồng Hải, Cẩm Thi (2020), “Ghi nhận từ thực tiễn công tác kiểm sát việc giải quyết án dân sự”, *Tạp chí điện tử Kiểm sát*, <https://kiemsat.vn/ghi-nhan-tu-thuc-tien-cong-tac-kiem-sat-viec-giai-quiet-an-dan-su-60417.html>, truy cập ngày 25/5/2024.
9. Báo điện tử Bảo vệ pháp luật (2023), *VKSND Quận 7 ký kết quy chế phối hợp giải quyết án dân sự, hành chính*, <https://baovephapluat.vn/cai-cach-tu-phap/thuc-tien-kinh-nghiem/vksnd-quan-7-ky-ket-quy-che-phoi-hop-giai-quiet-an-dan-su-hanh-chinh-140850.html>, truy cập ngày 25/5/2024.