

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI

TS PHẠM YẾN NHI

Khoa Luật và Khoa học Chính trị,
Trường Đại học An Giang – Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh
Faculty of Law and Political Science,
An Giang University – Vietnam National University Ho Chi Minh City
Email: pynhi@agu.edu.vn

TS TRẦN VANG PHỦ

Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế – Tài chính TP. Hồ Chí Minh
Faculty of Law, Ho Chi Minh City University of Economics and Finance
Email: phutv@uef.edu.vn

TS NGUYỄN THANH THU

Khoa Luật, Đại học Cần Thơ
Faculty of Law, Can Tho University
Email: ntthu@ctu.edu.vn

Tóm tắt

Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài được áp dụng theo sự lựa chọn của các bên, nhưng nếu tranh chấp đó không được pháp luật quy định thẩm quyền trọng tài thì trọng tài cũng không được giải quyết ngay cả khi các bên có thỏa thuận trọng tài. Trên thực tế không ít phán quyết của trọng tài giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản bị tuyên hủy hoặc không được công nhận bởi Tòa án vì lý do trọng tài không có thẩm quyền giải quyết. Trong phạm vi bài viết này, nhóm tác giả phân tích ba nội dung: (i) nhận diện tranh chấp bất động sản; (ii) quy định về thẩm quyền của trọng tài giải quyết tranh chấp bất động sản theo pháp luật Việt Nam và điều ước quốc tế; và (iii) thực tiễn giải quyết tranh chấp bất động sản bằng trọng tài và hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam.

Từ khóa: bất động sản, giải quyết tranh chấp, trọng tài thương mại, thẩm quyền

Abstract

The existence of a valid arbitration agreement does not inherently guarantee an arbitral tribunal's jurisdiction, particularly if the governing law fails to explicitly grant such authority. In practice, the judiciary has frequently vacated or refused to enforce arbitral awards in real estate matters, citing a lack of subject-matter jurisdiction. This article provides a comprehensive analysis of the legal compliance framework for real estate arbitration, focusing on: (i) the precise legal definition of real estate disputes; (ii) the interplay between Vietnamese domestic law and international treaties; and (iii) common procedural approaches alongside strategic recommendations for refining Vietnam's current legal architecture.

Keywords: real estate, dispute resolution, commercial arbitration, jurisdiction

DOI: <https://doi.org/10.70236/khplvn.607>

Ngày nhận bài: 05/04/2025

Ngày duyệt đăng: 08/04/2026

1. Nhận diện tranh chấp bất động sản

Bất động sản là loại tài sản có mối liên hệ mật thiết với đất đai. Tuy nhiên, không phải mọi tranh chấp phát sinh từ bất động sản đều đồng nhất với tranh chấp đất đai. Thực tế, tranh chấp đất đai chỉ là một bộ phận trong tổng thể các tranh chấp liên quan đến bất động sản. Nhiều tranh chấp bất động sản có thể phát sinh từ quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao dịch dân sự, hợp đồng xây dựng hoặc kinh doanh bất động sản, mà không trực tiếp gắn với quyền sử dụng đất. Việc nhận diện từng loại tranh chấp bất động sản không chỉ mang ý nghĩa lý luận mà còn mang ý nghĩa thực tiễn trong việc xác định thủ tục và thẩm quyền của từng cơ quan tài phán. Cả Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đều định nghĩa tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.¹ Tuy nhiên, cách định

¹ Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

nghĩa này thiếu tiêu chí để phân định các nhóm tranh chấp khiến khái niệm có phạm vi quá rộng,² khó phân biệt giữa tranh chấp đất đai và tranh chấp có liên quan đến đất đai.³

Về kỹ thuật lập pháp, một khái niệm pháp lý cần đưa ra tiêu chí khái quát hoặc liệt kê các trường hợp cụ thể. Quy định hiện hành không tạo ra được một trong hai giá trị này.⁴ Theo tinh thần Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn một số quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án, tranh chấp đất đai bao gồm những tranh chấp xác định ai là người có quyền sử dụng đất, tức đất đai phải là đối tượng trực tiếp của quan hệ tranh chấp.⁵ Các tranh chấp về giao dịch, thừa kế hay chia tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi áp dụng của Nghị quyết này.

Có thể nhận thấy, các tranh chấp liên quan đến đất đai, dù cùng xoay quanh yếu tố bất động sản, nhưng về bản chất pháp lý lại tồn tại sự khác biệt đáng kể về đối tượng tranh chấp, nội dung quyền và nghĩa vụ. Do đó, khi xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cũng cần tính đến sự khác biệt giữa các nhóm tranh chấp trong lĩnh vực đất đai.

Đối với tranh chấp có đối tượng trực tiếp là quyền sử dụng đất, trọng tâm của việc giải quyết tranh chấp là xác định chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp. Trong khi đó, các tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất lại không nhằm xác định chủ thể của quyền này, mà chủ yếu hướng tới việc làm rõ hiệu lực của giao dịch, cũng như xác định quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh từ các quan hệ pháp luật cụ thể. Trong những trường hợp này, đất đai chỉ đóng vai trò là yếu tố có liên quan, chứ không phải là đối tượng tranh chấp trực tiếp, điển hình như tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng có liên quan đến quyền sử dụng đất. Về bản chất, đây là các tranh chấp thuộc các lĩnh vực pháp luật tương ứng như hợp đồng, thừa kế hoặc hôn nhân và gia đình, chứ không phải là tranh chấp đất đai.⁶

Chính vì sự khác biệt về bản chất, việc nhận diện chính xác từng loại tranh chấp có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc xác định đúng thẩm quyền giải quyết. Nếu không phân định rõ ràng, sẽ dễ dẫn đến việc áp dụng cùng một cơ chế tài phán cho những tranh chấp vốn cần được giải quyết theo các trình tự và thẩm quyền khác nhau, từ đó làm giảm hiệu quả và tính chính xác của hoạt động giải quyết tranh chấp.

2. Thẩm quyền của trọng tài giải quyết tranh chấp theo Công ước New York năm 1958 và Luật mẫu UNCITRAL

Để xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài, Công ước New York cho phép các quốc gia thành viên được quyền tự quyết định tính thương mại của tranh chấp. Mục đích của Công ước là mang lại sự thống nhất trong việc công nhận và cho thi hành phán quyết trọng tài trên toàn cầu, ít nhất là ở các quốc gia thành viên của Công ước theo nguyên tắc có đi có lại giữa các bên.

Theo Điều 5 Công ước New York năm 1958, phán quyết trọng tài có thể bị từ chối nếu như cơ quan có thẩm quyền của nước, nơi việc công nhận và thi hành đó được

2 Lê Hồng Hạnh và Lê Thu Hằng, “Đảm bảo tính đồng bộ, tính thống nhất trong pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai”, *Tạp chí Luật học*, số 05, 2022, tr. 3-17.

3 Lưu Quốc Thái, “Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 01(173), 2024, tr. 53-67.

4 Lê Hồng Hạnh và Lê Thu Hằng, *ltd*, tr. 3-17.

5 Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 5/5/2017 hướng dẫn một số quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án.

6 Lê Hồng Hạnh và Lê Thu Hằng, *ltd*, tr. 3-17.

yêu cầu cho rằng, đối tượng của vụ tranh chấp không thể giải quyết được bằng trọng tài theo luật pháp của nước đó.

Luật mẫu về Trọng tài thương mại quốc tế của Ủy ban Liên hợp quốc về Luật Thương mại quốc tế (*United Nations Commission on International Trade Law, UNCITRAL*) năm 1985 không đưa ra định nghĩa cụ thể về thuật ngữ “thương mại” nhưng khuyến cáo nên hiểu theo nghĩa rộng khi xác định tranh chấp có phải là tranh chấp thương mại thuộc thẩm quyền của trọng tài. Ngoài ra, Luật mẫu UNCITRAL khuyến khích các quốc gia khi chuyển hóa nội luật có thể mở rộng phạm vi áp dụng cho cả tranh chấp thương mại và một số tranh chấp không mang tính thương mại.⁷

Theo 34.2.b Luật mẫu, phán quyết trọng tài có thể bị hủy trong trường hợp theo luật của nước đó, vấn đề nội dung tranh chấp không thể giải quyết bằng trọng tài. Quy định này thể hiện nguyên tắc tôn trọng chủ quyền của quốc gia trong việc xác định phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài cũng như loại trừ những tranh chấp không thuộc thẩm quyền của trọng tài. Tuy nhiên, chính quy định mở này của Luật mẫu có thể dẫn đến sự tùy tiện trong việc hủy phán quyết trọng tài nếu pháp luật quốc gia không xác định rõ ràng và cụ thể những loại tranh chấp không thể giải quyết bằng trọng tài.⁸ Do đó, để đảm bảo tính ổn định và dự đoán được, pháp luật quốc gia cần quy định rõ ràng phạm vi các tranh chấp không thể giải quyết bằng trọng tài nhằm hạn chế tình trạng phán quyết trọng tài bị hủy bỏ do xung đột về thẩm quyền.

3. Thẩm quyền của trọng tài giải quyết tranh chấp bất động sản theo pháp luật Việt Nam

Thẩm quyền của trọng tài được hiểu là giới hạn quyền tài phán của trọng tài trong phạm vi những vụ việc mà trọng tài được quyền giải quyết. Khác với thẩm quyền giải quyết tranh chấp đương nhiên của Tòa án, thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài được giới hạn trong một số loại tranh chấp do pháp luật mỗi quốc gia quy định. Theo thông lệ quốc tế, khả năng một tranh chấp được giải quyết bằng trọng tài dựa trên hai yếu tố là loại tranh chấp và thỏa thuận trọng tài.⁹

Theo Luật Trọng tài năm 2010 của Việt Nam, để tranh chấp được giải quyết bằng trọng tài, phải thỏa mãn hai điều kiện. *Thứ nhất*, tranh chấp thuộc thẩm quyền của trọng tài. *Thứ hai*, thẩm quyền của trọng tài cụ thể giải quyết vụ việc đó thể hiện thông qua việc có thỏa thuận trọng tài.

Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận khả năng giải quyết tranh chấp dân sự bằng trọng tài: Trường hợp quyền dân sự bị xâm phạm hoặc có tranh chấp thì việc bảo vệ quyền được thực hiện theo pháp luật tố tụng tại Tòa án hoặc trọng tài.¹⁰ Tuy nhiên, Luật Trọng tài thương mại năm 2010 chưa có quy định tương ứng mà chỉ gói gọn thẩm quyền của trọng tài trong những tranh chấp thương mại. Cụ thể, Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010 quy định ba trường hợp để xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài.¹¹

7 Chú giải của Ban thư ký Ủy ban Pháp luật thương mại quốc tế của Liên hiệp quốc về Luật mẫu về trọng tài thương mại quốc tế được Ủy ban thông qua năm 1985 và sửa đổi, bổ sung năm 2006.

8 Nima Nasrollahi Shahri, “From exclusion to integration: The Sorbonne report on EU Law and International Commercial Arbitration”, *Arbitration: The International Journal of Arbitration, Mediation and Dispute Management*, Vol. 92(1), 2026, DOI: <https://doi.org/10.54648/amdm2026014>

9 Moamen Alsloom & Raed Alnimer, “Confidentiality and effectiveness in international commercial arbitration: Analyzing the UNCITRAL Model Law and enforcement mechanisms”, In R. El Khoury (eds), *Strategic decision-making in dynamic business environments. Studies in systems, decision and control*, Cham: Springer Nature Switzerland, 2026, pp. 165–171, DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-032-07220-7_15

10 Khoản 1 Điều 14 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010.

Thứ nhất, dựa vào nội dung tranh chấp, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại. Trong quy định này không đề cập chủ thể tranh chấp nhưng tranh chấp từ hoạt động thương mại có nghĩa là chủ thể của tranh chấp đang tiến hành hoạt động thương mại và phát sinh tranh chấp với nhau.¹² Theo Luật Thương mại năm 2005, hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác.¹³ Theo Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP, mục đích lợi nhuận của cá nhân, tổ chức trong hoạt động kinh doanh, thương mại là mong muốn của cá nhân, tổ chức đó thu được lợi nhuận mà không phân biệt có thu được hay không thu được lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, thương mại đó.¹⁴

Có thể hiểu, thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài tại khoản 1 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010 quy định này bao gồm những tranh chấp phát sinh từ các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi. Chủ thể tham gia tranh chấp trong quy định này có ba trường hợp xảy ra. *Một là*, cả hai chủ thể có hoạt động thương mại. *Hai là*, chỉ có một chủ thể có hoạt động thương mại. *Ba là*, cả hai chủ thể đều không có hoạt động thương mại. Nếu các bên đều không có hoạt động thương mại thì không thể làm nảy sinh tranh chấp từ hoạt động thương mại. Cho nên, để đáp ứng quy định tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại thì phải có hoạt động thương mại gắn với ít nhất một trong hai bên, tức có hai trường hợp xảy ra là cả hai hoặc ít nhất một bên có hoạt động thương mại. Như vậy, quy định tại khoản 1 điều này lại trùng lặp với khoản 2 trong cùng một điều luật (Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010).

Thứ hai, dựa vào chủ thể tranh chấp, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài nếu có một bên tranh chấp có hoạt động thương mại. Chủ thể có hoạt động thương mại có thể được chia thành hai trường hợp. *Một là*, chủ thể có hoạt động thương mại là thương nhân, tức là chủ thể thực hiện hoạt động thương mại và đã đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật. *Hai là*, chủ thể vẫn thực hiện hoạt động thương mại nhưng không thuộc diện phải đăng ký kinh doanh theo quy định, điển hình như các trường hợp được quy định tại Nghị định số 39/2007/NĐ-CP ngày 16/3/2007 của Chính phủ về hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên nhưng không phải đăng ký kinh doanh.

Ngoài ra, thẩm quyền của trọng tài còn được xác định đối với những tranh chấp đặc thù mà pháp luật có quy định được giải quyết bằng trọng tài.¹⁵ Đối với tài sản là bất động sản, pháp luật hiện hành có nhiều luật điều chỉnh. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chung về tài sản bằng cách liệt kê tài sản nào là bất động sản. Ngoài ra, luật chuyên ngành điều chỉnh đối tượng là bất động sản còn có Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024. Ba luật này có sự liên thông và thống nhất với nhau. Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 đã quy định điều luật về giải quyết tranh chấp và có ghi nhận thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài, nhưng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa đề cập thẩm quyền này.

Có thể hiểu những tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại hoặc có ít nhất một bên có hoạt động thương mại sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng

12 Khoản 1 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010

13 Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005.

14 Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất “những quy định chung” của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

15 Khoản 3 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010.

tài. Tuy nhiên, quy định này không bao gồm mọi tranh chấp thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài mà cần loại trừ những trường hợp luật chuyên ngành có quy định không thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài, hoặc các trường hợp được quy định phải giải quyết tại tòa án hoặc các cơ quan có thẩm quyền khác do là những tranh chấp mà Nhà nước có nhu cầu phải tham gia để bảo vệ các lợi ích công cộng.¹⁶ Tuy nhiên, trong bối cảnh khuyến khích các phương thức giải quyết tranh chấp thay thế, việc xác định thẩm quyền của trọng tài theo Luật Trọng tài thương mại năm 2010 dựa trên hai yếu tố là chủ thể tranh chấp và tính thương mại của quan hệ tranh chấp đã thu hẹp phạm vi thẩm quyền của trọng tài.¹⁷ Trong khi đó, với xu hướng mở rộng phạm vi thẩm quyền của trọng tài để xét xử kể cả những tranh chấp không phải là tranh chấp thương mại,¹⁸ việc xác định thẩm quyền của trọng tài dựa trên tính chất tài sản của quan hệ tranh chấp là một trong những cách rất đáng được tham khảo.¹⁹

Bên cạnh đó, việc xác định đúng loại tranh chấp không chỉ có ý nghĩa trong việc phân định thẩm quyền giải quyết giữa các cơ quan tài phán, mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến cơ chế công nhận và cho thi hành phán quyết trọng tài nước ngoài tại Việt Nam. Khoản 2 Điều 459 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định, phán quyết của trọng tài nước ngoài không được công nhận, nếu Tòa án Việt Nam xét thấy theo pháp luật Việt Nam vụ tranh chấp không được giải quyết theo thể thức trọng tài. Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết. Đây là quy định trong bối cảnh dựa vào thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ để xác định thẩm quyền giữa các Tòa án với nhau mà không nhằm phân định thẩm quyền của Tòa án với trọng tài. Tương tự, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Vụ án dân sự có liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam thuộc thẩm quyền giải quyết riêng biệt của Tòa án. Như vậy, thẩm quyền riêng biệt của Tòa án có đồng nghĩa với việc loại bỏ thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài hay không? Việc không có bất kỳ giải thích hay quy định nào khẳng định trọng tài có thẩm quyền giải quyết đối với những tranh chấp thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án khiến việc giải quyết các tranh chấp này phụ thuộc vào sự diễn giải của người áp dụng pháp luật.

Trong ngữ cảnh trên, cần xem xét quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, với tư cách là văn bản luật điều chỉnh hoạt động tố tụng dân sự do Tòa án thực hiện. Theo Bộ luật này, thẩm quyền của Tòa án được xác định theo vụ việc, theo cấp xét xử và thẩm quyền theo lãnh thổ.²⁰ Việc phân định thẩm quyền này giúp xác định phạm vi nhiệm vụ của Tòa án trong việc thực hiện chức năng của mình. Ngoài ra, việc phân định thẩm quyền của Tòa án còn để xác định rõ Tòa án cụ thể nào có điều kiện tốt nhất giải quyết vụ việc. Như vậy, nếu dựa vào quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để loại trừ thẩm quyền của trọng tài có thể vượt quá phạm vi điều chỉnh của Bộ luật này. Thậm chí, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành không có bất kỳ quy định nào đề cập việc loại trừ thẩm quyền của trọng tài đối với những tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án.

16 Hội Luật gia Việt Nam, “Thuyết minh chi tiết Dự thảo Luật Trọng tài thương mại”, 2009, <https://vibonline.com.vn>, truy cập ngày 11/6/2024.

17 Bùi Hữu Toàn, “Thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài thương mại và Tòa án ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế”, *Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam*, số 07, 2023, tr. 76-83.

18 Đỗ Văn Đại, *Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế*, Nxb. Hồng Đức, 2022, tr. 123-124.

19 Như trên.

20 Mục I và Mục II Chương 3 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, vấn đề này cũng chưa được ghi nhận một cách rõ ràng trong các văn bản pháp luật có liên quan, đặc biệt là trong Luật Trọng tài thương mại cũng như các đạo luật chuyên ngành điều chỉnh những quan hệ có khả năng phát sinh tranh chấp như pháp luật về đất đai hoặc nhà ở. Việc viện dẫn Bộ luật Tố tụng dân sự để nhận định tranh chấp không thuộc thẩm quyền của trọng tài là chưa đủ cơ sở cả về lý luận và thực tiễn.

Một vấn đề được đặt ra là khi có sự xung đột giữa Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Trọng tài thương mại thì văn bản nào sẽ được ưu tiên áp dụng?

Theo khoản 2 và khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, có thể rút ra một số về nguyên tắc chọn luật áp dụng theo thứ tự sau: (i) Nếu có từ hai văn bản quy phạm pháp luật trở lên cùng điều chỉnh một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; (ii) Nếu có từ hai văn bản quy phạm pháp luật trở lên cùng điều chỉnh một vấn đề, cùng hiệu lực pháp lý và cùng một cơ quan ban hành thì văn bản nào ban hành sau, văn bản đó sẽ được áp dụng.

Ngoài ra, liên quan đến việc chọn luật có thể dựa trên nguyên tắc áp dụng “luật chung – luật riêng”. Điều này có nghĩa là nếu có từ hai văn bản pháp luật trở lên cùng điều chỉnh một vấn đề và các văn bản này có giá trị pháp lý ngang nhau thì văn bản nào được xem là quy định chuyên ngành (luật riêng) sẽ được ưu tiên áp dụng để giải quyết tình huống đặt ra.²¹ Vấn đề gây tranh cãi ở đây là nguyên tắc này không được quy định trong Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015. Ngoài ra, nguyên tắc áp dụng “luật chung – luật riêng” xuất phát từ một học thuyết pháp lý được áp dụng rộng rãi ở nhiều nước trên thế giới là học thuyết “*lex specialis*”.²² Theo quan điểm của chúng tôi, trong tình huống này việc xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp được xác định như sau:

Thứ nhất, theo pháp luật kinh doanh bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho bất kỳ cơ quan nào. Tại Kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (ngày 31/10/2023), khi tham gia đóng góp ý kiến về dự án Luật Kinh doanh bất động sản, các đại biểu Quốc hội cho rằng cần minh định cơ chế giải quyết tranh chấp trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản bởi vì trong dự thảo luật này, chưa có điều khoản cụ thể nào về nội dung giải quyết tranh chấp, kể cả giải quyết tại Tòa án hay trọng tài thương mại.²³ Những ý kiến đóng góp này không được ghi nhận vào Luật Kinh doanh bất động sản đã được ban hành và thông qua năm 2023. Như vậy, cả Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đều không đề cập thẩm quyền giải quyết tranh chấp và cũng không có bất kỳ hạn chế nào đối với trọng tài giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản.

Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định, đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết. Đất đai là loại tài sản đặc biệt, việc xác định tình trạng pháp lý của loại tài sản này phức tạp hơn so với các loại tài sản khác. Do đó, việc quy định thẩm quyền giải quyết những vụ việc có đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc Tòa án nơi có bất động sản tạo điều kiện tốt nhất trong việc xác minh, thu thập, xem xét, thẩm định tại chỗ tình trạng

21 Trần Văn Phú, “Vấn đề lựa chọn và áp dụng pháp luật tại Việt Nam – Bất cập và kiến nghị”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 361, 2018, tr. 12-17.

22 Silvia Zorzetto, “The *Lex Specialis* principle and its uses in legal argumentation. An analytical inquire”, *Eunomia. Revista en Cultura de la Legalidad*, No. 3, 2013, <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/EUNOM/article/viewFile/2093/1027>, truy cập ngày 25/2/2018.

23 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, ngày 26/9/2022, <https://chinhphu.vn/du-thao-vbqpp/du-thao-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-sua-doi-5208>, truy cập ngày 25/2/2018.

đối với bất động sản đang tranh chấp.²⁴ Tuy nhiên, phạm vi điều chỉnh tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nêu trên là để xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án, và khó có thể được diễn giải theo hướng rộng hơn là đồng thời loại trừ thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản của trọng tài.

Thứ hai, theo quy định của pháp luật về nhà ở, Luật Nhà ở năm 2014 không đề cập thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài và ghi nhận thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở thuộc Tòa án (Điều 177). Luật Nhà ở năm 2023 đã có sự thay đổi, ngoài việc ghi nhận thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án còn quy định thêm thẩm quyền của trọng tài giải quyết tranh chấp trong hai trường hợp: (i) tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết; (ii) tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết (Điều 194).

Luật Nhà ở năm 2014 trong quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở có liệt kê các loại tranh chấp sau: (i) tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân; (ii) tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư; (iii) tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; (iv) tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án, Ủy ban nhân dân và Bộ Xây dựng (không đề cập trọng tài). Tương tự, kế thừa Luật Nhà ở năm 2014, trong phần quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp, Luật Nhà ở năm 2023 cũng liệt kê lại bốn loại tranh chấp nêu trên và ghi nhận thêm thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài (Điều 194). Trong đó, trọng tài có thẩm quyền giải quyết ba loại tranh chấp: tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân; tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư; tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì. Đối với tranh chấp (iii) về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công không ghi nhận thẩm quyền giải quyết của trọng tài do liên quan đến tài sản nhà nước.

Thứ ba, theo quy định của pháp luật đất đai, Luật Đất đai năm 2013 cũng không đề cập thẩm quyền của trọng tài trong việc giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ quy định hai cơ quan có thẩm quyền là Tòa án và Ủy ban nhân dân (Điều 203). Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 có bước tiến đáng kể khi mở rộng phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Theo khoản 5 Điều 236, tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có thể được giải quyết bởi Tòa án hoặc trọng tài thương mại Việt Nam. Quy định này thể hiện bước tiến quan trọng trong việc công nhận vai trò của trọng tài như một phương thức giải quyết tranh chấp thay thế, phù hợp với xu hướng hội nhập và nguyên tắc tự do thỏa thuận trong thương mại. Mặc dù vậy, phạm vi áp dụng của quy định này vẫn còn giới hạn và chưa rõ ràng. Điều luật chỉ đề cập trọng tài thương mại Việt Nam mà chưa thể hiện rõ quy định này có bao gồm tổ chức trọng tài nước ngoài hoạt động tại Việt Nam hay không. Sự thiếu cụ thể này có thể dẫn đến nhiều cách hiểu và không bảo đảm tính thống nhất trong thực tiễn áp dụng, đặc biệt trong bối cảnh ngày càng nhiều các tranh chấp liên quan đến đất đai của nhà đầu tư nước ngoài.

24 Châu Nữ Thu Hân và Nguyễn Hoàng Hải, “Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với đối tượng tranh chấp là bất động sản”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, 2023, <https://danchuphapluat.vn/tham-quyen-cua-toa-an-theo-lanh-tho-doi-voi-doi-tuong-tranh-chap-la-bat-dong-san-3115.html>, truy cập ngày 25/2/2018.

Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định “thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai” thuộc về các cơ quan: Ủy ban nhân dân, Tòa án nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường và không có đề cập thẩm quyền của trọng tài. Theo giải thích từ ngữ tại Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013, trong phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan vừa đề cập có thể hiểu chỉ bao gồm các tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tức là tranh chấp về chủ thể của quyền sử dụng đất mà không bao gồm các tranh chấp liên quan đến đất đai như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, có thể xác định, theo cách loại trừ, trọng tài không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Đối với những tranh chấp liên quan đến đất đai như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất thì Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể thuộc thẩm quyền giải quyết của ai nên không có căn cứ để loại trừ thẩm quyền của trọng tài và trọng tài vẫn có thể giải quyết những tranh chấp này trên cơ sở quy định pháp luật khác có liên quan.

Luật Đất đai năm 2024 vẫn giữ cách liệt kê các loại tranh chấp thuộc thẩm quyền của cơ quan nào như trước đây, đồng thời bổ sung loại tranh chấp: tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án hoặc trọng tài. So với Luật Đất đai năm 2013, thay vì bỏ ngỏ thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai, Luật Đất đai năm 2024 mặc dù không chỉ ra tất cả các tranh chấp liên quan đến đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của chủ thể nào nhưng đã ghi nhận loại tranh chấp liên quan đến đất đai đó là “Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai”.

Một nội dung cần lưu ý là khi Luật Đất đai năm 2014 có hiệu lực thì thẩm quyền giải quyết các tranh chấp khác liên quan đến đất đai, như tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất không phát sinh từ hoạt động thương mại, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất, vẫn chưa được quy định rõ. Khác với thẩm quyền trọng tài dựa trên quy định và thỏa thuận lựa chọn của các bên, thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Tòa án là thẩm quyền đương nhiên. Khi các tranh chấp này xảy ra, Tòa án vẫn có thẩm quyền giải quyết ngay cả khi chưa có điều luật áp dụng để giải quyết.²⁵ Tuy nhiên, những tranh chấp còn bỏ ngỏ này có thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài hay không vẫn chưa có câu trả lời thỏa đáng. Nếu không làm rõ thẩm quyền của trọng tài đối với những tranh chấp này thì nguy cơ tiềm ẩn rủi ro đối với những phán quyết trọng tài liên quan đến những vụ việc nêu trên là điều không tránh khỏi.

Luật Đất đai năm 2024 lần đầu tiên ghi nhận thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài liên quan đến đất đai. Việc ghi nhận thẩm quyền của trọng tài đã thể hiện sự cởi mở hơn với những tranh chấp về đất đai trước nay vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, đất đai là loại tài sản đặc biệt nên việc xác định những tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài cùng những điều kiện kèm theo (nếu có; ví dụ như phải được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã) cần được quy định rõ để bảo đảm tính thống nhất trong việc áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp có liên quan đến đất đai. Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-PQTT ngày 11/07/2018, Tòa án nhân dân TP. Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu hủy phán quyết trọng tài vụ tranh

25 Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

chấp số 12/17 ngày 19/01/2018 của Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (*Vietnam International Arbitration Centre, VIAC*) với lý do tranh chấp có liên quan tới bất động sản và thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án. Tòa án viện dẫn, vụ án dân sự có liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam thuộc thẩm quyền giải quyết riêng biệt của Tòa án (điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Dựa vào quy định này, đơn khởi kiện của các bên liên quan đối với Công ty TNHH XNK VIT Garment theo cam kết góp vốn liên quan đến quyền sử dụng đất. Có thể nhận thấy, đây là tranh chấp hợp đồng góp vốn có liên quan đến quyền sử dụng đất mà không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất để xác định ai là chủ thể có quyền. Tuy nhiên, trong Quyết định này, Tòa án đã loại trừ thẩm quyền của trọng tài vì cho rằng tranh chấp thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án. Theo khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp đất đai mà đương sự có giấy chứng nhận và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết. Do đó, Tòa án kết luận tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án chứ không thuộc thẩm quyền của Hội đồng Trọng tài. Trong quyết định này, thẩm quyền riêng biệt của Tòa án được hiểu đồng nghĩa với việc loại bỏ thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài.

Trong khi đó, Quyết định số 393/2017/QĐPQTT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu hủy phán quyết trọng tài đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất (tranh chấp hợp đồng thuê đất cùng các hệ thống hạ tầng) vì cho rằng Hội đồng Trọng tài đã giải quyết một tranh chấp thương mại là đúng thẩm quyền và không xem xét đến việc tranh chấp thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án. Quy định của hệ thống pháp luật hiện hành và quan điểm của ngành tòa án trong hai quyết định nêu trên có thể dẫn đến tình trạng các trung tâm trọng tài gặp lúng túng và không mạnh dạn thụ lý khi nhận được các đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp có liên quan đến đất đai nói riêng và bất động sản nói chung vì phán quyết có nguy cơ bị hủy hoặc không công nhận rất cao.

Kết luận

Để việc phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản giữa Tòa án và trọng tài được rõ ràng hơn, tạo khung pháp lý để cả Tòa án, trọng tài và các chủ thể có liên quan khác có thể xác định đúng cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh, bảo vệ được hiệu quả quyền và lợi ích chính đáng của các bên, chúng tôi kiến nghị một số vấn đề sau:

Thứ nhất, cần có hướng dẫn cụ thể về điểm c khoản 3 Điều 39 và điểm c Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xác định rõ tranh chấp đất đai nào chỉ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời, cần có tiêu chí rõ ràng làm căn cứ để xác định những tranh chấp bất động sản phát sinh trên thực tế thuộc thẩm quyền giải quyết của chủ thể nào. Luật Đất đai và các văn bản thi hành cần có hướng dẫn cụ thể về tranh chấp nào là tranh chấp đất đai, tranh chấp nào là tranh chấp liên quan đến đất đai. Đây là cơ sở quan trọng để loại trừ các trường hợp tranh chấp không thuộc thẩm quyền của trọng tài. Ngoài ra, trong thời gian tới, để bảo đảm tính đồng bộ, Luật Kinh doanh bất động sản cần có những quy định về tranh chấp bất động sản và giải quyết tranh chấp bất động sản như các luật chuyên ngành khác là Luật Đất đai và Luật Nhà ở.

Thứ hai, cần quy định mở rộng thẩm quyền của trọng tài theo phương pháp loại trừ. Pháp luật chỉ cần xác định những tranh chấp không được giải quyết bằng trọng tài. Từ đó, những tranh chấp còn lại, đặc biệt là các tranh chấp phát sinh từ hoạt động

thương mại, đầu tư, kinh doanh, đều có thể được giải quyết bằng trọng tài nếu các bên có thỏa thuận hợp lệ. Việc gia nhập Công ước New York 1958 (năm 1995) đặt ra yêu cầu Việt Nam phải nội luật hóa điều ước quốc tế và Luật mẫu về trọng tài thương mại quốc tế, theo đó quy định thẩm quyền của trọng tài cũng cần tiếp cận theo hướng mở rộng cho phù hợp với thông lệ quốc tế, tạo khả năng thích ứng và linh hoạt trong tố tụng trọng tài. Việc mở rộng thẩm quyền giải quyết tranh chấp bằng trọng tài sẽ giúp hạn chế tình trạng quá tải của Tòa án, giảm bớt chi phí giải quyết tranh chấp do tốc độ xử lý nhanh chóng, tăng cường niềm tin của các doanh nghiệp và nhà đầu tư vào cải cách hệ thống giải quyết tranh chấp thương mại. Mặt khác, việc mở rộng thẩm quyền góp phần giúp trọng tài Việt Nam có thể cạnh tranh với trọng tài nước ngoài, gần nhất là trọng tài trong khu vực như Thái Lan, Singapore hay Hồng Kông. Với xu hướng đó, trong lúc Luật Trọng tài chưa sửa đổi thì việc giải thích pháp luật theo hướng mở rộng thẩm quyền trọng tài trong lĩnh vực bất động sản là cần thiết thay vì suy luận theo hướng loại bỏ thẩm quyền trọng tài như các quyết định của Tòa án đã được đề cập. Việc xác định rõ và cụ thể những tranh chấp nào không thuộc thẩm quyền giải quyết của trọng tài có ý nghĩa quan trọng giúp trọng tài tự tin trong việc thực hiện chức năng của mình để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên. ●

Tài liệu tham khảo

- [1] Đỗ Văn Đại, *Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế*, Nxb. Hồng Đức, 2022 [trans: Do Van Dai, *Dispute resolution by arbitration in the context of international economic integration*, Hong Duc Publishing House, 2022]
- [2] Châu Nữ Thu Hân và Nguyễn Hoàng Hải, “Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với đối tượng tranh chấp là bất động sản”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, 2023 [trans: Chau Nu Thu Han, Nguyen Hoang Hai, “The Court’s territorial jurisdiction over the disputed subject is real estate”, *Democracy and Law Journal*, 2023]
- [3] Lê Hồng Hạnh và Lê Thu Hằng, “Đảm bảo tính đồng bộ, tính thống nhất trong pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai”, *Tạp chí Luật học*, số 05, 2022 [trans: Le Hong Hanh, Le Thu Hang, “Ensuring consistency and uniformity in the law on land dispute resolution”, *Journal of Legal Studies*, No. 05, 2022]
- [4] Trần Vang Phú, “Vấn đề lựa chọn và áp dụng pháp luật tại Việt Nam – Bất cập và kiến nghị”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 361, 2018 [trans: Tran Vang Phu, “The issue of choosing and applying laws in Vietnam – Inadequacies and recommendations”, *State and Law Review*, No. 361, 2018]
- [5] Lưu Quốc Thái, “Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai và giải pháp hoàn thiện”, *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, số 01(173), 2024 [trans: Luu Quoc Thai, “The current legal situations on land dispute resolution and recommendations for improvement”, *Vietnam Journal of Legal Sciences*, No. 01(173), 2024]
- [6] Bùi Hữu Toàn, “Thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài thương mại và Tòa án ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế”, *Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam*, số 07, 2023 [trans: Bui Huu Toan, “Jurisdiction over dispute resolution by commercial arbitration and courts in Vietnam in the context of international economic integration”, *Vietnam Social Sciences Review*, No. 07, 2023]
- [7] Silvia Zorzetto, “The *Lex Specialis* principle and its uses in legal argumentation. An analytical inquire”, *Eunomia. Revista en Cultura de la Legalidad*, No. 3, 2013
- [8] Moamen Alsloom & Raed Alnimer, “Confidentiality and effectiveness in international commercial arbitration: Analyzing the UNCITRAL Model Law and enforcement mechanisms”, In R. El Khoury (eds), *Strategic decision-making in dynamic business environments. Studies in systems, decision and control*, Cham: Springer Nature Switzerland, 2026, pp. 165-171, DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-032-07220-7_15
- [9] Nima Nasrollahi Shahri, “From exclusion to integration: The Sorbonne report on EU Law and International Commercial Arbitration”, *Arbitration: The International Journal of Arbitration, Mediation and Dispute Management*, Vol. 92(1), 2026, DOI: <https://doi.org/10.54648/amdm2026014>