

THỦ TỤC RÚT GỌN TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TẠI TÒA ÁN

NGUYỄN THỊ DUNG*

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư rất phổ biến trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án đòi hỏi phải vận dụng nhiều quy định khác nhau, trong đó có thủ tục rút gọn. Thủ tục tố tụng dân sự này là quy trình đặc biệt nhằm đơn giản hóa thủ tục xét xử với các tranh chấp có chứng cứ rõ ràng, nội dung đơn giản, giúp tiết kiệm thời gian và nguồn lực. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng thủ tục này trong giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư vẫn còn những vướng mắc nhất định, đặc biệt là trong việc xác định điều kiện áp dụng và bảo đảm quyền lợi các bên. Bài viết tập trung phân tích những hạn chế và đề xuất bổ sung một số quy định nhằm nâng cao hiệu quả thực thi thủ tục rút gọn trong giải quyết loại tranh chấp này tại Tòa án.

Từ khóa: Thủ tục dân sự rút gọn; tố tụng dân sự; hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; tòa án; tranh chấp hợp đồng.

The resolution of apartment sale contract disputes is increasingly common in court proceedings and often requires the application of various legal provisions, including the summary procedure. This special civil procedure aims to simplify trial processes for disputes with clear evidence and straightforward content, thereby saving time and resources. However, in practice, the application of this procedure to apartment sale contract disputes still faces specific difficulties, particularly in determining the conditions for its application and ensuring the protection of the parties' legitimate rights and interests. This article analyzes the existing limitations and proposes amendments to improve the effectiveness of the summary procedure in resolving such disputes in court.

Keywords: Summary civil procedure; civil litigation; apartment sale contract; court; contract dispute.

NGÀY NHẬN: 18/7/2025 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 20/10/2025 NGÀY DUYỆT: 14/11/2025

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.358.2025.1351>

1. Đặt vấn đề

Thực tế hiện nay, tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân trong công tác quản lý vận hành tòa nhà, quản lý quỹ bảo trì, đóng góp các loại phí, đặc biệt là sử dụng diện tích chung riêng... là những vấn đề gây nhiều bức xúc cho cư dân sinh sống tại các chung cư. Để

giải quyết vấn đề này, pháp luật đã quy định việc thành lập ban quản trị tòa nhà. Quy định về việc thành lập ban quản trị tòa nhà là quy định bắt buộc của pháp luật nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ cho chính cư dân. Việc

*NCS của Trường Đại học Luật, Đại học Huế

quản lý nhà chung cư trong quá trình sử dụng sẽ do ban quản trị nhà chung cư và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đảm nhận. Mặc dù ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bầu ra nhưng giữa ban quản trị và chủ sở hữu căn hộ chung cư vẫn có những tranh chấp với nhau¹.

Xuất phát từ thực tiễn này, thủ tục đơn giản đã được đưa vào trong *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng* năm 2023 và thủ tục rút gọn cũng được quy định trong *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015. Tuy nhiên, thủ tục đơn giản, thủ tục rút gọn trong hai văn bản này không tương thích, dẫn đến thủ tục đơn giản trong *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng* năm 2023 phù hợp với giao dịch nhỏ lẻ, phát sinh thường xuyên của quan hệ tiêu dùng lại không có cơ sở áp dụng do không được ghi nhận trong *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015, còn thủ tục rút gọn đã được ghi nhận trong *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 nhưng không phù hợp với mục tiêu xét xử vụ việc nhỏ lẻ trong quan hệ tiêu dùng. Từ bất cập này cho nên đến nay rất ít các tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được xét xử theo thủ tục đơn giản, thủ tục rút gọn, dẫn đến người tiêu dùng vẫn tiếp tục gặp khó khăn khi theo đuổi thủ tục tố tụng thông thường.

2. Điều kiện áp dụng thủ tục tố tụng rút gọn trong giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Tòa án

Dưới góc độ thực tiễn thi hành luật, khoản 1 Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 quy định cụ thể Tòa án giải quyết vụ án dân sự nói chung và tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói riêng theo thủ tục rút gọn khi có đủ các điều kiện.

Dưới góc nhìn đối sánh, có thể thấy, các quy định về điều kiện áp dụng thủ tục rút gọn theo quy định của *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 có sự khác biệt so với quy định

của *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng* năm 2023. Về kỹ thuật lập pháp, *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng* năm 2023 đã sửa đổi thuật ngữ “giải quyết theo thủ tục đơn giản” thành “giải quyết theo thủ tục rút gọn”. Đồng thời, *Luật* cũng được sửa đổi theo hướng nếu vụ án dân sự về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng có giá trị giao dịch dưới 100 triệu đồng thì được giải quyết theo thủ tục rút gọn và không phải đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015.

Như vậy, với quy định mới này, chỉ cần xác định được giá trị của giao dịch thì Tòa án có thể áp dụng thủ tục rút gọn đối với vụ án dân sự về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Trong trường hợp giá trị giao dịch không đáp ứng được điều kiện là dưới 100 triệu đồng thì vụ án dân sự về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng vẫn có thể được giải quyết theo thủ tục rút gọn nếu đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015².

Khi xem xét các điều kiện để thụ lý vụ án theo thủ tục rút gọn vẫn còn những vướng mắc. Từ khi *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 có hiệu lực thi hành cho đến nay, một số Tòa án ở địa phương chưa có vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nào được thụ lý và giải quyết theo thủ tục rút gọn. Nguyên nhân là do vướng mắc ở quy định về điều kiện áp dụng thủ tục rút gọn³. Chẳng hạn, trường hợp cần làm rõ điều kiện “đương sự đã thừa nhận nghĩa vụ”. Nếu đương sự thừa nhận với nhau về nghĩa vụ trong vụ án dân sự nói chung thì việc thừa nhận này phải được thể hiện bằng văn bản thỏa thuận hoặc trong các tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp cho Tòa án có nội dung này.

Đồng thời, cần xem xét việc áp dụng điều kiện “đương sự thừa nhận nghĩa vụ” với điều kiện “tài liệu, chứng cứ đầy đủ, bảo đảm đủ căn cứ để giải quyết vụ án và Tòa án không

phải thu thập tài liệu, chứng cứ” theo hướng chỉ cần đáp ứng một trong hai điều kiện này. Một trong hai điều kiện này đã có cơ sở, chứng cứ để giải quyết vụ án theo thủ tục rút gọn. Quy định quá nhiều điều kiện làm cho các vụ án dân sự nói chung không thể áp dụng thủ tục rút gọn⁴.

Trường hợp về điều kiện tài liệu, chứng cứ đầy đủ, bảo đảm đủ căn cứ để giải quyết vụ án và Tòa án không phải thu thập tài liệu, chứng cứ thì cần được sửa đổi theo hướng “tài liệu, chứng cứ đầy đủ, bảo đảm đủ căn cứ để giải quyết vụ án”. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết theo thủ tục rút gọn, pháp luật tố tụng dân sự vẫn cho phép những trường hợp quay trở lại áp dụng “thủ tục thông thường” trong một số trường hợp nhất định.

3. Các quy định áp dụng thủ tục rút gọn trong pháp luật hiện hành

a. Quy định về thời hạn áp dụng thủ tục rút gọn

Trong thủ tục thông thường, nhà làm luật quy định một thời hạn nhất định để cơ quan áp dụng pháp luật có thời gian tiến hành các hoạt động tố tụng ở những giai đoạn tố tụng nhất định nhằm bảo đảm cho việc giải quyết vụ án chính xác, kịp thời, đúng pháp luật. Tuy nhiên, đối với một số vụ án nhất định, với tính chất đơn giản, chứng cứ rõ ràng, các đương sự thừa nhận nghĩa vụ hoặc giá ngạch thấp thì cơ quan áp dụng pháp luật có thể giải quyết nhanh hơn so với thủ tục thông thường. Trong thời hạn này, thẩm phán được phân công chủ tọa phiên tòa có nhiệm vụ nghiên cứu hồ sơ, tiến hành những việc cần thiết cho việc mở phiên tòa như ban hành thông báo thụ lý vụ án gửi cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp, ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử; đồng thời, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu.

Vì vậy, thời hạn chuẩn bị xét xử theo thủ tục rút gọn được rút ngắn hơn rất nhiều so với thủ tục thông thường cũng là để cho việc giải quyết vụ án được tiến hành nhanh chóng, bảo đảm được lợi ích hợp pháp của các đương sự và nêu cao tinh thần trách nhiệm của thẩm phán.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử, theo quy định của pháp luật hiện hành, trong thời hạn không quá 1 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án, thẩm phán được phân công giải quyết vụ án phải ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục rút gọn và mở phiên tòa xét xử trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ra quyết định và trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục rút gọn, đương sự có quyền khiếu nại với chánh án Tòa án đã ra quyết định.

Về nguyên tắc, kể từ ngày thụ lý vụ án thì thẩm phán được phân công giải quyết vụ án là người có thẩm quyền lựa chọn việc áp dụng thủ tục tố tụng thông thường hoặc thủ tục rút gọn để giải quyết tranh chấp. Trên thực tiễn giải quyết tranh chấp, các thẩm phán được phân công giải quyết vụ án xác định giải quyết theo thủ tục rút gọn đều thông báo cho đương sự biết và thời hạn thông báo đến các đương sự không quá 1 tháng (không thấp hơn thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 318 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015). Dưới góc độ luật thực định, *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 không quy định cụ thể về vấn đề này dẫn đến trong thực tế việc giải quyết của thẩm phán không có căn cứ pháp lý cụ thể, mà dựa trên việc áp dụng tương tự pháp luật. Khoản 3 Điều 317 quy định Tòa án ra quyết định chuyển..., do vậy, khi thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục rút gọn, Tòa án phải thông báo cho đương sự, Viện kiểm sát cùng cấp biết việc Tòa án thụ lý để giải quyết vụ án đó theo thủ tục rút gọn. Tuy nhiên, để

thống nhất về luật thực định và áp dụng trong thực tiễn, cần có sự hướng dẫn từ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

b. Quy định về chuyển vụ án từ thủ tục rút gọn sang thủ tục thông thường

Theo quy định tại Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015, trong giai đoạn xét xử vụ án theo thủ tục rút gọn nếu xuất hiện tình tiết mới làm cho vụ án không còn đủ các điều kiện để giải quyết theo thủ tục rút gọn thì Tòa án ra quyết định chuyển vụ án sang giải quyết theo thủ tục thông thường theo 6 căn cứ được quy định tại khoản 3 Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 là các căn cứ để Tòa án quyết định không áp dụng thủ tục rút gọn chứ không phải cơ chế kháng án⁵.

Bên cạnh đó, khoản 4 Điều 317 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 cũng quy định, trường hợp chuyển vụ án đang giải quyết theo thủ tục rút gọn sang giải quyết theo thủ tục thông thường thì thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án được tính lại kể từ ngày ra quyết định chuyển vụ án sang giải quyết theo thủ tục thông thường. Theo quy định này, đã tạo ra hai tác động với các chủ thể khác nhau: đối với Tòa án, quy định này tạo ra tác động tích cực (dấu hiệu tích cực), giúp cho thẩm phán có thời gian tập trung nghiên cứu, giải quyết các vụ án. Tuy nhiên, đối với đương sự thì lại tạo ra tác động tiêu cực (dấu hiệu tiêu cực), đó là khi vụ án chuyển sang giải quyết theo thủ tục thông thường thì thời gian tổng thể sẽ kéo dài hơn 1 tháng so với việc đương sự lựa chọn việc xét xử thông thường ngay từ ban đầu.

c. Hiệu lực của bản án, quyết định sơ thẩm theo thủ tục rút gọn trong giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Tòa án

Để khắc phục những sai sót có thể xảy ra, pháp luật tạo điều kiện cho các đương sự sau khi xét xử lần đầu (sơ thẩm) có cơ hội yêu cầu Tòa án cấp trên xem xét lại một lần

nữa (phúc thẩm). Áp dụng nguyên tắc này, Điều 321 *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015 quy định: “Bản án quyết định sơ thẩm của Tòa án theo thủ tục rút gọn có thể bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm rút gọn. Bản án, quyết định theo thủ tục rút gọn cũng có thể bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm”. Điều này có nghĩa bản án quyết định sơ thẩm của Tòa án theo thủ tục rút gọn chưa có hiệu lực pháp luật ngay mà được trừ liệu một thời hạn nhất định cho các đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị. Hết thời hạn đó mà các chủ thể không kháng cáo, kháng nghị thì bản án quyết định sơ thẩm mới có hiệu lực. Bản án, quyết định phúc thẩm theo thủ tục rút gọn không thể bị kháng cáo, kháng nghị mà có hiệu lực pháp luật ngay, trừ trường hợp bị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm (đây không phải là một cấp xét xử mà chỉ là một thủ tục đặc biệt để xem xét lại những bản án quyết định đã có hiệu lực pháp luật trong những trường hợp đặc biệt do pháp luật quy định. Các đương sự không có thẩm quyền kháng cáo giám đốc thẩm, tái thẩm mà chỉ có những người có thẩm quyền đứng đầu Tòa án hoặc Viện Kiểm sát mới có quyền kháng nghị)⁶. Do đó, để bảo vệ kịp thời quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, đối với các phán quyết được thẩm phán giải quyết theo thủ tục rút gọn sẽ có hiệu lực pháp luật ngay, bởi nếu vụ án được xét xử nhanh chóng ở giai đoạn sơ thẩm nhưng đến giai đoạn xét xử phúc thẩm lại bị kéo dài, điều đó sẽ làm mất đi ý nghĩa của việc rút gọn.

4. Kết luận

Hiện nay, với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì bên mua vẫn là bên yếu thế hơn. Thực tế cho thấy, các tranh chấp diễn ra hiện nay bên mua cũng là người đi khởi kiện và sử dụng một số biện pháp ngoài tố tụng nhằm tác động tiêu cực đến phía chủ

đầu tư để đòi quyền lợi cho mình. Khi có tranh chấp thì người mua chịu thiệt thòi hơn so với người bán. Nhiều vụ tranh chấp hợp đồng diễn ra phức tạp, một trong những nguyên nhân chủ yếu là bên bán với đội ngũ chuyên gia nhiều kinh nghiệm, am hiểu về pháp luật và nắm chắc thông tin về đối tượng mua bán.

Về mặt pháp lý, thủ tục tố tụng rút gọn là cơ sở pháp lý để các cơ quan áp dụng pháp luật giải quyết nhanh chóng, kịp thời nhiều vụ án đơn giản, rõ ràng; tập trung vào việc giải quyết các vụ án lớn, phức tạp hơn góp phần giải quyết tình trạng tồn đọng án kéo dài. Về mặt kinh tế, việc giải quyết vụ án nhanh chóng sẽ tạo điều kiện cho các cơ quan áp dụng pháp luật tiết kiệm được thời gian, tiền bạc, công sức trong việc giải quyết các vụ án đơn giản. Đồng thời, cũng tiết kiệm được thời gian và chi phí cho những người tham gia tố tụng mà vẫn bảo đảm tính pháp chế trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

Dưới góc độ kinh tế học pháp luật, nếu pháp luật rõ ràng, dễ tiếp cận thì chi phí để tìm hiểu, ra quyết định và thương thảo cũng như triển khai một giao dịch kinh doanh sẽ giảm. Chi phí giảm sẽ làm cho môi trường kinh doanh có tính cạnh tranh cao và ở những nơi đó kinh tế có điều kiện phát triển. Tuy nhiên, đây là một quy định mới, lần đầu tiên được ghi nhận trong *Bộ luật Tố tụng dân sự* năm 2015, vì vậy, về kỹ thuật lập pháp vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định, do đó, cần có hướng dẫn cụ thể từ Tòa án nhân dân tối cao nhằm bảo đảm việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được công khai, minh bạch, từ đó, góp phần nâng cao hiệu quả công tác giải quyết các tranh chấp tại Tòa án.

Chú thích:

1. Hà Hải (2023). *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn*

thành phố Hồ Chí Minh. Luận án tiến sĩ, Học viện Khoa học xã hội.

2. Trường Đại học Luật Hà Nội (2023). *Điểm mới của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023*. Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp khoa, Hà Nội, tr. 43.

3. *Quy định về thủ tục rút gọn và thực tiễn tại áp dụng tại Tòa án cấp huyện*. <http://tapchitoaan.vn>, ngày 01/3/2018.

4. Vũ Gia Trường (2018). *Điều kiện áp dụng thủ tục rút gọn trong Tố tụng dân sự và những vướng mắc trong thực tiễn thi hành*. Tạp chí Nghề Luật, số 2/2018.

5. Trần Anh Tuấn (2017). *Bình luận khoa học Bộ luật Tố tụng dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*. H. NXB Tư pháp, tr. 695.

6. Tống Công Cường (2007). *Luật Tố tụng dân sự Việt Nam: Nghiên cứu so sánh*. NXB Đại học quốc gia TP. Hồ Chí Minh, tr. 74 - 76.

Tài liệu tham khảo:

1. Trịnh Tuấn Anh, Lưu Thị Thu Hương, Nguyễn Thị Thanh Nhã (2018). *Một số vấn đề về thủ tục rút gọn quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 dưới góc nhìn so sánh*. Tạp chí Phát triển Khoa học & Công nghệ: Chuyên san Kinh tế - Luật và Quản lý. Tập 2, số 4/2018.

2. Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2023). *Những điểm mới của Luật Bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng năm 2023*. Kỷ yếu Hội thảo khoa học, ngày 08/11/2023.

3. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2017). *Bình luận khoa học về những điểm mới trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015*. NXB Đại học quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

4. Trần Anh Tuấn (chủ nhiệm đề tài) (2014). *Vấn đề xây dựng thủ tục tố tụng dân sự rút gọn theo yêu cầu cải cách tư pháp và hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay - Thực trạng và giải pháp*. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ, Hà Nội.

5. K. Yamamoto, 'Summary Courts', in M. Ichikawa, T. Sakamaki & K. Yamamoto (2013). *Introduction to Japanese Judicial System*, 6th edn, 2013, 5-2, at 92.

6. Oliver E. Williamson (1981). *The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach*. American Journal of Sociology, Vol. 87, No. 3, pp. 548-577.