

CÔNG TY LUẬT TNHH TLT



Luật sư Nguyễn Quang Trung

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN CẨM NANG TRỰC CHIẾN

www.tllegal.com

Hotline: **0862667736**

○ tllegal.trung@gmail.com
○ trungnq@tllegal.com

VỀ CUỐN SÁCH NÀY

Cuốn sách “**Giải quyết tranh chấp liên quan đến bất động sản**” là sự đúc kết từ những trải nghiệm thực tế trong quá trình hành nghề của Luật sư Nguyễn Quang Trung - Công ty Luật TNHH TLT. Tác phẩm được biên soạn với mong muốn chia sẻ những góc nhìn thực tiễn và bài học kinh nghiệm thiết thực đến người dân, nhà đầu tư cá nhân cũng như các đồng nghiệp trong ngành luật khi tham gia giải quyết các xung đột pháp lý liên quan đến nhà đất.

Mặc dù mang tính chuyên môn cao, nhưng để cuốn sách thực sự trở thành một “sổ tay” gần gũi, tác giả đã chủ động giản lược các thuật ngữ chuyên ngành phức tạp, thay thế bằng ngôn ngữ đời sống thường nhật. Điều này giúp bạn đọc không chuyên vẫn có thể dễ dàng tiếp cận, tự nhận diện rủi ro và chủ động bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Nội dung cuốn sách được cập nhật dựa trên hệ thống văn bản pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm hoàn thành biên soạn (tháng 7 năm 2026).

Lưu ý miễn trừ trách nhiệm: Các phân tích và nhận định pháp lý trong cuốn sách mang tính chất tổng quát, chỉ phục vụ mục đích học hỏi và tham khảo. Vì mỗi vụ việc thực tế đều có những tình tiết đặc thù riêng biệt, nội dung sách không thay thế cho ý kiến tư vấn chuyên biệt cho từng trường hợp cụ thể và không xác lập mối quan hệ dịch vụ pháp lý giữa tác giả và người đọc. Bạn đọc nên đối chiếu kỹ với quy định pháp luật hiện hành, tham vấn ý kiến của luật sư trước khi đưa ra các quyết định hành động.

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	1
PHẦN MỞ ĐẦU.....	2
1. Đất đai và bất động sản: Từ tài sản tích lũy đến thực tế tranh chấp.....	2
2. Tranh chấp đất đai: Thực trạng, hệ lụy và yêu cầu thay đổi.....	3
3. Mục đích của cuốn sách.....	4
CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN	6
1.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp liên quan bất động sản.....	6
1.2. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp đất đai, bất động sản	14
1.3. Tình huống tranh chấp điển hình.....	15
CHƯƠNG 2: CÁC LOẠI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN	19
2.1. Tranh chấp xác định người có quyền sử dụng đất.....	19
2.1.1. Tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất (Lấn, chiếm giữa các thửa đất liền kề)	19
2.1.2. Tranh chấp liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất	22
2.1.3. Tranh chấp về quyền được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận (Cấp trùng, cấp sai đối tượng)	26
2.1.4. Tranh chấp về lối đi chung và quyền về lối đi qua	30
2.1.5. Tranh chấp đòi lại nhà đất cho thuê, cho ở nhờ	36
2.2. Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất	44
2.2.1. Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản do nhờ đứng tên.....	45
2.2.2. Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng (nhà xây trên đất người khác, nhà xây trái phép)	49
2.2.3. Tranh chấp về cây trồng, vật kiến trúc ảnh hưởng đến bất động sản liền kề.....	54
2.3. Tranh chấp chia tài sản là bất động sản	58
2.3.1. Tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất.....	59
2.3.2. Tranh chấp chia tài sản vợ chồng khi ly hôn	64
2.4. Tranh chấp phát sinh từ các giao dịch bất động sản.....	73
2.3.1. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc (bẻ cọc và phạt cọc).....	74

2.3.2. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng “hai giá”	81
2.3.3. Tranh chấp hợp đồng ủy quyền (giao dịch giả cách và “quả bom nổ chậm”).....	85
2.3.4. Tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thế chấp bằng sổ đỏ (giả cách).....	90
2.3.5. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay (vi phạm hình thức)	95
CHƯƠNG 3: CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN BẤT ĐỘNG SẢN	103
3.1. Hòa giải.....	103
3.1.1. Hòa giải tại UBND cấp xã (phường/xã/thị trấn): Thủ tục “tiền tố tụng” mang tính sống còn	103
3.1.2. Hòa giải tại tòa án (trong tố tụng và theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án)	104
3.2. Giải quyết tranh chấp theo thủ tục hành chính (dành cho đất không giấy tờ).....	107
3.3. Giải quyết tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự tại tòa án	111
3.3.1. Thẩm quyền giải quyết: “độc tôn” của tòa án nơi có đất	111
3.3.2. Lộ trình trình tự giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án.....	112
3.3.3. Dự toán ngân sách và nghĩa vụ tài chính khi theo đuổi vụ kiện	115
CHƯƠNG 4: KỸ NĂNG VÀ CHIẾN LƯỢC THỰC TẾ TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	117
4.1. Kỹ năng “tiền kiểm” và thu thập, phân tích chứng cứ	117
4.2. Kỹ năng kiểm soát quy trình tố tụng	123
4.3. Kỹ năng soạn thảo văn bản pháp lý.....	129
4.4. Kỹ năng giao tiếp, đàm phán và kỹ thuật lập biên bản hòa giải.....	134
4.5. Lựa chọn phương thức giải quyết tối ưu	136
LỜI CUỐI: CHIẾN LƯỢC ĐƯỜNG DÀI VÀ SỰ TỈNH TÁO PHÁP LÝ.....	142

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật Dân sự
BLTTDS	Bộ luật Tố tụng Dân sự
LĐĐ	Luật Đất đai
UBND	Ủy ban nhân dân
QSDD	Quyền sử dụng đất

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Đất đai và bất động sản: Từ tài sản tích lũy đến thực tế tranh chấp

1.1. Vai trò đặc biệt của quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Trong tâm thức người Việt từ ngàn đời nay, đất đai không đơn thuần là tư liệu sản xuất hay chốn an cư, mà còn là di sản, là thước đo sự thành công và là tài sản tích lũy an toàn nhất qua nhiều thế hệ. Câu tục ngữ “tắc đất tắc vàng” chưa bao giờ mất đi tính thời sự, thậm chí ngày càng trở nên khốc liệt hơn trong nền kinh tế thị trường.

Dưới góc độ pháp lý, Việt Nam có một chế độ sở hữu đất đai đặc thù: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Người dân không có quyền sở hữu đất mà chỉ có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất này lại được pháp luật công nhận là một loại quyền tài sản đặc biệt, được phép chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp và góp vốn.

Chính sự tách bạch giữa quyền sở hữu (của Nhà nước) và quyền sử dụng (của người dân), cộng với cơ chế định giá đất đai chuyển dịch từ “mệnh lệnh hành chính” sang “cơ chế thị trường”, đã tạo nên một bức tranh pháp lý vô cùng phức tạp. Đây là mảnh đất màu mỡ cho sự phát triển kinh tế, nhưng cũng là nơi khởi nguồn của những xung đột lợi ích gay gắt nhất trong xã hội.

1.2. Sự thăng trầm của thị trường và những vũng lầy tranh chấp

Thị trường bất động sản Việt Nam trong hai thập kỷ qua không chỉ là một đồ thị hình sin với những biên độ dao động cực lớn, mà còn là tấm gương phản chiếu tâm lý đám đông đầy biến động. Chúng ta đã đi qua những giai đoạn “đóng băng” tê liệt (2011-2013), để rồi sau đó chứng kiến những cơn “sốt đất” điên cuồng (2020-2022) lan rộng từ các đô thị lõi như Hà Nội, TP.HCM đến tận những vùng nông thôn hẻo lánh, các huyện miền núi ở Bình Phước, Bắc Giang hay Tây Nguyên.

Cơn say thị trường và sự lệch chuẩn pháp lý

Trong những giai đoạn thị trường phát triển nóng, bất động sản không còn được nhìn nhận dưới giá trị sử dụng thực tế mà trở thành một loại hàng hóa đầu cơ thuần túy. Khi lợi nhuận kỳ vọng tính bằng lần chỉ sau vài tháng, hội chứng sợ bỏ lỡ (FOMO) đã đẩy người dân và nhà đầu tư vào một vòng xoáy liều lĩnh:

- Thổi giá và lướt sóng: Tại các khu vực có quy hoạch sân bay Long Thành hay các tuyến đường Vành đai 3, Vành đai 4, giá đất nông nghiệp từ vài trăm nghìn đồng/m² đã bị “thổi” lên hàng chục triệu đồng chỉ trong thời gian ngắn.
- Giao dịch “mù”: Để tranh đoạt cơ hội, người ta sẵn sàng thực hiện các giao dịch “lướt cọc” chớp nhoáng bằng giấy viết tay, bằng vi bằng, hoặc những hợp đồng đặt cọc sơ sài được ký ngay trên nắp ca-pô ô tô giữa thực địa. Mọi quy chuẩn an toàn về pháp lý, từ việc kiểm tra quy hoạch, ngăn chặn tài sản đến xác minh chủ thể, đều bị gạt sang một bên để nhường chỗ cho tốc độ.

Hệ lụy của việc phát triển nóng: Những “vũng lầy” không lối thoát

Khi cơn sốt đi qua, để lại một thị trường nguội lạnh và những quy hoạch thay đổi, mặt trái của sự liều lĩnh bắt đầu lộ diện. Đây chính là thời điểm các “vũng lầy” tranh chấp hình thành, nuốt chửng vốn liếng và tâm sức của bao người:

- Hành vi “bẻ cọc” và bội ước: Khi giá đất tăng tiếp trong quá trình làm thủ tục, người bán sẵn sàng tìm mọi cách để hủy hợp đồng, chấp nhận đền cọc (hoặc tìm lỗi của người mua để không phải đền) nhằm bán cho người sau với giá cao hơn. Ngược lại, khi thị trường lao dốc, người mua lại ráo riết soi từng lỗi chính tả trong văn bản hay những thiếu sót nhỏ nhất về thủ tục hành chính của người bán để khởi kiện đòi lại tiền cọc.
- Bi kịch “vốn chết” từ đất phân lô trái phép: Sự lỏng lẻo trong quản lý thời điểm thị trường nóng đã tạo điều kiện cho làn sóng phân lô bán nền trên đất nông nghiệp bùng phát. Những nhà đầu tư thiếu kinh nghiệm đổ tiền vào những mảnh đất được hứa hẹn ra sổ đỏ nhưng thực chất là vi phạm quy hoạch, không đủ điều kiện tách thửa. Khi thanh tra vào cuộc, những mảnh đất này trở thành “mỏ chôn vốn”, dẫn đến các vụ kiện tụng tập thể kéo dài, gây mất ổn định trật tự xã hội địa phương.
- Sự sụp đổ của các thỏa thuận ngầm: Trong cơn sốt, việc nhờ người thân đứng tên hộ, góp vốn bằng miệng hay mua bán đất chưa có sổ đỏ diễn ra phổ biến vì sự tin tưởng và hứa hẹn lợi nhuận. Nhưng khi giá đất tăng vọt, lòng tham trỗi dậy làm lu mờ tình nghĩa. Người đứng tên hộ bỗng nhiên tự nhận là chủ sở hữu, người góp vốn bị gạt ra khỏi cuộc chơi. Những vụ kiện nội bộ này luôn là loại án đau lòng và kéo dài dai dẳng nhất tại tòa án.

Sự phát triển nóng luôn đi kèm với sự buông lỏng quản lý và sự chủ quan của các chủ thể tham gia. Tranh chấp không tự nhiên sinh ra, nó là kết quả tất yếu của việc phớt lờ rủi ro pháp lý để đổi lấy kỳ vọng lợi nhuận. Hiểu rõ sự thăng trầm này không chỉ để rút kinh nghiệm, mà là để xây dựng một tư duy giao dịch tỉnh táo, nơi mà “pháp lý phải đi trước, đồng tiền theo sau”.

2. Tranh chấp đất đai: Thực trạng, hệ lụy và yêu cầu thay đổi

Nếu như trước đây, tranh chấp đất đai chủ yếu xoay quanh việc hàng xóm lấn chiếm bờ rào hay anh em chia thừa kế không đều; thì ngày nay, các vụ việc đã “tiến hóa” với mức độ tình vi hơn, lợi dụng kẽ hở pháp lý và gắn liền với giá trị tài sản khổng lồ. Sự thay đổi này không chỉ làm phức tạp hóa quá trình tố tụng mà còn để lại những hệ lụy sâu sắc cho cá nhân và xã hội.

- Sự biến tướng và tình vi trong giao dịch: Thay vì mua bán chính quy, nhiều cá nhân chọn các vỏ bọc pháp lý rủi ro như hợp đồng ủy quyền định đoạt, vi bằng hoặc giấy viết tay để che giấu việc mua bán thực hoặc vay tiền lãi suất cao. Khi giá đất tăng phi mã, những thỏa thuận dựa trên lòng tin này trở thành “quả bom nổ chậm”. Bên bán sẵn sàng lật kèo đòi đất, còn bên mua đối mặt với nguy cơ trắng tay vì không có chứng cứ dòng tiền minh bạch.

- Xung đột giữa hồ sơ danh nghĩa và quyền lợi thực tế: Những sai sót lịch sử trong việc cấp sổ đỏ cho hộ gia đình hay việc Việt kiều nhờ người thân đứng tên hộ đang bùng phát thành những cuộc chiến pháp lý dai dẳng. Tại tòa án, việc truy xét nguồn gốc dòng tiền và công sức đóng góp từ hàng chục năm trước trở thành một trận chiến cam go, nơi mà lý và tình luôn đan xen, giằng xé.
- Tài sản bị “đóng băng” và hệ lụy kinh tế: Với nhà đầu tư cá nhân và người dân, bất động sản thường là tài sản lớn nhất tích lũy cả đời. Một sai lầm nhỏ khi ký hợp đồng đặt cọc, sự thiếu hiểu biết khi tham gia giao dịch “hai giá” để trốn thuế, hay việc tin tưởng giao sổ đỏ nhờ người khác đứng tên có thể dẫn đến hậu quả mất trắng tài sản. Một khi vướng vào tranh chấp, mảnh đất lập tức trở thành “vốn chết”: không thể thế chấp, không thể chuyển nhượng, không thể xây dựng và không thể khai thác kinh tế. Nhiều cá nhân rơi vào cảnh kiệt quệ tài chính, nợ nần chồng chất chỉ vì tài sản tiền tỷ bị “treo” vô thời hạn chờ phán quyết của tòa án.
- Sự rạn nứt đạo đức và tình cảm: Thực tiễn cho thấy, không có loại án dân sự nào diễn ra quyết liệt và bền bỉ bằng án đất đai. Nó không chỉ bào mòn tiền bạc mà còn phá hủy lòng tin, làm rạn nứt tình cảm ruột thịt và biến hàng xóm láng giềng thành kẻ thù. Những tổn thương về mặt nhân sinh này đôi khi còn nặng nề hơn cả sự mất mát về tài sản

Trong bối cảnh giá trị tài sản ngày càng lớn, việc giải quyết theo cảm tính không còn hiệu quả. Yêu cầu cấp bách hiện nay là người dân cần được trang bị một chiến lược pháp lý tinh tế: từ việc nhận diện rủi ro, tạo lập chứng cứ cho đến kỹ năng tranh tụng để tự bảo vệ tài sản tích lũy cả đời của chính mình.

3. Mục đích của cuốn sách

Cuốn sách này được biên soạn không chỉ để giải thích các điều luật khô khan, mà để cung cấp một “bản đồ hành động” cho những tình huống thực tế mà các cá nhân và hộ gia đình thường xuyên đối mặt.

- Đối với người dân và nhà đầu tư cá nhân: Cuốn sách đóng vai trò là tấm khiên bảo vệ tài sản. Nó giúp bạn nhận diện rủi ro ngay từ khi chuẩn bị giao dịch, biết cách tự thiết lập và thu thập chứng cứ “sạch” khi quyền lợi bị xâm phạm. Quan trọng hơn, sách cung cấp các kỹ năng đàm phán để giải quyết mâu thuẫn một cách êm thấm, giúp các bên thoát khỏi vũng lầy kiện tụng mà không nhất thiết phải kéo nhau ra tòa án.
- Đối với những người hành nghề luật: Cuốn sách là bộ cẩm nang đúc kết phương pháp luận và kỹ năng xử lý án thực địa. Thay vì chỉ liệt kê các quy định, sách đi sâu vào việc phân tích cách vận dụng các án lệ điển hình để giải quyết những “vùng xám” pháp lý, nơi mà luật viết chưa bao quát hết. Đây là những kỹ năng tranh tụng và mẹo xử lý tình huống thực chiến, những điều thường không có trong giáo trình đại học mà phải đánh đổi bằng rất nhiều năm kinh nghiệm xương máu trong phòng xét xử.

Sứ mệnh của tôi là thu hẹp khoảng cách giữa lý thuyết pháp luật và thực tiễn đời sống. Tôi kỳ vọng rằng, thông qua những chỉ dẫn chi tiết và các ví dụ điển hình, cuốn sách sẽ góp phần

nâng cao nhận thức pháp lý, giúp người dân tự tin bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình, từ đó giảm thiểu các tranh chấp không đáng có và thúc đẩy một thị trường bất động sản minh bạch, công bằng hơn.

CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN

Để giải quyết một vụ án thành công, bước đầu tiên và quan trọng nhất không phải là tìm người làm chứng hay tranh luận tại tòa, mà là định danh chính xác bản chất của tranh chấp. Thực tế cho thấy, rất nhiều người đã lãng phí thời gian dài chỉ vì xác định sai loại án ngay từ khâu nộp đơn, dẫn đến việc chọn sai cơ quan giải quyết, đi sai quy trình tố tụng và bỏ lỡ thời điểm vàng để bảo vệ tài sản. Chương này sẽ làm rõ các khái niệm nền tảng dưới lăng kính thực tế của LDD 2024, giúp bạn hiểu rõ mình đang gặp phải loại tranh chấp nào để xác lập một lộ trình pháp lý đúng đắn nhất, tránh những sai sót kỹ thuật không đáng có khiến đơn kiện bị bác bỏ ngay từ bước khởi đầu.

1.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp liên quan bất động sản

Trong đời sống hằng ngày, chúng ta thường có thói quen gọi chung mọi mâu thuẫn liên quan đến nhà đất là “tranh chấp đất đai”. Thế nhưng dưới góc độ pháp lý, việc nhầm lẫn giữa một vụ tranh chấp đất đai (tranh chấp ai là người có quyền sử dụng) với một vụ tranh chấp dân sự liên quan đến bất động sản (như tranh chấp hợp đồng đặt cọc, mua bán hay chia thừa kế) chính là sai lầm phổ biến nhất dẫn đến việc kiện tụng thất bại ngay từ khâu nộp đơn. Sự phân biệt này không đơn thuần là lý thuyết, mà nó trực tiếp quyết định việc bạn có bắt buộc phải ra xã hòa giải hay không và tòa án nào mới thực sự có thẩm quyền thụ lý vụ án của bạn. Phần này sẽ giúp bạn nhận diện rạch ròi hai khái niệm này để tránh rơi vào những bẫy trình tự gây lãng phí thời gian và tiền bạc không đáng có.

1.1.1. Khái niệm và phân loại

A. Tranh chấp đất đai

- Căn cứ pháp lý: Khoản 47 Điều 3 LDD 2024 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”.
- Phân tích chuyên sâu:
 - o Bản chất của loại tranh chấp này là “Tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất” (Ai là chủ đất?).
 - o Tại thời điểm tranh chấp, quyền sử dụng đất chưa được xác định rõ ràng thuộc về ai. Các bên đều cho rằng mình có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất đó.
- Hệ quả tố tụng (Rất quan trọng):
 - o Đối với tranh chấp đất đai, Nhà nước quy định thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã là bắt buộc (theo khoản 2 Điều 235 LDD 2024). Nếu chưa qua bước này, tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện (theo điểm b khoản 1 Điều 192 BLTTDS 2015).
 - o Thẩm quyền Tòa án: Thuộc thẩm quyền độc tôn của tòa án nơi có bất động sản (nơi có đất) (Điểm c Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015).

- Ví dụ: Ông A và ông B là hàng xóm. Giữa hai nhà có một lối đi rộng 2m. Ông A cho rằng lối đi này thuộc đất nhà mình theo bằng khoán cũ. Ông B lại cho rằng lối đi này là đất công hoặc thuộc đất nhà ông B. Cả hai bên đều chưa được cấp sổ đỏ cho phần diện tích 2m này. Đây là tranh chấp đất đai.

B. Tranh chấp liên quan đến đất đai

- Bản chất: Là những tranh chấp về giao dịch dân sự, quyền thừa kế, hoặc tài sản chung mà đối tượng tranh chấp của nó là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- Đặc điểm nhận diện: Trong loại tranh chấp này, chủ thể quyền sử dụng đất thường đã rõ ràng (đã có giấy chứng nhận/sổ đỏ). Các bên chỉ tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoặc chia tài sản.
- Hệ quả tố tụng:
 - o Khác với tranh chấp đất đai, tranh chấp liên quan đến đất đai không bắt buộc phải hòa giải tại UBND cấp xã. đương sự có quyền nộp đơn khởi kiện thẳng ra tòa án nhân dân có thẩm quyền (theo Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP).
 - o Thẩm quyền tòa án: Phức tạp hơn (xem phần phân tích chuyên sâu bên dưới).
- Ví dụ: Bà C ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất (đã có sổ đỏ đứng tên bà C) cho ông D. Sau đó bà C đổi ý không bán nữa. Ông D kiện bà C yêu cầu phạt cọc. Đây là tranh chấp liên quan đến đất đai và bất động sản, cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Quyền sử dụng đất chắc chắn là của bà C, không ai tranh chấp điều đó. Ông D chỉ tranh chấp về khoản tiền phạt cọc. Do đó, ông D có thể kiện ngay ra tòa án mà không cần ra xã hòa giải.

C. Hệ quả tố tụng về thẩm quyền theo lãnh thổ của tòa án (Điều 39 BLTTDS 2015)

Việc xác định là “tranh chấp đất đai” hay “tranh chấp liên quan đến đất đai” sẽ quyết định bạn phải nộp đơn tại tòa án nào. Đây là cái bẫy mà nhiều người, kể cả luật sư cũng như tòa án, thường mắc phải.

1. Thẩm quyền của tòa án nơi có bất động sản (Thẩm quyền chuyên biệt):

- Căn cứ: Điểm c Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.
- Áp dụng cho:
 - o Tranh chấp đất đai (ai là chủ, lấn ranh giới đất).
 - o Tranh chấp liên quan đến đất đai mà yêu cầu khởi kiện làm thay đổi tình trạng sở hữu của bất động sản. Ví dụ: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên, yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại đất.
- Ví dụ: Ông Nam (ở Hà Nội) bán đất tại Đà Nẵng cho bà Bắc (ở TP.HCM). Bà Bắc đã trả tiền nhưng ông Nam không chịu sang tên, nên bà Bắc kiện yêu cầu ông Nam làm thủ tục sang tên. Khi đó bà Bắc phải nộp đơn tại tòa án tại Đà Nẵng (nơi có đất).

2. Thẩm quyền của tòa án nơi bị đơn cư trú:

- Căn cứ: Điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.
- Áp dụng cho: Tranh chấp liên quan đến đất đai nhưng bản chất là tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền, nghĩa vụ bồi thường. Tranh chấp này không làm thay đổi ai là chủ đất. Ví dụ: yêu cầu chia thừa kế nhà đất, yêu cầu phạt cọc, yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất.
- Ví dụ: Ông X (ở Cần Thơ) nhận cọc 2 tỷ của bà Y (ở Sài Gòn) để bán đất tại Phú Quốc. Ông X “bể cọc”, không bán nữa. Bà Y muốn đòi lại 2 tỷ cọc + 2 tỷ phạt cọc (tổng cộng là 4 tỷ), không cần lấy đất Phú Quốc nữa. Sai lầm thường gặp là bà Y nộp đơn kiện tại tòa án tại Phú Quốc (nơi có đất) dẫn đến hệ quả tòa án tại Phú Quốc sẽ trả lại đơn hoặc chuyển vụ án về Cần Thơ. Đúng ra bà Y phải kiện tại tòa án tại Cần Thơ (nơi bị đơn là ông X cư trú), vì lúc này đối tượng tranh chấp là khoản tiền 4 tỷ, không phải là mảnh đất.

D. Bảng tóm tắt các tình huống chọn tòa án:

Yêu cầu khởi kiện (nội dung đơn kiện)	Tòa án có thẩm quyền giải quyết	Giải thích pháp lý
Tranh chấp đất đai (kiện đòi lại đất, tranh chấp ai là chủ, tranh chấp ranh giới, lối đi chung)	Tòa án nơi có bất động sản (bắt buộc)	Lý do: Đây là “thẩm quyền chuyên biệt” (chỉ có duy nhất tòa án nơi có bất động sản được xét xử). Vì đối tượng tranh chấp là mảnh đất, tòa án bắt buộc phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc thực tế). Sự hiện diện của tòa án tại địa phương có bất động sản giúp quá trình điều tra, xác minh nguồn gốc, kiểm tra hiện trạng bất động sản và thu thập chứng cứ diễn ra hiệu quả hơn. Việc này loại bỏ sự cần thiết của ủy thác thu thập chứng cứ, vốn thường tốn kém thời gian và có thể không đáp ứng đầy đủ yêu cầu của tòa án ban đầu. Căn cứ: Điểm c Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng (yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc sang tên sổ đỏ)	Tòa án nơi có bất động sản (thường áp dụng)	Lý do: Yêu cầu này dẫn đến việc thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận. Căn cứ: Áp dụng tương tự điểm c Khoản 1 Điều 39 (đối tượng tranh chấp gắn liền với bất động sản).

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng môi giới (chỉ yêu cầu đòi tiền cọc, phạt cọc, đòi tiền hoa hồng, đòi thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản. Không đòi lấy đất)	Tòa án nơi bị đơn cư trú hoặc nơi bị đơn làm việc (bắt buộc)	Lý do: Dù nguồn gốc là mua bán đất, nhưng mục đích cuối cùng là đòi tiền (nghĩa vụ tài sản). Đối tượng tranh chấp là khoản nợ, không phải là mảnh đất. Người khởi kiện phải tìm chính xác nơi cư trú hiện tại của bị đơn. Nếu bị đơn bỏ trốn khỏi nơi cư trú, vụ án sẽ rất khó khăn. Căn cứ: Điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.
Tranh chấp thừa kế (yêu cầu chia di sản là nhà đất), hoặc tranh chấp ly hôn có yêu cầu chia tài sản là bất động sản	Tòa án nơi bị đơn cư trú hoặc nơi bị đơn làm việc (Thường áp dụng)	Lý do: Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất thì đối tượng tranh chấp cũng không phải là quyền sử dụng đất mà là tranh chấp về quan hệ thừa kế (quyền thừa kế; diện và hàng thừa kế, xác định di sản...), hay có thể hiểu rằng những người thừa kế không tranh chấp di sản thừa kế là quyền sử dụng đất với bên thứ ba khác mà chỉ yêu cầu chia di sản, nên tòa án có thẩm quyền giải quyết vẫn theo nguyên tắc chung là nơi bị đơn cư trú. Căn cứ: Điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015. Một quan điểm khác cho rằng vẫn áp dụng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015, tức là tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết. Điều này sẽ phù hợp khi yêu cầu chính của vụ án là đòi lại quyền sử dụng đất hoặc xác định quyền sở hữu đối với bất động sản đó (di sản thừa kế là quyền sử dụng đất đang bị bên thứ ba tranh chấp với những người thừa kế).

E. Vùng xám pháp lý và tranh chấp còn gây tranh cãi

Trong thực tiễn, ranh giới giữa “tranh chấp đất đai” (phải hòa giải tại xã, thuộc thẩm quyền chuyên biệt của tòa án nơi có bất động sản) và “tranh chấp liên quan đến đất đai” (không cần hòa giải tại xã, thường thuộc thẩm quyền của tòa án nơi bị đơn cư trú) không phải lúc nào cũng rạch ròi. Dạng tranh chấp gây nhiều ý kiến trái chiều nhất hiện nay là: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ, cho mượn.

Ví dụ: Ông A có Giấy chứng nhận QSDĐ (sổ đỏ) cấp năm 2000. Do thương hoàn cảnh người em họ là ông B không có chỗ ở, ông A cho ông B dựng nhà tạm trên một phần đất để ở nhờ (không làm hợp đồng văn bản, chỉ nói miệng). Năm 2024, ông A đòi lại đất. Ông B kiên quyết

không trả và lập luận rằng: “Năm 2000 bác A đã cho đứt tôi rồi, tôi ở ổn định 24 năm nay, đóng thuế đất đầy đủ, đất này giờ là của tôi”. Ông A khởi kiện ra tòa án.

1. Sự tranh cãi về bản chất tranh chấp

Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, các cơ quan tố tụng thường có hai luồng quan điểm trái chiều:

- Quan điểm 1 (coi là tranh chấp kiện đòi tài sản):
 - o Ông A đã có sổ đỏ, tức là quyền sử dụng đất đã được Nhà nước xác lập rõ ràng cho ông A. Việc ông B chiếm giữ đất là hành vi xâm phạm quyền sở hữu. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự (hợp đồng cho mượn nhà đất bằng miệng).
 - o Hệ quả là ông A nộp đơn thắng ra tòa án, không cần qua hòa giải tại UBND xã (áp dụng khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP).
- Quan điểm 2 (coi là tranh chấp đất đai):
 - o Mặc dù ông A có sổ đỏ, nhưng ông B đang quản lý thực tế và phủ nhận quyền của ông A (cho rằng A đã tặng cho B). Thực chất đây là tranh chấp xem ai mới là người có quyền sử dụng đất (A có quyền sử dụng theo sổ hay B có quyền sử dụng theo thực tế).
 - o Hệ quả là tòa án yêu cầu ông A phải quay về UBND cấp xã để hòa giải bắt buộc trước. Nếu chưa hòa giải, tòa trả lại đơn kiện (Theo Điều 235 LDD 2024 và Điểm b Khoản 1 Điều 192 BLTTDS).

2. Phân tích và hướng dẫn xử lý:

Nếu gặp phải tình huống này, hãy áp dụng chiến lược “an toàn tố tụng tuyệt đối” thay vì sa đà vào việc tranh cãi lý thuyết đúng sai. Để tránh rủi ro bị tòa án trả lại đơn kiện (một quá trình khiếu nại có thể kéo dài hàng tháng trời làm lãng phí cơ hội bảo vệ tài sản), bạn hãy chủ động thực hiện theo lộ trình sau:

- Nếu đối phương thừa nhận ở nhờ nhưng chỉ đang câu giờ chưa dọn đi: Bạn có thể tự tin nộp đơn kiện thắng ra tòa án theo diện tranh chấp đòi tài sản. Tuy nhiên, hãy chuẩn bị sẵn các bằng chứng về việc đã thông báo đòi lại đất (như thư báo có xác nhận hoặc vi bằng) để chứng minh quan hệ ở nhờ đã chấm dứt.
- Nếu đối phương có bất kỳ dấu hiệu nào của việc lật kèo: Chỉ cần họ có một lời khai phủ nhận nguồn gốc đất, cho rằng sổ đỏ của bạn cấp sai, hoặc khẳng định họ có công sức khai phá, tôn tạo... thì bản chất vụ án đã lập tức chuyển sang tranh chấp đất đai. Trong tình huống này thì đừng chần chừ, hãy đi hòa giải tại UBND cấp xã ngay lập tức.

Việc đi hòa giải xã có thể khiến bạn mất thêm vài tuần, nhưng đây là bước chuẩn bị thừa còn hơn thiếu. Tờ biên bản hòa giải tại xã không chỉ giúp hồ sơ của bạn miễn nhiễm với lỗi thiếu thủ tục tiền tố tụng mà còn là bằng chứng quan trọng ghi lại những lời tự khai ban đầu, có thể

chứa đựng các sơ hở của đối phương. Đây chính là cách bạn nắm thế chủ động và đảm bảo đơn kiện sẽ đi thẳng vào vòng thụ lý mà không gặp bất kỳ rào cản hành chính nào.

F. Mối quan hệ giữa tranh chấp đất đai và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận (sổ đỏ) trong vụ án dân sự

Đây là vấn đề pháp lý phức tạp và quan trọng nhất trong tranh chấp đất đai, nơi giao thoa giữa quyền dân sự (quyền sử dụng đất của người dân) và quyền hành chính (hành vi cấp sổ đỏ của cơ quan Nhà nước).

1. Bản chất pháp lý: Sổ đỏ sai là vật cản của phán quyết dân sự

Trong một vụ tranh chấp (ví dụ: ông A kiện đòi ông B trả lại đất), nếu ông B đã được cấp sổ đỏ, thì sổ đỏ này chính là bằng chứng pháp lý mạnh nhất bảo vệ quyền của ông B.

Tòa án không thể chỉ tuyên “Đất thuộc về ông A” trong khi sổ đỏ mang tên ông B vẫn đang còn hiệu lực. Nếu làm vậy, bản án dân sự sẽ mâu thuẫn trực tiếp với quyết định hành chính của Nhà nước, dẫn đến việc không thể thi hành án.

Do đó, để đòi lại được đất, người đi kiện bắt buộc phải thực hiện yêu cầu kép: vừa đòi quyền sử dụng đất, vừa yêu cầu tòa án tuyên hủy sổ đỏ đã cấp sai.

2. Cơ chế giải quyết lồng ghép (Điều 34 BLTTDS 2015 sửa đổi năm 2025)

BLTTDS hiện hành đã duy trì và củng cố cơ chế cực kỳ thuận lợi cho người dân. Đó là tòa án đang giải quyết vụ án dân sự có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật (sổ đỏ) ngay trong cùng một vụ án.

- Căn cứ pháp lý: Khoản 1 Điều 34 BLTTDS: “Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, ... trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”, mà Giấy chứng nhận QSDĐ chính là một loại quyết định cá biệt.
- Điều kiện áp dụng là việc yêu cầu hủy sổ đỏ phải liên quan trực tiếp đến việc giải quyết tranh chấp quyền lợi của các bên trong vụ án đó.

3. Bước ngoặt về thẩm quyền của tòa án cấp khu vực

Đây là điểm thay đổi lớn nhất mà bạn cần đặc biệt lưu ý để không gửi đơn sai địa chỉ:

- Trước ngày 01/7/2025: Nếu vụ án có yêu cầu hủy sổ đỏ do UBND cấp huyện cấp, tòa án cấp huyện không được xử mà phải chuyển hồ sơ lên tòa án cấp tỉnh.
- Kể từ ngày 01/7/2025: Để đẩy nhanh tốc độ giải quyết án và bám sát thực địa, tòa án cấp khu vực đã được giao thẩm quyền xử lý “tất cả trong một”. Cụ thể, tranh chấp đất đai xảy ra ở đâu, tòa án cấp khu vực nơi có đất sẽ có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm, bao gồm cả việc tuyên hủy sổ đỏ do UBND cấp huyện trước đây hoặc các cơ quan chức năng cùng cấp đã cấp.

4. Các tình huống phổ biến

Ví dụ 1: Tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy sổ đỏ do cấp sai đối tượng

- Tình huống: Bố mẹ mất để lại mảnh đất 500m². Năm 2010, người con trai cả tự ý làm thủ tục kê khai và được UBND huyện cấp sổ đỏ đứng tên một mình anh ta mà các em không hề hay biết. Năm 2026, các em phát hiện sự việc và kiện đòi chia thừa kế.
- Vấn đề pháp lý: Nếu chỉ kiện chia thừa kế, tòa án sẽ không thể chia được, vì theo sổ đỏ, đất này đã thuộc quyền sở hữu riêng của người anh.
- Giải quyết: Trong đơn khởi kiện nộp tại tòa án cấp khu vực, các em (nguyên đơn) cần ghi rõ 02 yêu cầu đồng thời:
 1. Yêu cầu tòa án tuyên hủy sổ đỏ do UBND huyện cấp cho người anh năm 2010 vì cấp sai đối tượng (xâm phạm quyền thừa kế của các thành viên khác).
 2. Yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ theo quy định pháp luật.

Ví dụ 2: Tranh chấp ranh giới và hủy một phần sổ đỏ do cấp chồng lấn diện tích

- Tình huống: Ông X và ông Y là hàng xóm. Bờ tường ranh giới giữa hai nhà đã ổn định 30 năm. Tuy nhiên, khi ông Y đi làm sổ đỏ mới theo bản đồ số hóa VN-2000, đơn vị đo đạc đã làm sai khiến diện tích trong sổ của ông Y “trùm” lên 10m² sân nhà ông X, nhận ra việc này nên ông Y dựa vào sổ mới sang đòi đất.
- Giải quyết: Khi bị ông Y đòi đất và thấy sổ đỏ của ông Y “trùm” lên đất nhà mình, nên ông X đã khởi kiện ra tòa án cấp khu vực với 02 yêu cầu:
 1. Yêu cầu tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận (sổ đỏ) của ông Y đối với phần diện tích 10m² bị cấp chồng lấn.
 2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 10m² đang tranh chấp thuộc về ông X.

Ví dụ 3: Đòi lại đất bán “giấy tay” và rào cản khi sổ đỏ đã được thế chấp

- Tình huống: Bà A kiện đòi lại đất đã bán bằng giấy tay cho ông B vì ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, ông B đã kịp thời làm sổ đỏ đứng tên mình và đem thế chấp tại Ngân hàng C để vay vốn.
- Giải quyết: Bà A khởi kiện ông B ra tòa án cấp khu vực với 02 yêu cầu:
 1. Yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay là vô hiệu
 2. Hủy Giấy chứng nhận (sổ đỏ) đã cấp cho ông B.
- Trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi ngân hàng chính thức tham gia tố tụng, khi đó bà A mới biết ông B đã thế chấp thửa đất cho ngân hàng. Nên bà A bổ sung thêm yêu cầu thứ 3:
 3. Yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông B và Ngân hàng C là vô hiệu.

1.1.2. Đặc điểm chung của tranh chấp liên quan đến bất động sản

Tranh chấp đất đai có những đặc thù rất khác biệt so với các tranh chấp tài sản thông thường như động sản hay tiền bạc. Những đặc điểm này trực tiếp quyết định độ khó và thời gian giải quyết vụ án.

A. Tính phức tạp về chứng cứ nguồn gốc tạo lập và quá trình sử dụng

Đây là đặc điểm điển hình nhất của tranh chấp đất đai. Trong nhiều vụ án, Giấy chứng nhận (sổ đỏ) chỉ là kết quả sau cùng của một quá trình quản lý dài. Để xác định ai đúng ai sai, tòa án phải truy xét ngược lại hai nhóm chứng cứ quan trọng:

- Nguồn gốc tạo lập đất: Tòa án sẽ tập trung làm rõ thửa đất hình thành từ đâu và bằng cách nào. Đó có thể là đất do khai hoang, đất ông bà để lại (thừa kế), đất được Nhà nước giao/cấp trong các giai đoạn cũ, hay đất mua bán bằng giấy tay qua nhiều đời chủ. Việc xác định đúng nguồn gốc rất quan trọng vì mỗi thời điểm tạo lập sẽ có những quy định pháp luật tương ứng để công nhận quyền sử dụng đất. Ví dụ: Các mốc thời gian như trước ngày 15/10/1993, trước ngày 01/07/2004 hay trước ngày 01/07/2014 là những cột mốc pháp lý then chốt để tòa án xem xét việc cấp sổ đỏ có đúng quy định hay không.
- Quá trình sử dụng đất ổn định và liên tục: Khi các giấy tờ về quyền sử dụng đất không rõ ràng hoặc bị thất lạc, quá trình sử dụng đất thực tế trở thành “thước đo” công lý. Tòa án sẽ xem xét các chứng cứ vật chất hiện hữu trên đất như: Ai là người trực tiếp canh tác, trồng cây, xây dựng nhà cửa? Ai là người thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp thuế đất) cho Nhà nước qua các năm? Ai là người trực tiếp quản lý, kê khai đất đai với chính quyền địa phương? Trong nhiều trường hợp, sự thật khách quan về việc sử dụng đất lâu dài và không có tranh chấp với hàng xóm xung quanh có giá trị chứng minh rất lớn, đôi khi quan trọng hơn cả những tờ giấy mua bán viết tay sơ sài.

B. Sự không đồng nhất của hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

Hệ thống hồ sơ quản lý đất đai của nước ta có sự thay đổi lớn về kỹ thuật đo đạc. Từ các bản đồ đo bằng tay, sơ lược trước đây (như bản đồ 299, bản đồ 02) chuyển sang bản đồ kỹ thuật số VN-2000 hiện nay thường có sự sai lệch rất lớn về diện tích, ranh giới và số hiệu thửa đất. Sự thiếu đồng bộ này thường dẫn đến việc sổ đỏ cấp sau đè lên đất của người khác hoặc diện tích trên sổ không khớp với thực địa, gây khó khăn cho việc xác minh chứng cứ.

C. Giá trị tài sản lớn và tâm lý quyết liệt của các bên

Bất động sản thường là tài sản có giá trị lớn nhất của cá nhân và hộ gia đình. Vì vậy, các bên tranh chấp thường có tâm lý “một mất một còn”, ít khi chấp nhận nhượng bộ nếu không thấy rõ rủi ro thua kiện. Điều này khiến các vụ án đất đai thường kéo dài qua nhiều cấp xét xử (sơ thẩm, phúc thẩm) và rất khó để hòa giải thành công ngay từ đầu.

D. Sự đan xen giữa quan hệ dân sự và quản lý hành chính

Một vụ tranh chấp giữa hai cá nhân về ranh giới hay quyền sử dụng đất luôn gắn liền với các quyết định hành chính của Nhà nước (như quyết định cấp sổ đỏ, quyết định giao đất, quy hoạch sử dụng đất). Tòa án không thể giải quyết tách rời ý chí của các bên mà phải xem xét tính hợp pháp của các văn bản quản lý nhà nước liên quan đến thửa đất đó. Chính vì phải chờ

đội kết quả xác minh, thu thập tài liệu từ các cơ quan chức năng (UBND, cơ quan tài nguyên môi trường) nên thời gian giải quyết án đất đai thường bị kéo dài hơn so với các loại án khác.

1.2. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp đất đai, bất động sản

Hiểu rõ nguyên nhân là chìa khóa để tìm ra giải pháp hòa giải hoặc chiến lược tranh tụng hiệu quả.

1.2.1. Nguyên nhân từ quy định pháp luật

Tranh chấp đất đai nảy sinh không chỉ từ ý chí chủ quan của con người mà còn bắt nguồn từ những khoảng trống hoặc sự thay đổi của hệ thống pháp luật qua các thời kỳ. Dưới đây là những nguyên nhân pháp lý chủ yếu:

A. Quy định thiếu rõ ràng về quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Đây là nguyên nhân phổ biến dẫn đến các bi kịch kiện tụng trong nội bộ gia đình. Trong thời gian dài, pháp luật quy định cấp sổ đỏ cho “Hộ ông/bà...” nhưng lại không có tiêu chí định danh rạch ròi thành viên hộ gia đình gồm những ai. Sự nhầm lẫn giữa những người có tên trong sổ hộ khẩu và người có quyền sở hữu tài sản đã bùng phát thành các vụ kiện đòi chia đất phức tạp khi thành viên trong hộ ly hôn, qua đời hoặc khi chủ hộ tự ý bán đất mà không có sự đồng thuận của con cái.

B. Khoảng cách giữa quy định về hình thức hợp đồng và thực tiễn giao dịch

Luật quy định giao dịch bất động sản bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, thực tế đời sống vẫn tồn tại lượng lớn các giao dịch bằng “giấy viết tay” hoặc vi bằng dựa trên lòng tin. Sự khắt khe của pháp luật về hình thức vô tình tạo kẽ hở cho bên bán lật kèo. Khi giá đất tăng cao, họ lợi dụng việc hợp đồng giấy tay vi phạm hình thức để yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu nhằm đòi lại đất, đẩy người mua vào nguy cơ trắng tay.

C. Chế độ sở hữu nhà ở tách rời với quyền sử dụng đất

Pháp luật nước ta coi nhà và đất là hai loại tài sản độc lập. Thực trạng này dẫn đến nhiều vụ án oái ăm: con xây nhà kiên cố trên đất của bố mẹ, hoặc một bên mua nhà nhưng bên kia vẫn đứng tên đất. Khi cơm không lành canh không ngọt, việc xử lý tài sản trên đất của người khác trở thành bài toán cực kỳ hóc búa. Tòa án thường lúng túng giữa việc buộc tháo dỡ nhà (gây lãng phí tài sản xã hội) hay buộc chủ đất mua lại nhà (xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp), khiến vụ án kéo dài không có lối thoát.

D. Sự thay đổi liên tục của các cột mốc thời gian công nhận quyền sử dụng đất

Các đời LDD (1993, 2003, 2013, 2024) đưa ra các mốc thời gian khác nhau để công nhận quyền sử dụng đất cho người không có giấy tờ (như trước năm 1993, 2004 hay 2014). Việc thay đổi này vô tình kích thích các vụ tranh chấp ranh giới hoặc nguồn gốc đất cũ bùng phát. Các bên thường tìm mọi cách để chứng minh quá trình sử dụng đất của mình thỏa mãn điều kiện của luật mới nhằm được cấp sổ đỏ, dẫn đến việc đào bới lại những mâu thuẫn đã ngủ yên từ hàng chục năm trước.

1.2.2. Nguyên nhân từ công tác quản lý nhà nước

Sai sót trong quản lý hành chính qua nhiều thời kỳ chính là “mầm mống” ẩn hiện trong hầu hết các vụ kiện tụng hiện nay:

A. Sai lệch trong đo đạc và cấp sổ đỏ

Do công nghệ cũ lạc hậu (đo thước dây, ước lượng) nên việc sổ đỏ cấp sau chồng lấn ranh giới lên đất hàng xóm diễn ra phổ biến. Khi một bên xây dựng nhà hoặc đo vẽ lại theo bản đồ số VN-2000, sự sai lệch này lộ diện, biến hàng xóm thành đối thủ tại tòa án.

B. Cấp sổ sai đối tượng

Cơ quan chức năng đôi khi cấp sổ đỏ đứng tên cá nhân (thường là con trưởng hoặc chủ hộ) đối với di sản thừa kế hoặc đất hộ gia đình mà không thẩm định kỹ ý kiến của các thành viên khác. Việc này vô tình hợp pháp hóa hành vi chiếm đoạt tài sản chung, gây ra các cuộc chiến pháp lý nội bộ gia đình dai dẳng.

C. Thất lạc và đứt gãy hồ sơ địa chính

Hồ sơ gốc (sổ mục kê, bản đồ cũ) là chứng cứ quan trọng nhất để xác định nguồn gốc đất. Tuy nhiên, tình trạng hồ sơ bị thất lạc hoặc thông tin giữa các cấp không đồng nhất khiến việc xác minh chứng cứ tại tòa án rơi vào bế tắc, làm vụ án kéo dài không có cơ sở ngã ngũ.

1.2.3. Nguyên nhân từ ý thức pháp luật và hành vi của chủ thể

Tranh chấp nảy sinh từ sự va chạm giữa thói quen hành xử cảm tính và lòng tham trước sự biến động của giá trị tài sản:

A. Thói quen mua bán bằng “giấy tay” và vi bằng

Vì ngại thủ tục hoặc muốn trốn thuế hoặc vì giá rẻ, nhiều người chấp nhận giao dịch không tuân thủ hình thức (chỉ ký bằng giấy tay hoặc vi bằng) mà bỏ qua bước công chứng, chứng thực hợp đồng. Khi giá đất tăng phi mã, bên bán thường lợi dụng lỗi vô hiệu về hình thức để kiện đòi lại đất nhằm hưởng phần giá trị gia tăng, đẩy người mua vào nguy cơ mất trắng.

B. Rủi ro từ việc nhờ người thân đứng tên hộ

Do đặc thù văn hóa trọng tình, việc nhờ người khác đứng tên trên sổ đỏ diễn ra rất phổ biến nhưng lại thiếu chứng cứ dòng tiền minh bạch. Khi quan hệ rạn nứt hoặc người đứng tên qua đời, lòng tham của người giữ sổ (hoặc người thừa kế) trỗi dậy, dẫn đến những vụ kiện đòi tài sản vô cùng cam go.

C. Sự xuống cấp đạo đức trước áp lực đồng tiền

Đất đai hiện nay là tài sản giá trị cực lớn, làm lung lay nhiều giá trị tình cảm. Tình trạng con cái kiện cha mẹ đòi chia đất, anh em giả mạo chữ ký để độc chiếm di sản thừa kế... trở nên báo động. Trong các vụ án này, sự tranh chấp không chỉ là câu chuyện pháp lý mà còn là bi kịch về lòng tin và đạo đức gia đình.

1.3. Tình huống tranh chấp điển hình

Cái bẫy “bên bán bao thuế” và điều khoản “giam cọc”: Sự tuân thủ pháp luật không thể bị coi là vi phạm hợp đồng đặt cọc: Dựa trên Bản án số 81/2025/DS-PT ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1.3.1. Tóm tắt tình tiết vụ án

- Các bên giao dịch: Bà Nguyễn Thị Thu T (bên mua - Việt kiều Mỹ) và bà Bùi Thị T1 (bên bán).
- Đối tượng: Căn nhà tại số 80 đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
- Ngày 06/10/2022: Hai bên ký Giấy đặt cọc thống nhất giá chuyển nhượng là 13.855.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà T1 số tiền 3.200.000.000 đồng.
- Hai điều khoản đặc biệt trong Giấy đặt cọc:
 - o Nghĩa vụ thuế: Bên bán (bà T1) chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên và chịu mọi chi phí, thuế theo quy định.
 - o Điều kiện hoàn cọc: Nếu bên mua (bà T) không mua nữa thì phải chờ bên bán bán xong nhà cho người khác mới được trả lại tiền cọc.
- Ngày 02/11/2022, khi ra công chứng, bà T1 yêu cầu ghi giá trên hợp đồng chỉ là 3,5 tỷ đồng, mục đích để bà T1 giảm bớt số thuế phải nộp vì bà đã cam kết “bao thuế”. Bà T (Việt kiều) không đồng ý vì muốn minh bạch dòng tiền. Bà T1 lập tức lấy lý do bên mua không chịu mua để áp dụng điều khoản: Không trả cọc ngay mà bắt chờ bán được nhà cho người khác.

1.3.2. Phân tích pháp lý

Vụ án này cho thấy hai “cái bẫy” phổ biến mà người dân thường gặp phải khi soạn thảo hợp đồng đặt cọc:

- Nghĩa vụ “Bên bán bao thuế”: Động cơ của hành vi trốn thuế
 - o Bản chất trong giao dịch bất động sản, thuế thu nhập cá nhân (2%) là nghĩa vụ do bên bán nộp. Khi hai bên thỏa thuận “bên bán bao thuế”, bên bán sẽ tìm mọi cách để giảm con số này xuống thấp nhất.
 - o Hệ lụy là để tối ưu hóa lợi nhuận, bà T1 đã ép bà T ký hợp đồng “hai giá” (ghi 3,5 tỷ thay vì 13,8 tỷ). Khi bà T từ chối tiếp tay cho hành vi vi phạm pháp luật này, bà T1 đã cố tình đánh tráo khái niệm, coi việc không đồng ý ghi giá thấp đồng nghĩa với việc bên mua từ bỏ giao dịch.
 - o Điều khoản “bao thuế” tưởng chừng có lợi cho người mua nhưng thực tế lại là nguồn cơn dẫn đến sự ép buộc trốn thuế. Người mua nên tỉnh táo, minh bạch giá trị giao dịch là cách duy nhất bảo vệ dòng tiền hợp pháp, đặc biệt là với Việt kiều cần chứng minh nguồn gốc tài sản để chuyển tiền ra nước ngoài sau này.
- Điều khoản “Chờ bán xong nhà mới trả cọc”: Bẫy chiếm dụng vốn

- Bản chất đây là một điều khoản gài mang tính cưỡng ép trong các hợp đồng đặt cọc. Thay vì phải hoàn trả tiền cọc ngay lập tức cho bên mua khi giao dịch chấm dứt, bên bán lại đặt ra một điều kiện mập mờ: “Chỉ trả lại tiền sau khi đã bán được nhà cho người khác”. Đây là một sự kiện không biết bao giờ mới xảy ra.
- Theo các quy định tại BLDS, nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc phải được thực hiện khi hợp đồng đặt cọc chấm dứt. Việc gán nghĩa vụ hoàn trả tiền vào một sự kiện không chắc chắn là phải đợi bán xong nhà thực chất là một cách thức chiếm dụng vốn trái phép, biến số tiền cọc của bên mua thành một khoản vay không lãi suất cho bên bán trong thời gian vô định.
- Nếu điều khoản này được đưa vào hợp đồng nhằm mục đích ép buộc bên mua phải tiếp tục giao dịch kể cả khi bên bán đã vi phạm (như yêu cầu trốn thuế, thay đổi giá), thì đây là điều khoản có dấu hiệu vi phạm điều cấm của pháp luật về tự do giao kết hợp đồng cũng như không mang tính công bằng. Bên bán không thể dùng một thỏa thuận dân sự để tước đoạt quyền đòi lại tài sản (tiền cọc) của bên mua khi giao dịch đổ vỡ do chính lỗi của bên bán.
- Đây là thỏa thuận “một chiều” chỉ có lợi cho bên bán. Nếu người mua không tỉnh táo ký vào, họ sẽ rơi vào thế bị động hoàn toàn. Nếu không có thỏa thuận này, việc đòi lại tiền cọc khi bên bán vi phạm là tương đối dễ dàng. Nhưng với điều khoản này, bên bán sẽ sử dụng nó như một lá chắn để giam vốn của bên mua trong thời gian vô tận, ép bên mua phải chấp nhận các yêu cầu phi lý của họ để lấy lại tiền.

1.3.3. Phán quyết của tòa án

Tòa án lập luận: Việc bên mua yêu cầu ghi đúng giá thực tế là yêu cầu chính đáng, đúng quy định pháp luật. Bên bán chịu nghĩa vụ thuế nhưng lại ép ghi giá thấp để trục lợi thuế là vi phạm pháp luật. Do đó lỗi dẫn đến giao dịch thất bại hoàn toàn thuộc về bên bán. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên phán quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc.
- Buộc bà Bùi Thị T1 trả lại ngay 3.200.000.000 đồng tiền cọc cho bà T.

1.3.4. Bài học kinh nghiệm

- Quản trị dòng vốn, chỉ đặt cọc mức tối thiểu: Đừng bao giờ đặt cọc quá lớn (trong vụ án này là 25% giá trị tài sản). Mức cọc an toàn chỉ nên từ 5% - 10%. Số tiền cọc càng lớn, áp lực kinh tế khi xảy ra tranh chấp càng nặng nề, khiến bên mua dễ rơi vào thế yếu và bị bên bán ép buộc nhượng bộ để lấy lại vốn.
- Tạo lập chứng cứ để đối phó với hợp đồng hai giá: Tranh chấp về giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng công chứng cực kỳ khó chứng minh vì các yêu cầu trốn thuế thường chỉ trao đổi bằng miệng. Để tránh bị bên bán “đổi trắng thay đen” khai rằng bạn tự ý bỏ cọc, hãy chủ động: ghi âm cuộc đối thoại tại Văn phòng công chứng về việc bên bán ép ghi giá thấp; chụp ảnh các bản dự thảo hợp đồng có con số sai lệch; nhắn tin xác

nhận ngay diễn biến mâu thuẫn để biến lời nói suông thành chứng cứ vật chất không thể chối cãi tại tòa án.

- Tuyệt đối không chấp nhận điều khoản hoàn cọc “bất định”: Không bao giờ ký vào thỏa thuận: “Chờ bán xong nhà cho người khác mới trả lại tiền cọc”. Mọi nghĩa vụ hoàn tiền phải gắn liền với một ngày tháng cụ thể.

CHƯƠNG 2: CÁC LOẠI TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN PHỔ BIẾN

Tranh chấp đất đai tại chưa bao giờ là những bài toán đơn giản, bởi nó là sự tổng hòa của lịch sử quản lý qua nhiều thời kỳ, tâm lý “tắc đất tắc vàng” và hệ thống pháp luật đan xen phức tạp. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử cho thấy sai lầm phổ biến nhất của người dân không phải là thiếu chứng cứ, mà là định danh sai bản chất tranh chấp ngay từ bước khởi đầu.

Việc không phân biệt rạch ròi giữa tranh chấp “ai là chủ đất” (quyền sử dụng đất) với “tranh chấp hợp đồng” hay “tranh chấp tài sản chung” sẽ dẫn đến một hệ lụy dây chuyền: chọn sai cơ quan giải quyết, áp dụng sai thời hiệu khởi kiện và đưa ra những yêu cầu khởi kiện không phù hợp với quy định của pháp luật. Một yêu cầu khởi kiện sai lệch không chỉ khiến đơn kiện bị tòa án bác bỏ hoặc trả lại, mà còn làm lãng phí cơ hội vàng để bảo vệ tài sản tích lũy cả đời.

2.1. Tranh chấp xác định người có quyền sử dụng đất

Đây là nhóm tranh chấp nền tảng, chiếm tỷ lệ lớn và thường diễn ra gay gắt trong thực tế giải quyết các vụ án về đất đai. Khác với những mâu thuẫn phát sinh từ giao dịch mua bán hiện tại, bản chất của loại tranh chấp này xoay quanh câu hỏi chính yếu: Dựa trên quy định pháp luật và lịch sử biến động địa chính, ai mới là chủ thể đích thực có quyền sử dụng đất? Nhóm này bao gồm các vụ việc điển hình liên quan đến ranh giới đất liền kề, lối đi chung, quyền sử dụng đất của hộ gia đình hay việc cơ quan Nhà nước cấp sổ đỏ chồng lấn diện tích.

Về mặt pháp lý, loại tranh chấp này đặc trưng bởi sự sai lệch giữa hiện trạng thực tế và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, đòi hỏi giải quyết đồng thời cả quan hệ dân sự lẫn tính hợp pháp của quyết định cấp sổ đỏ. Đặc biệt, đây là nhóm tranh chấp bắt buộc phải qua thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã; nếu thiếu bước tiền tố tụng này, đơn khởi kiện sẽ bị tòa án trả lại.

2.1.1. Tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất (Lấn, chiếm giữa các thửa đất liền kề)

Tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất là cuộc chiến từng centimet điển hình, phát sinh từ sự không đồng nhất giữa hồ sơ quản lý địa chính qua các thời kỳ và hiện trạng sử dụng thực tế. Đặc điểm pháp lý trọng tâm của loại tranh chấp này là sự xung đột giữa số liệu đo đạc kỹ thuật hiện đại (tọa độ VN-2000) và các mốc giới lịch sử vốn thường chỉ được mô tả định tính hoặc đo bằng phương pháp thủ công thiếu chính xác. Đây là dạng án mà tòa án không chỉ đơn thuần căn cứ vào diện tích ghi trên Giấy chứng nhận, mà phải ưu tiên xem xét quá trình sử dụng đất ổn định và sự thừa nhận ngầm định về ranh giới giữa các bên liền kề qua nhiều thập kỷ. Mục tiêu tối hậu của quy trình tố tụng ở đây không chỉ là tìm ra sự thật về con số, mà là xác lập một ranh giới bền vững để đảm bảo trật tự an ninh tại địa phương.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 175 (Ranh giới giữa các bất động sản): Quy định ranh giới được xác định theo thỏa thuận, theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc theo tập quán. Người sử dụng đất phải tôn trọng ranh giới, không được lấn, chiếm.

- Điều 176 (Mốc giới ngăn cách các bất động sản): Quy định về quyền sở hữu đối với mốc giới chung (tường, hàng rào). Các bên có nghĩa vụ bảo vệ mốc giới chung, muốn thay đổi mốc giới phải có sự thỏa thuận.
- Luật Đất đai 2024:
 - Điều 152 (Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp): Đây là điều luật then chốt để giải quyết hậu quả của tranh chấp. Nếu tòa án xác định ranh giới thực tế khác với sổ đỏ đã cấp (do đo vẽ sai), cơ quan Nhà nước sẽ căn cứ vào bản án để đính chính hoặc thu hồi sổ đỏ đã cấp sai.
 - Khoản 1 Điều 11 (Các hành vi bị nghiêm cấm): Nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

B. Phân tích pháp lý

1. Bản chất tranh chấp là cuộc chiến giữa sổ liệu và thực địa

Nguyên nhân gốc rễ của tranh chấp ranh giới thường xuất phát từ sự sai lệch giữa công nghệ đo đạc:

- Quá khứ: Đo bằng thước dây, ước lượng, ranh giới mô tả chung chung (Giáp nhà ông A, giáp nương nước).
- Hiện tại: Đo bằng máy toàn đạc điện tử, tọa độ VN-2000 chính xác từng centimet. Khi đo đạc lại để cấp đổi sổ hoặc khi xây dựng nhà, các bên phát hiện diện tích thực tế bị thiếu hoặc thừa so với sổ đỏ, hoặc tọa độ sổ đỏ “trùm” lên nhà hàng xóm.

2. Đường lối xét xử của tòa án

Khi giải quyết tranh chấp ranh giới, tòa án không chỉ nhìn vào sổ đỏ mà sẽ ưu tiên xem xét “Quá trình sử dụng đất ổn định”:

- Nếu ranh giới là tường xây, hàng cây cổ thụ tồn tại 20-30 năm không ai tranh chấp: tòa thường công nhận ranh giới thực tế này (dù diện tích có thể lệch so với sổ đỏ).
- Sau khi bản án công nhận ranh giới thực tế, cơ quan chức năng sẽ thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận theo Điều 152 LDD 2024 cho phù hợp với diện tích thực.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân cố tình lấn chiếm

Khác với sự sai lệch do lịch sử đo đạc, đây là hành vi vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

- Hành vi trái pháp luật: Lợi dụng lúc hàng xóm vắng nhà để dời hàng rào, đập phá mốc giới cũ để xây mốc giới mới lấn sang, hoặc xây ban công, mái che vươn sang không gian nhà bên cạnh (vi phạm khoảng không theo Điều 175 BLDS 2015).
- Hậu quả pháp lý:
 - Về dân sự: Buộc tháo dỡ công trình vi phạm, khôi phục lại tình trạng ban đầu (trả lại đất) và bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Về hành chính: Bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn đất hoặc chiếm đất theo Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP.
- Lưu ý: Nếu hành vi lấn chiếm đã được UBND xã hòa giải thành hoặc đã bị xử phạt mà vẫn cố tình vi phạm, có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự (hiếm gặp nhưng có quy định tại Điều 228 Bộ luật Hình sự 2015 về Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai).

C. Tình huống

Kiện hàng xóm lấn đất vì hàng rào sụp đổ: Khi số liệu đo đạc phản chủ: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 161/2024/DS-PT ngày 09/07/2024 của TAND tỉnh Kiên Giang.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Trương Hoàng S.
- Bị đơn: Bà Phạm Thị B.
- Địa điểm: Thị trấn G, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.
- Nguồn gốc tranh chấp:
 - Năm 2017, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 166. Khi nhận đất, hai bên (ông S và bà B - chủ đất liền kề) đã thống nhất ranh giới dựa trên các trụ đá có sẵn. Ông S sau đó xây hàng rào (trụ bê tông, lưới B40).
 - Năm 2019, bà B cải tạo đất, mức mương làm vườn. Cùng thời điểm này, hàng rào của ông S bị sụp đổ.
 - Yêu cầu khởi kiện: Ông S cho rằng bà B mức đất lấn sang đất của ông (chiều ngang 1,3m, dài 84,8m, tổng diện tích tranh chấp thực tế là 44,7m²) làm sụp hàng rào. Ông yêu cầu bà B trả lại đất và bồi thường thiệt hại cái hàng rào (hơn 31 triệu đồng).

2. Quá trình thẩm định tại chỗ và chứng cứ (Điểm mấu chốt)

Tòa án đã tiến hành đo đạc thực tế và so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của hai bên. Kết quả bất ngờ:

- Đối với đất của Nguyên đơn (Ông S):
 - Diện tích trên sổ đỏ: 3.016,7 m².
 - Diện tích đo đạc thực tế (đang sử dụng): 3.026,7 m².
 - Kết luận: Ông S đang sử dụng thừa 10 m² so với giấy tờ.
- Đối với đất của Bị đơn (Bà B):
 - Diện tích trên sổ đỏ: 3.294,8 m².
 - Diện tích đo đạc thực tế (đang sử dụng): 3.045,3 m².
 - Kết luận: Bà B đang sử dụng thiếu 249,5 m² so với giấy tờ.

- Về mốc giới: Các trụ đá ranh giới cũ (được cắm từ thời chủ trước) vẫn còn nguyên hiện trạng, không có dấu hiệu bị xê dịch.

3. Nhận định pháp lý của tòa án

Tòa án cấp phúc thẩm (tỉnh Kiên Giang) bác bỏ toàn bộ kháng cáo của ông S và giữ nguyên bản án sơ thẩm với các lập luận sắc bén:

- Về hành vi lấn chiếm: Số liệu đo đạc cho thấy ông S đang sử dụng đất nhiều hơn diện tích được cấp, trong khi bà B sử dụng ít hơn. Không có cơ sở để cho rằng bà B lấn chiếm đất của ông S. Ranh giới giữa hai nhà đã ổn định từ lâu (thể hiện qua các trụ đá cũ và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng).
- Về yêu cầu bồi thường hàng rào: Tòa án xác định nguyên nhân hàng rào sụp đổ không phải do bà B mức đất lấn chiếm.
 - o Ông S xây hàng rào trên nền đất ruộng (nền đất yếu), kết cấu không vững chắc (không kiên cố, trụ chôn nông).
 - o Thời điểm sụp đổ có mưa kéo dài, đất mềm yếu dẫn đến sạt lở tự nhiên.
 - o Do đó, bà B không có lỗi và không phải bồi thường (Điều 584 BLDS 2015).

4. Phán quyết cuối cùng của tòa án

- Không chấp nhận yêu cầu đòi lại 44,7m² đất của ông S.
- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản (hàng rào) của ông S.

5. Bài học kinh nghiệm

Tình huống này cảnh tỉnh người dân về 03 vấn đề khi tranh chấp ranh giới:

- Số liệu đo đạc phản chủ: Trước khi kiện hàng xóm lấn đất, hãy tự đo đạc lại đất nhà mình. Nếu thực tế bạn đang dùng thừa đất so với sổ đỏ, xác suất thắng kiện đòi thêm đất là gần như bằng không.
- Ranh giới ổn định là “lá chắn thép”: Khi các mốc giới tự nhiên (trụ đá, cây cối lâu năm) vẫn còn và được các nhân chứng (chủ cũ) xác nhận, tòa án sẽ ưu tiên công nhận ranh giới này hơn là các suy diễn chủ quan của các đương sự.
- Xây dựng sơ sài, thiệt hại tự chịu: Việc xây hàng rào, công trình trên đất yếu (đất ruộng, đất nương) cần phải đảm bảo kết cấu kỹ thuật. Nếu nó tự sụp đổ do thiên tai hoặc kết cấu kém, bạn không thể đổ vạ cho hàng xóm đang cải tạo đất bên cạnh nếu không chứng minh được mối quan hệ nhân quả trực tiếp.

2.1.2. Tranh chấp liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất

Tranh chấp liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất là hệ quả điển hình của sự nhầm lẫn kéo dài giữa khái niệm quản lý cư trú (sổ hộ khẩu) và quyền tài sản (tài sản của thành viên hộ gia đình). Đặc điểm pháp lý trọng yếu của loại tranh chấp này nằm ở tính chất sở hữu chung hợp nhất, nơi mà mọi hành vi định đoạt như chuyển nhượng hay thế chấp đều đòi hỏi sự đồng thuận của tất cả các thành viên có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước giao đất

hoặc cấp Giấy chứng nhận. Đây là dạng án đòi hỏi sự xác minh khắt khe về nguồn gốc hình thành tài sản và số thành viên hộ gia đình qua từng thời kỳ lịch sử, bởi chỉ cần thiếu chữ ký của một thành viên hợp pháp, toàn bộ giao dịch có thể bị tuyên vô hiệu. Trong bối cảnh LDD 2024 đã loại bỏ đối tượng hộ gia đình khỏi danh sách cấp mới, các tranh chấp này trở thành những tồn tại pháp lý phức tạp, buộc tòa án phải truy xét ngược lại các quy định cũ để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho từng cá nhân trong hộ.

A. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai 2024:
 - o Điều 4 (Người sử dụng đất): Luật mới đã loại bỏ đối tượng “hộ gia đình” ra khỏi danh sách được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mới. Từ nay, đất chỉ cấp cho cá nhân hoặc tổ chức.
 - o Điều 259 (Quy định chuyển tiếp): Đối với đất đã cấp cho “hộ gia đình” trước ngày 01/01/2025 thì vẫn được công nhận. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó.
- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 212, 213: Quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình. Tài sản chung là tài sản được tạo lập do công sức đóng góp của các thành viên.
- Văn bản hướng dẫn thực tiễn xét xử:
 - o Khoản 29 Điều 3 LDD 2013 (vẫn có giá trị áp dụng để xác định nguồn gốc đất cũ).

B. Phân tích pháp lý: Rắc rối xác định thành viên hộ gia đình

Tranh chấp thường nảy sinh khi người đứng tên trên sổ đỏ (thường là chủ hộ) tự ý chuyển nhượng, thế chấp mà không hỏi ý kiến các thành viên khác. Khi ra tòa, vấn đề hóc búa nhất là: “ai mới thực sự là thành viên có quyền đối với mảnh đất này?”.

Xem xét Khoản 29 Điều 3 LDD 2013 có định nghĩa: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Đồng thời, qua thực tiễn xét xử của tòa án, để được công nhận là thành viên “hộ gia đình sử dụng đất”, một cá nhân phải thỏa mãn đồng thời 3 điều kiện tại thời điểm được giao đất/cấp sổ đỏ:

- Điều kiện 1: Phải có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng: Phải là vợ, chồng, cha mẹ, con cái, ông bà, cháu... theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình.
- Điều kiện 2: Phải cùng nơi cư trú (sổ hộ khẩu): Phải đang sống chung và có tên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm Nhà nước giao đất/cấp sổ đỏ. Người chuyển đi nơi khác nhưng chưa cắt khẩu, hoặc người mới nhập khẩu sau thời điểm cấp đất thì không được tính.

- Điều kiện 3 (quan trọng nhất và khó chứng minh nhất): Phải có quyền sử dụng đất chung: Đây là căn cứ pháp lý quan trọng nhất nhưng cũng gây tranh cãi nhiều nhất. “Có quyền sử dụng đất chung” có thể được tòa án xác định dựa trên nguồn gốc hình thành tài sản:
 - o Đối với đất nông nghiệp: Được xác định dựa trên việc thành viên đó có tên trong danh sách được chia đất theo nhân khẩu (định suất) của địa phương tại thời điểm Nhà nước giao đất cho hộ (ví dụ: theo Nghị định 64/CP).
 - o Đối với đất ở/đất do nhận chuyển nhượng: Được xác định dựa trên việc thành viên đó có đóng góp công sức, tiền bạc hoặc tài sản để cùng tạo lập, khai phá hoặc cùng bỏ tiền mua thửa đất đó.

C. Các dạng tranh chấp điển hình và hướng giải quyết

- Tranh chấp khi chủ hộ tự ý bán đất
 - o Tình huống: Sổ đỏ ghi “Hộ ông A”. Ông A và vợ tự ý ký bán đất cho người khác. Con trai ông A (có tên trong hộ khẩu lúc cấp đất, nay đã lớn) khởi kiện.
 - o Tòa án có thể sẽ tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu một phần hoặc toàn bộ. Vì tài sản là sở hữu chung hợp nhất (của cả hộ), việc định đoạt phải có sự đồng ý của tất cả các đồng sở hữu (Điều 212 BLDS). Ông A bán mà không có chữ ký của con trai là xâm phạm quyền sở hữu.
- Tranh chấp khi ly hôn hoặc chia thừa kế
 - o Tình huống: Vợ chồng ly hôn, yêu cầu chia đôi mảnh đất cấp cho “Hộ ông A”.
 - o Tòa án không thể chia đôi (50-50) ngay lập tức mà phải xác định xem trong hộ đó có bao nhiêu thành viên. Ví dụ: Hộ có 4 người (vợ, chồng, 2 con). Mảnh đất sẽ được chia làm 4 phần bằng nhau. Vợ chồng mỗi người chỉ được 1/4. Hai người con được 2/4. Đây là cú sốc với nhiều cặp vợ chồng khi ra tòa ly hôn.

D. Tình huống

Di chúc của mẹ định đoạt đất của hộ: Ranh giới giữa tài sản riêng và tài sản chung: Dựa trên Bản án số 19/2019/DS-PT ngày 10/04/2019 của TAND tỉnh Bình Định.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Người để lại di sản: Cụ Trần Thị L (đã mất).
- Nguyên đơn: Ông Tăng H (con trai cụ L).
- Bị đơn: Ông Tăng Long Ch (con trai cụ L).
- Đối tượng tranh chấp: Thửa đất rộng 3.907m² (gồm 200m² đất ở và 3.707,3m² đất trồng cây lâu năm) tại huyện Hoài Nhơn, Bình Định.
- Sự kiện pháp lý:

- Năm 1993, Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất cho “Hộ bà Trần Thị L”. Tại thời điểm này, hộ gia đình có 05 thành viên gồm: cụ Lư, ông H (Nguyên đơn), bà To, ông Tu và bà N.
- Ngày 16/4/2008, cụ L lập di chúc (được UBND thị trấn chứng thực) để lại toàn bộ 3.907m² đất này cho 08 người con cháu.
- Mâu thuẫn: ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu. Lý do: ông H cho rằng đất này cấp cho hộ gia đình (trong đó có ông), nên mẹ ông (cụ L) không có quyền tự ý lập di chúc định đoạt toàn bộ thửa đất. Đó là tài sản chung, không phải tài sản riêng của mẹ.

2. Nhận định pháp lý của tòa án

Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã đưa ra phán quyết dựa trên việc xác định nguồn gốc đất cực kỳ chi tiết, làm rõ bản chất của “hộ gia đình sử dụng đất”:

- Xác định thành viên hộ gia đình (thời điểm cấp đất): Theo Biên bản xác minh và hồ sơ cấp đất năm 1993, diện tích 3.707,3m² đất trồng cây lâu năm được Nhà nước giao cho hộ gia đình dựa trên định suất (nhân khẩu). Hộ cụ L lúc đó có 05 người. Hệ quả là thửa đất nông nghiệp này là tài sản chung hợp nhất của 05 người (cụ L và 4 người con/cháu), chứ không phải của riêng cụ L, nên cụ L chỉ sở hữu 1/5 giá trị trong đó.
- Phân tách đối với đất ở: Riêng diện tích 200m² đất ở, tòa án xác định Nhà nước không cân đối giao quyền theo hộ (nhân khẩu) mà công nhận cho người đang sử dụng. Do đó, phần này được coi là tài sản của cụ L.
- Đánh giá hiệu lực của di chúc: Cụ L lập di chúc định đoạt toàn bộ 3.907m² là vượt quá quyền hạn của mình. Cụ đã định đoạt cả phần tài sản thuộc quyền sở hữu của các thành viên khác trong hộ (trong đó có ông H).

3. Phán quyết cuối cùng

- Sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố di chúc lập ngày 16/4/2008 vô hiệu một phần:
 - Phần vô hiệu: Phần nội dung di chúc định đoạt tài sản của 4 thành viên khác trong hộ.
 - Phần có hiệu lực: Phần nội dung di chúc định đoạt phần tài sản thuộc sở hữu riêng của cụ L (gồm 200m² đất ở và 1/5 diện tích đất nông nghiệp). Các thành viên khác trong hộ (như ông H) vẫn giữ nguyên quyền sử dụng đất đối với phần của mình trong thửa đất chung đó, không bị ảnh hưởng bởi di chúc.

4. Bài học kinh nghiệm

- Sai lầm “sổ đỏ đứng tên ai là của người đó”: Đây là bài học xương máu cho các bậc cha mẹ. Dù sổ đỏ ghi tên “Hộ ông/bà", nhưng nếu nguồn gốc đất là do Nhà nước cấp cho hộ (đặc biệt là đất lúa, đất trồng cây hàng năm/lâu năm cấp theo định suất 64/CP), thì chủ hộ không có quyền tự ý bán hay lập di chúc cho toàn bộ đất.

- Rủi ro của di chúc: Khi lập di chúc liên quan đến đất hộ gia đình, cần phải thực hiện thủ tục tách thửa hoặc có văn bản xác định phần quyền sở hữu của người lập di chúc trước. Nếu cứ viết chung chung “Tôi để lại toàn bộ đất cho con út”, di chúc chắc chắn sẽ bị các người con khác kiện và bị tòa án tuyên vô hiệu một phần.
- Quyền lợi của thành viên hộ: Những người con có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp đất nông nghiệp (thập niên 90) có khả năng vẫn có quyền tài sản trong đó. Dù cha mẹ đã mất hay đã lập di chúc cho người khác, quyền lợi của họ vẫn còn nguyên và có thể khởi kiện đòi lại (như ông H trong vụ án này).

2.1.3. Tranh chấp về quyền được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận (Cấp trùng, cấp sai đối tượng)

Tranh chấp về quyền được Nhà nước giao đất và cấp Giấy chứng nhận là điểm giao thoa phức tạp nhất giữa quan hệ dân sự và quản lý hành chính nhà nước. Đặc điểm pháp lý nổi bật của loại tranh chấp này là sự tồn tại của những sai sót trong quá trình đo đạc, thẩm định hoặc sự thiếu trung thực trong kê khai, dẫn đến tình trạng “sổ chồng sổ” hoặc cấp quyền sử dụng cho sai đối tượng thực tế. Đây là dạng án đặc thù mà tòa án không chỉ phân xử mâu thuẫn giữa các bên, mà còn phải thực hiện chức năng giám sát tính hợp pháp của các quyết định hành chính cá biệt. Điểm then chốt để giải quyết vụ án nằm ở việc truy xét nguồn gốc đất gốc và quy trình xác lập quyền qua các thời kỳ, nơi mà Giấy chứng nhận (sổ đỏ) không còn là bằng chứng tuyệt đối mà trở thành đối tượng bị xem xét để tuyên hủy nhằm trả lại sự công bằng cho người có quyền sử dụng đất thực sự.

A. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai 2024:
 - o Khoản 2 Điều 135 (Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận): Quy định: “Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, ... thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận ...; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, ... có yêu cầu thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận ... và trao cho người đại diện”. Đây là căn cứ để xác định sai phạm khi cấp sổ đỏ cho di sản thừa kế. Nếu đất là của chung 5 anh em, mà UBND cấp cho riêng người anh cả khi không có văn bản thỏa thuận của 4 người còn lại (để cử anh cả đại diện), thì hành vi cấp này là trái với Khoản 2 Điều 135.
 - o Khoản 2 Điều 152: Quy định về việc Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật (cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng diện tích, không đủ điều kiện...).
- Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015:
 - o Điều 34: Thẩm quyền của tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức. Tòa án có quyền hủy Giấy chứng nhận QSDĐ trái pháp luật ngay trong vụ án dân sự.

B. Phân tích pháp lý

Trường hợp: Cấp trùng thửa, chồng lấn diện tích (sổ chồng sổ)

- Nguyên nhân: Do công tác quản lý địa chính lỏng lẻo qua các thời kỳ, hoặc do sai số kỹ thuật khi chuyển đổi từ bản đồ giấy (299, 02) sang bản đồ số (VN-2000). Hậu quả là một phần diện tích đất vừa nằm trong sổ đỏ của ông A, vừa nằm trong sổ đỏ của ông B.
- Đường lối xét xử: Khi hai cuốn sổ đỏ mâu thuẫn nhau, tòa án sẽ không tin vào sổ nào ngay lập tức. Tòa án sẽ căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế:
 - o Ai là người quản lý, sử dụng đất đó đầu tiên?
 - o Ranh giới hiện trạng (tường rào, cây cối) có từ bao giờ?
 - o Hồ sơ cấp đất gốc (Đơn xin cấp, Biên bản xét duyệt) của ai hợp lý hơn?
 - o Phán quyết: Tòa án sẽ công nhận quyền cho người sử dụng đất ổn định, hợp pháp và tuyên hủy một phần hoặc toàn bộ sổ đỏ của người kia (phản cấp chồng lấn) theo Điều 152 LDD 2024.

Trường hợp: Cấp sai đối tượng (sổ đỏ một người, nhưng đất của nhiều người)

Đây là dạng tranh chấp phổ biến trong quan hệ gia đình, thừa kế.

- Tình huống: Đất là của hộ gia đình hoặc di sản thừa kế chung, nhưng UBND lại cấp sổ đỏ ghi tên cá nhân một người (thường là người đi làm thủ tục cấp sổ đỏ lần đầu). Người đứng tên sau đó tự nhận đất là của riêng mình.
- Trường hợp này thường có lỗi hành chính:
 - o Lỗi của cơ quan cấp giấy: Không thẩm tra kỹ nguồn gốc đất, không lấy ý kiến của các đồng sở hữu/đồng thừa kế.
 - o Lỗi của người đi kê khai: Gian dối trong hồ sơ (khai là đất khai hoang, đất tặng cho riêng) để được cấp sổ một mình.
- Hậu quả pháp lý: Sổ đỏ này bị coi là vi phạm hành chính trái pháp luật. Tòa án sẽ tuyên hủy sổ đỏ này để trả lại đúng bản chất sở hữu chung/đồng thừa kế.

C. Tình huống

Tình huống giả định: “sổ chồng sổ” do sai sót đo đạc

- Tình tiết: Ông X có sổ đỏ cấp năm 2003, diện tích 1000m². Bà Y (hàng xóm) có sổ đỏ cấp năm 2010, diện tích 500m². Khi đo đạc thực tế, phát hiện có 50m² đất nằm trong cả 2 cuốn sổ. Thực tế 50m² này là cái ao do ông X đào từ năm 1990.
- Phân tích: Bà Y được cấp sổ sau, nhưng đơn vị đo đạc đã đo trù lên cái ao của ông X mà không kiểm tra thực địa. Ông X sử dụng ổn định, liên tục.
- Khả năng phán quyết của tòa án:

- Công nhận 50m² ao thuộc quyền sử dụng của ông X.
- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Y (đối với phần 50m² chồng lấn) vì cấp không đúng diện tích thực tế (vi phạm Khoản 2 Điều 152 LDD 2024).

Tình huống giả định: Cấp sai đối tượng trong thừa kế

- **Tình tiết:** Cụ A mất để lại mảnh đất (không di chúc). Năm 2015, người con trưởng tự ý làm hồ sơ kê khai, được UBND huyện cấp sổ đỏ đứng tên cá nhân “ông con trưởng”. Năm 2024, các em kiện đòi chia thừa kế. Người anh đưa sổ đỏ ra nói “đất Nhà nước cấp cho tôi, không phải di sản”.
- **Phân tích:** Nguồn gốc đất là của cụ A tạo lập (có giấy tờ cũ chứng minh). Việc UBND cấp cho người con trưởng mà không có văn bản thỏa thuận phân chia di sản của các đồng thừa kế là trái luật (cấp sai đối tượng).
- **Khả năng phán quyết của tòa án:**
 - Hủy sổ đỏ cấp cho người con trưởng.
 - Xác định mảnh đất là di sản thừa kế của cụ A.
 - Chia thừa kế cho tất cả các anh em theo pháp luật.

Tình huống giả định: Cấp cho hộ nhưng ghi thiếu tên thành viên

- **Tình tiết:** Năm 2000, hộ gia đình ông B có 5 người. Đất được cấp theo tiêu chuẩn hộ nông nghiệp. Tuy nhiên, sổ đỏ chỉ ghi tên ông B (không có chữ “hộ”), hoặc ghi “Hộ ông B” nhưng danh sách quản lý tại xã bị thiếu tên người con út. Ông B tự ý bán đất cho hàng xóm và người hàng xóm cũng đã được sang tên trên sổ đỏ. Người con út phát hiện và khởi kiện đòi chia đất.
- **Phân tích:** Đây là sai sót kỹ thuật phổ biến. Nếu có tranh chấp, tòa án sẽ căn cứ vào hồ sơ kê khai đất đai gốc (Sổ mục kê, phương án giao đất 64/CP) để xác định đúng số lượng thành viên có quyền, bất kể trên sổ đỏ ghi thiếu hay đủ.
- **Khả năng phán quyết của tòa án:**
 - Hủy sổ đỏ chỉ ghi tên ông B hoặc ghi “hộ ông B” nhưng thiếu tên người con út, lý do cấp sai đối tượng sử dụng đất.
 - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B sang cho hàng xóm là vô hiệu. Hủy sổ đỏ đã được sang tên cho người hàng xóm.
 - Chia cho người con út một phần quyền sử dụng đất tương ứng với phần người này được hưởng trong khối tài chung của hộ gia đình.

Tình huống thực tế:

Sổ đỏ chồng sổ đỏ: Khi tòa án không tuyên hủy sổ mà buộc các bên đi điều chỉnh: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 834/2025/DS-PT ngày 25/12/2025 của TAND tỉnh Tây Ninh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S.
- Bị đơn: Ông Phạm Tấn L.
- Đối tượng tranh chấp: Diện tích đất 157,8m² tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
- Nguồn gốc xung đột (sổ chồng sổ):
 - o Ông R, bà S được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (sổ đỏ) từ năm 1999, diện tích bao trùm cả phần đất tranh chấp.
 - o Ông L (chủ đất liền kề) được cấp Sổ đỏ năm 2011, nhưng diện tích trong sổ ông L lại chồng lấn lên 157,8m² đất của ông R.
 - o Ông L đã đổ đất, trồng 08 cây bưởi và xây hàng rào B40 trên phần đất này.

2. Phân tích pháp lý

Vụ án này minh họa cách xử lý hiện đại và thực tế của tòa án đối với tài sản trên đất và thủ tục hành chính:

- Xác định chủ quyền đất dựa trên tính ưu tiên:
 - o Tòa án xác định ông R sử dụng đất trước, sổ đỏ của ông R cấp trước (1999), nguồn gốc sử dụng ổn định.
 - o Sổ đỏ của ông L cấp sau (2011), do không đo đạc thực tế nên kê khai sai lệch, chồng lấn lên đất ông R.
 - o Kết luận: Quyền sử dụng đất 157,8m² thuộc về nguyên đơn (ông R, bà S).
- Xử lý tài sản trên đất: Không buộc phá dỡ mà “mua lại”
 - o Thay vì buộc ông L phải chặt bỏ 08 cây bưởi và tháo dỡ hàng rào (gây lãng phí tài sản), tòa án áp dụng nguyên tắc: Giao quyền sở hữu tài sản cho chủ đất.
 - o Tuy nhiên, để đảm bảo công bằng (ông L có công tạo lập), tòa án buộc ông R, bà S phải thanh toán lại giá trị tài sản (cây, hàng rào, công san lấp) cho ông L bằng tiền.
 - o Đây là giải pháp thấu tình đạt lý: Ông R được đất sạch và tài sản trên đất; ông L mất đất nhưng thu hồi được vốn đầu tư.
- Xử lý Giấy chứng nhận: Điều chỉnh theo bản án thay vì tuyên hủy
 - o Trong vụ án này nguyên đơn có yêu cầu tòa án tuyên hủy một phần sổ đỏ đã cấp cho ông L, nhưng sau đó nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này. Do đó, tòa án tuyên: Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận....
 - o Bản chất pháp lý: Bản án dân sự có hiệu lực pháp luật là cơ sở để Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện biến động. Khi ông R mang bản án này ra cơ quan đất

đai, cơ quan này có trách nhiệm cắt phần diện tích 157,8m² ra khỏi sổ của ông L và công nhận cho ông R mà không cần tòa án phải tuyên hủy sổ trong bản án.

3. Phán quyết cuối cùng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S.
- Buộc ông Phạm Tấn L phải trả lại diện tích đất 157,8m² cho ông R, bà S.
- Về tài sản trên đất: Ông R, bà S được quyền sở hữu 08 cây bưởi, hàng rào lưới B40; nhưng phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông L số tiền 12.082.000 đồng (giá trị tài sản).
- Về sổ đỏ: Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ theo nội dung bản án.

4. Bài học kinh nghiệm

- Không phải cứ lấn chiếm là bị “trắng tay”: Nếu người lấn chiếm đã đầu tư tài sản có giá trị (nhà cửa, cây trồng lâu năm) và việc tháo dỡ gây lãng phí lớn, tòa án có thể xem xét giao tài sản đó cho chủ đất và buộc chủ đất hoàn tiền. Người đi kiện đòi đất cần chuẩn bị sẵn một khoản tiền để “mua lại” tài sản của đối phương nếu muốn lấy lại đất sạch. Tất nhiên người đi kiện đòi đất vẫn có quyền yêu cầu lấy lại đất sạch và buộc người lấn chiếm phải di dời tài sản.
- Cách hiểu về “Hủy sổ đỏ” trong tố tụng: Không nhất thiết trong mọi vụ án “Sổ chồng sổ”, tòa án đều phải tuyên “Hủy sổ đỏ”. Tòa án có thể tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho một bên, và bản án đó mặc nhiên làm mất hiệu lực của phần sổ đỏ cấp sai. Đương sự cầm bản án đi làm thủ tục “đính chính/biến động” tại văn phòng đăng ký đất đai là đủ.
- Chiến thuật khi bị chồng lấn: Nguyên đơn trong vụ này đã rất khôn ngoan khi không tự ý chặt cây, phá rào của Bị đơn (tránh bị kiện tội hủy hoại tài sản), mà kiên trì theo đuổi vụ kiện dân sự để được tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản đó một cách hợp pháp.

2.1.4. Tranh chấp về lối đi chung và quyền về lối đi qua

Trong các loại tranh chấp đất đai, tranh chấp về lối đi không chỉ là cuộc chiến về tác đất, mà là cuộc chiến về “sinh mệnh” của bất động sản. Một ngôi nhà dù giá trị hàng tỷ đồng nhưng bị hàng xóm xây tường bít lối ra vào sẽ tức khắc trở thành ốc đảo chết, triệt tiêu hoàn toàn giá trị sử dụng và kinh doanh. Chính vì tính chất sống còn này, các xung đột về lối đi thường diễn ra vô cùng gay gắt, dai dẳng và là nguyên nhân hàng đầu dẫn đến các vụ án hình sự do xô xát giữa những người hàng xóm.

Tuy nhiên, thách thức lớn nhất trong loại án này không nằm ở sự hung hăng của các bên, mà nằm ở một bẫy pháp lý chết người: Sự nhầm lẫn giữa tranh chấp lối đi chung (đòi quyền sở hữu/sử dụng chung) và tranh chấp quyền về lối đi qua (đòi quyền địa dịch trên đất người khác). Hai khái niệm này nghe qua rất giống nhau, nhưng bản chất pháp lý và hệ quả chứng minh lại hoàn toàn đối lập. Xác định sai ngay từ đầu đồng nghĩa với việc tự đóng cánh cửa thắng kiện của chính mình.

A. Tranh chấp về lối đi chung (ngõ/hẻm này là của ai?)**1. Căn cứ pháp lý**

- Bản chất: Tranh chấp xem phần đất làm ngõ đi thuộc quyền sử dụng riêng của một hộ gia đình (nằm trong sổ đỏ của họ) hay là đất công cộng/đất sử dụng chung của cộng đồng dân cư.
- Căn cứ pháp lý:
 - o Điều 211 BLDS 2015: Sở hữu chung của cộng đồng.
 - o Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Bản đồ 299, Bản đồ 02, Bản đồ VN-2000.

2. Phân tích pháp lý

- Tình huống thường gặp: Một hộ gia đình (thường ở đầu ngõ, hẻm) xây cổng sắt khóa kín lối đi, khẳng định “đất này cha ông tôi để lại”, ngăn cản các hộ phía trong đi lại. Các hộ phía trong kiện yêu cầu tháo dỡ cổng, trả lại lối đi chung.
- Tiêu chí xét xử của tòa án: Tòa án sẽ không chỉ nhìn vào sổ đỏ hiện tại mà sẽ truy xuất lịch sử:
 - o Trên bản đồ địa chính: Lối đi này có sổ thửa riêng không? Hay nằm trọn trong thửa đất của hộ đầu ngõ? Ký hiệu trên bản đồ là đất thổ cư (ONT) hay đất giao thông (DGT)?
 - o Quá trình sử dụng: Các hộ phía trong đã đi lại bao lâu? Có đóng góp tiền làm đường, đổ bê tông không?
- Phán quyết:
 - o Nếu chứng minh được là đất công/đất chung: Tòa buộc tháo dỡ cổng, trả lại nguyên trạng.
 - o Nếu đất nằm trong sổ đỏ hộ đầu ngõ, hẻm và nguồn gốc rõ ràng: Tòa bác đơn của các hộ phía trong. Lúc này, các hộ phía trong phải chuyển hướng sang kiện “mở lối đi qua” nếu bị vây bọc.

B. Tranh chấp về quyền mở lối đi qua (bất động sản bị vây bọc)**1. Căn cứ pháp lý**

- Điều 254 BLDS 2015: Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên đất của họ.
- Điều kiện bắt buộc:
 - o Bị vây bọc hoàn toàn (không có lối ra).
 - o Hoặc lối đi hiện tại không đủ (ví dụ lội qua ruộng, qua suối nguy hiểm).

- Phải đền bù (trả tiền) cho người phải cắt đất làm đường (trừ khi có thỏa thuận khác).

2. Phân tích pháp lý

Đây là điểm nóng tranh cãi tại tòa án. Người xin mở đường muốn đi thẳng, đi rộng. Trong khi người bị mở đường muốn đi vòng, đi hẹp để đỡ phân mảnh thửa đất.

- Nguyên tắc xét xử:
 - Lối đi được mở phải là ngắn nhất, thuận tiện nhất nhưng phải ít gây thiệt hại nhất cho người bị chia cắt đất.
 - Ví dụ: Nếu mở đường đi thẳng qua giữa nhà người ta là không được (gây thiệt hại lớn), phải mở men theo tường rào hoặc bờ ruộng.
 - Giá đền bù: Tòa án sẽ định giá phần đất làm lối đi theo giá thị trường. Người được mở lối đi phải trả tiền một lần cho chủ đất. Lưu ý: Chủ đất vẫn đứng tên sổ đỏ phần lối đi đó (chỉ bị hạn chế quyền), hoặc có thể tách thửa sang tên luôn tùy thỏa thuận.

C. Tình huống

Tình huống giả định: Nhầm lẫn tai hại giữa “lối đi chung” và “mở lối đi”

- Tình tiết: Nhà ông A nằm trong cùng. Ông A kiện nhà ông B (đầu ngõ) yêu cầu mở cổng sắt. Đơn kiện ghi: “Yêu cầu công nhận lối đi này là lối đi chung”.
- Chứng cứ: Sổ đỏ nhà ông B cấp năm 2000 bao trùm toàn bộ con ngõ. Bản đồ địa chính cũng thể hiện ngõ là đất ông B.
- Kết quả: Ông A thua kiện vì không chứng minh được đó là đất chung.
- Bài học: Lẽ ra ông A phải kiện: Yêu cầu ông B mở lối đi qua cho bất động sản bị vây bọc (theo Điều 254 BLDS 2015). Nếu kiện hướng này, ông A sẽ có khả năng thắng (được đi) nếu không còn lối đi nào khác, nhưng phải trả tiền đền bù cho ông B. Việc xác định sai quan hệ pháp luật dẫn đến thua kiện mất án phí.

Tình huống giả định: Tranh chấp về vị trí mở lối đi (cuộc chiến đường thẳng - đường vòng)

- Tình tiết: Nhà bà C bị vây bọc. Bà C kiện đòi ông D mở lối đi rộng 3m chạy thẳng ra đường lớn (cắt ngang vườn cây cảnh của ông D). Ông D không chịu, chỉ đồng ý mở lối đi rộng 1,5m men theo bờ tường, đi vòng xa hơn 50m.
- Phân tích của tòa:
 - Yêu cầu của bà C (cắt ngang vườn) gây thiệt hại lớn cho kinh tế và mỹ quan của ông D, nên không chấp nhận.
 - Phương án của ông D (men theo tường) tuy xa hơn chút nhưng vẫn đảm bảo đi lại được và ít gây thiệt hại cho ông D nhất.

- Phán quyết: Tòa chấp nhận phương án của ông D. Mở lối đi rộng 1,5m (đủ cho xe máy). Bà C phải đền bù giá trị đất 1,5m nhân với chiều dài lối đi cho ông D.

Tình huống giả định: Chia thừa kế dẫn đến không có lối đi

- Tình tiết: Một mảnh đất lớn được chia tách cho 3 người con. Người con út nhận phần đất trong cùng nhưng trong họa đồ phân chia lại quên không chừa lối đi ra.
- Giải quyết: Theo khoản 3 Điều 254 BLDS 2015: Khi chia tài sản, bắt buộc phải dành lối đi cho người ở trong cùng mà không được yêu cầu đền bù. Tức là 2 người con ở ngoài phải có nghĩa vụ cắt đất làm đường cho em út đi miễn phí.

Tình huống thực tế:

Thua kiện vì nhầm lẫn giữa lối đi chung và mở lối đi qua đất người khác: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 70/2026/DS-PT ngày 14/01/2026 của TAND TP. Hồ Chí Minh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Lê Công T (chủ thửa đất số 772 bị vây bọc).
- Bị đơn: Miếu B2 (cơ sở tín ngưỡng), tại Phường K, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Sự kiện:
 - o Lối đi duy nhất vào nhà ông T là qua phần đất diện tích 96m² (thửa 04 trên bản trích lục).
 - o Phía Miếu B2 đã xây hàng rào bít lối đi này, khẳng định đây là đất khuôn viên của Miếu.
 - o Yêu cầu khởi kiện của ông T: Yêu cầu tòa án công nhận phần đất 96m² là lối đi chung (đất công cộng) và buộc Miếu phải tháo dỡ hàng rào để trả lại đường đi.

2. Phân tích pháp lý

Ông T thua kiện không phải vì ông không cần lối đi, mà vì ông đã chọn sai cơ sở pháp lý để khởi kiện.

- Sai lầm trong việc xác định nguồn gốc đất
 - o Ông T cho rằng 96m² là lối đi chung (đất công).
 - o Tuy nhiên, quá trình Tòa án thu thập chứng cứ (bản đồ địa chính, sổ mục kê) lại chứng minh: Phần đất 96m² này thực chất nằm trọn trong thửa số 1028 (diện tích lớn) thuộc quyền quản lý và sử dụng của Miếu B2 từ năm 1975.
 - o Nhận định của tòa án: Đất này là đất tín ngưỡng của Miếu, không phải đất công cộng do Nhà nước quản lý làm đường giao thông. Do đó, yêu cầu công nhận lối đi chung của ông T là không có căn cứ. Miếu có quyền xây rào trên đất của họ.
- Hậu quả của việc kiện sai hướng

- Vì ông T kiện đòi lối đi chung (tức là đòi quyền sử dụng đất miễn phí), nên khi tòa án xác định đất đó là của Miếu, thì tòa án cần bác đơn của ông T.
- Lẽ ra, nếu ông T xác định đúng đây là đất của Miếu, ông T nên khởi kiện theo hướng yêu cầu mở lối đi qua cho bất động sản bị vây bọc (theo Điều 254 BLDS 2015) và chấp nhận trả tiền đền bù cho Miếu. Nếu kiện theo hướng này, tòa án có thể sẽ buộc Miếu mở đường (vì đất ông T bị vây bọc) nhưng ông T phải trả tiền.

3. Phán quyết cuối cùng

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công T.
- Xác định phần đất 96m² thuộc quyền quản lý của Miếu B2, không phải là lối đi chung.

4. Bài học kinh nghiệm

- Chết người ở khâu định danh tranh chấp: Vụ án này là minh chứng điển hình cho sự nhầm lẫn tai hại giữa Mục A và Mục B của Phần 2.1.5 mà chúng ta đã phân tích.
 - Muốn kiện lối đi chung thì phải chắc chắn đất đó là đất công (Bản đồ ghi DGT - Đất giao thông) hoặc đất cộng đồng.
 - Nếu đất đó nằm trong sổ/khuôn viên nhà người khác thì phải kiện mở lối đi qua và chuẩn bị tiền đền bù. Đừng cố cãi là đất chung để rồi thua kiện mất thời gian.
- Đừng tin vào hiện trạng “đã đi lại lâu năm”: Ông T có thể đã đi qua đất này nhiều năm nên mặc nhiên coi đó là đường. Nhưng pháp luật căn cứ vào hồ sơ địa chính. Việc đi nhờ trên đất người khác (dù là đất chùa/miếu) không làm thay đổi quyền sở hữu đất đó thành đất công.
- Tư duy thực dụng: Nếu ông T kiện theo Điều 254 BLDS 2015 (Mở lối đi qua) ngay từ đầu, có lẽ ông đã có đường đi (dù mất tiền). Việc cố tình kiện đòi đất chung (để đi miễn phí) khi chứng cứ yếu đã khiến ông lâm vào ngõ cụt: Vừa mất án phí, vừa không có đường, lại gây căng thẳng với cơ sở tín ngưỡng.

Tình huống thực tế:

Đất bị vây bọc và cuộc chiến về giá đền bù: Khi chủ đất đòi 200 triệu cho 38m² lối đi: Dựa trên Bản án sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 của TAND huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trung Th (chủ thửa đất số 17).
- Người có quyền lợi liên quan (có yêu cầu độc lập): Ông Từ Văn X (chủ thửa đất số 24).
- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T (chủ thửa đất số 14 và 25 bao quanh).
- Nguồn gốc mâu thuẫn:

- Thửa đất của anh Th và ông X nằm phía trong, bị vây bọc hoàn toàn bởi đất của ông T, không có lối ra đường công cộng.
- Trước đây (từ 1980) có lối đi mòn qua đất ông T. Nhưng sau này ông T rào kẽm gai lại, không cho đi, yêu cầu phải mua lại lối đi với giá cao.
- Yêu cầu khởi kiện: Anh Th và ông X yêu cầu ông T mở một lối đi chung rộng 1,5m, dài ra đường lộ (tổng diện tích 38m²) trên phần đất của ông T.

2. Phân tích pháp lý

Tòa án đã áp dụng chính xác Điều 254 BLDS 2015 (Quyền về lối đi qua) để giải quyết xung đột giữa quyền sở hữu và quyền địa dịch.

Xác định quyền được mở lối đi

- Điều kiện cần: Tòa án xác định đất của anh Th và ông X là bất động sản bị vây bọc hoàn toàn bởi các bất động sản khác (trong đó có đất ông T).
- Điều kiện đủ: Không có lối đi nào khác ra đường công cộng.
- Kết luận: Ông T có nghĩa vụ bắt buộc phải dành một lối đi cho các hộ phía trong. Đây là quy định của luật, không phụ thuộc vào ý chí thích thì cho, không thích thì cấm của ông T.

Xác định vị trí hợp lý nhất (nguyên tắc ít gây thiệt hại)

- Qua thăm định tại chỗ, tòa án xác định vị trí lối đi cũ (diện tích 38m²) đã bị ông T rào lại, là lối đi thuận tiện nhất vì chỉ có cây trồng (nhãn, chuối), không có công trình kiến trúc kiên cố, là đường thẳng ngắn nhất ra lộ.

Giải quyết bài toán giá đền bù: Đây là phần tranh cãi gay gắt nhất.

- Yêu cầu của chủ đất (ông T): Đòi bồi thường 200.000.000 đồng cho 38m² đất (tương đương hơn 5,2 triệu/m²). Ông tuyên bố “nếu không trả đủ 200 triệu thì không mở đường”.
- Hội đồng định giá xác định giá đất tại vị trí này chỉ là 100.000 đồng/m². Tổng giá trị 38m² chỉ là 3.800.000 đồng. Cho thấy, giá ông T đòi cao gấp 52 lần giá trị thực tế.
- Phán quyết của tòa án:
 - Tòa bác bỏ mức giá 200 triệu của ông T vì không có cơ sở chấp nhận.
 - Tuy nhiên, Tòa cũng không áp mức giá 3,8 triệu của Nhà nước. Tòa ghi nhận sự tự nguyện của phía Nguyên đơn (anh Th và ông X) khi họ đồng ý hỗ trợ mức giá cao hơn định giá để giữ hòa khí (khoảng 500.000 đồng - 1.300.000 đồng/m²).
 - Kết quả: Tổng số tiền đền bù được chốt là 31.471.000 đồng, bao gồm tiền đất và tiền cây trồng. Mức này cao hơn định giá (có lợi cho ông T) nên tòa công nhận.

3. Phán quyết cuối cùng

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th và ông X.
- Buộc ông T phải tháo dỡ hàng rào, chặt bỏ cây cối để mở lối đi rộng 1,5m (diện tích 38m²) cho các hộ phía trong.
- Công nhận lối đi này là quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề (quyền lối đi qua), không phải chuyển quyền sở hữu đất. Đất vẫn thuộc sổ đỏ của ông T.
- Buộc anh Th và ông X liên đới chi trả số tiền đền bù 31.471.000 đồng cho ông T.

4. Bài học kinh nghiệm

- Quyền mở lối đi là quyền luật định: Chủ đất vây bọc không có quyền cấm cản tuyệt đối. Nếu đất phía trong không còn đường nào khác, chủ đất bên ngoài bắt buộc phải mở đường. Nếu có tình rào chắn, cơ quan thi hành án có quyền cưỡng chế tháo dỡ.
- Đừng “ảo tưởng” về giá đền bù: Vụ án cho thấy việc chủ đất “hét giá” trên trời để làm khó dễ là vô ích trước tòa án. Tòa án sẽ căn cứ vào chứng thư định giá (thường sát khung giá nhà nước hoặc giá thị trường trung bình) để quyết định. Nếu chủ đất không chấp nhận mức giá hợp lý mà nguyên đơn đề xuất, coi chừng khi ra tòa án phán quyết, số tiền nhận được còn thấp hơn nhiều.
- Bản chất pháp lý của lối đi: Bản án ghi rõ: “anh Th và ông X được quyền sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất do ông T đứng tên đối với phần lối đi 38m²...”. Điều này nghĩa là: anh Th và ông X chỉ mua quyền đi qua, chứ không mua đứt miếng đất đó. Diện tích 38m² đó vẫn nằm trong sổ đỏ của ông T, ông T vẫn đóng thuế, nhưng ông T không được xây dựng cản trở lối đi.

2.1.5. Tranh chấp đòi lại nhà đất cho thuê, cho ở nhờ

Tranh chấp đòi lại nhà đất cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ là dạng án điển hình cho sự xung đột giữa quyền sở hữu tuyệt đối và bảo hộ quyền cư trú của công dân. Đặc điểm pháp lý quan trọng của loại tranh chấp này nằm ở sự dịch chuyển trạng thái chiếm hữu: từ việc sử dụng tài sản có căn cứ pháp luật (dựa trên sự đồng thuận hoặc hợp đồng) sang trạng thái chiếm hữu không có căn cứ pháp luật sau khi thời hạn thuê mượn chấm dứt hoặc điều kiện ở nhờ không còn. Khác với các tranh chấp về ranh giới, đây thường là cuộc chiến về thủ tục và nghĩa vụ, nơi mà chủ sở hữu phải đối mặt với các rào cản về thời hạn báo trước theo Luật Nhà ở và nghĩa vụ bồi hoàn công sức tôn tạo theo Luật Dân sự. Điểm hóc búa nhất chính là việc vạch trần bản chất của các thỏa thuận miệng từ quá khứ, biến lòng tốt hoặc các giao dịch kinh tế sơ sài ban đầu trở thành những vũng lầy pháp lý kéo dài nếu không tuân thủ đúng lộ trình thông báo và xử lý tài sản gắn liền trên đất.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 166: Quyền đòi lại tài sản, là cơ sở để khởi kiện.

- Điều 472 - 482: Quy định về nghĩa vụ của bên thuê, phải trả lại tài sản đúng thời hạn, đúng tình trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại nếu làm hư hỏng.
- Điều 494 - 499: Quy định về hợp đồng mượn tài sản, là căn cứ xác lập nghĩa vụ trả lại tài sản và nguyên trạng.
- Điều 579: Nghĩa vụ hoàn trả do chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật, áp dụng để đòi tiền lợi tức nếu bên ở nhờ khai thác kinh doanh.
- Luật Nhà ở 2023:
 - Điều 171: Quy định nếu hợp đồng cho thuê nhà không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê thông báo cho bên thuê biết việc chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, việc thông báo đòi nhà là điều kiện đủ để khởi kiện.
- Luật Đất đai 2024:
 - Điều 137: Các loại giấy tờ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận, dùng để chứng minh nguồn gốc đất của chủ sở hữu.
- Văn bản hướng dẫn:
 - Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP: Phân định rõ tranh chấp đòi lại tài sản (nhà đất cho mượn) không bắt buộc hòa giải tại UBND xã nếu các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đất.

B. Phân tích pháp lý

1. Bẫy lật kèo từ tranh chấp hợp đồng sang tranh chấp đất đai

Đây là kịch bản phổ biến nhất tại tòa án. Ban đầu, nguyên đơn kiện theo diện tranh chấp hợp đồng thuê/mượn tài sản. Tuy nhiên, phía bị đơn thường sử dụng chiến thuật phủ nhận nguồn gốc sử dụng nhà, đất: Họ không thừa nhận việc thuê/mượn, mà khẳng định đất do tự khai hoang hoặc do cha ông để lại hoặc được tặng cho bằng miệng từ hàng chục năm trước.

Hệ quả là ngay khi bị đơn phủ nhận quan hệ thuê/mượn và khẳng định họ là chủ đất, bản chất vụ án lập tức chuyển sang tranh chấp đất đai (xác định ai là người có quyền sử dụng đất). Lúc này, nếu hồ sơ của nguyên đơn chưa qua bước hòa giải tại UBND cấp xã, tòa án sẽ trả lại đơn kiện hoặc đình chỉ vụ án. Việc không chuẩn bị sẵn biên bản hòa giải xã sẽ khiến chủ đất mất thêm ít nhất 6 - 12 tháng để làm lại quy trình từ đầu.

2. Bài toán bồi thường công sức bảo quản và tôn tạo đất

Đây là phần gây tranh cãi nhất và gây bức xúc cho nguyên đơn (người chủ đã cho mượn đất, cho ở nhờ) bởi đã giúp đỡ nhưng vô tình lại “mua dây buộc mình”. Ngay cả khi tòa án tuyên đất thuộc về nguyên đơn, chủ đất vẫn thường phải mất tiền cho người ở nhờ.

- Lý lẽ của tòa án là người ở nhờ đã sinh sống ổn định, trông nom đất giúp chủ đất không bị lấn chiếm, đóng thuế đất (nếu có), và thực hiện các hoạt động san lấp, bồi đắp làm tăng giá trị thửa đất.

- Cách tính số tiền bồi thường: Tòa án thường trích một tỷ lệ từ 10% đến 30% giá trị diện tích đất tranh chấp để trả cho bên ở nhờ dưới danh nghĩa là công sức giữ gìn và tôn tạo. Nếu chủ đất không chấp nhận khoản chi phí này, vụ án có thể bị kéo dài dai dẳng qua nhiều cấp xét xử, và bên ở nhờ sẽ không tự nguyện di dời.

3. Nghĩa vụ báo trước và quyền cư trú của người ở nhờ

Trong tranh chấp đòi lại tài sản, việc xác định thời điểm được quyền khởi kiện và thời gian thực tế để thu hồi nhà đất phụ thuộc vào hai yếu tố then chốt: Tính chất thời hạn của hợp đồng và mục đích sử dụng tài sản thực tế.

Xác định thời điểm phát sinh quyền đòi lại tài sản

Quyền khởi kiện của chủ sở hữu chỉ phát sinh khi quan hệ thuê, mượn, ở nhờ đã chấm dứt về mặt pháp lý.

- Đối với hợp đồng có xác định thời hạn: Quyền đòi lại nhà đất nảy sinh ngay lập tức vào ngày kế tiếp sau khi hết hạn hợp đồng. Chủ sở hữu không bắt buộc phải thực hiện nghĩa vụ thông báo báo trước, trừ khi các bên có thỏa thuận khác trong hợp đồng. Bên sử dụng tài sản có nghĩa vụ tự biết thời điểm kết thúc để chủ động di dời; nếu không trả, hành vi này mặc nhiên trở thành chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.
- Đối với hợp đồng không xác định thời hạn: Để chấm dứt trạng thái “chiếm hữu có căn cứ pháp luật” và kích hoạt quyền khởi kiện, chủ sở hữu bắt buộc phải thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thông qua hành động thông báo báo trước.
 - o Căn cứ Điều 171 Luật Nhà ở 2023: Đối với nhà cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, chủ sở hữu phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê/mượn biết trước ít nhất 90 ngày.
 - o Văn bản thông báo này là chứng cứ đặc biệt quan trọng. Nếu khởi kiện khi chưa thông báo hoặc thông báo chưa đủ thời gian luật định, tòa án sẽ xác định quan hệ dân sự thuê, mượn, ở nhờ vẫn đang tồn tại và bác đơn kiện do chưa đủ điều kiện đòi lại tài sản.

Thời hạn di dời tài sản được ấn định trong bản án

Tòa án sẽ căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và điều kiện thực tế của bị đơn để ấn định một thời hạn di dời cụ thể ngay trong nội dung bản án. Khoảng thời gian này thường tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật:

- Trường hợp đất có nhà đang ở (áp dụng quyền lưu cư): Nếu trên đất có nhà và bị đơn đang sinh sống duy nhất tại đó, không còn chỗ ở nào khác, tòa án có thể ấn định thời hạn di dời từ 03 đến 06 tháng.
 - o Lý do là tòa án phải cân nhắc giữa quyền sở hữu tài sản và quyền cư trú của công dân. Việc dành một khoảng thời gian hợp lý giúp bị đơn có điều kiện tìm kiếm chỗ ở mới, tháo dỡ các vật dụng gia đình mà không gây xáo trộn quá lớn đến đời sống an sinh. Đây cũng là cách đảm bảo bản án có tính khả thi, giảm thiểu sự phản kháng cực đoan khi thi hành án thực địa.

- Trường hợp đất chỉ đang trồng cây hoặc làm kho bãi (không áp dụng quyền lưu cư): Đất trồng cây hoặc bãi chứa hàng, không gắn liền với quyền cư trú cơ bản, tòa án có thể xử lý quyết liệt và nhanh chóng hơn.
 - o Thời hạn thu hồi: Tòa án có thể buộc trả đất ngay hoặc chỉ dành một thời gian ngắn (từ 15 đến 30 ngày) để bị đơn thu hoạch hoa lợi ngắn ngày hoặc di dời máy móc, thiết bị.
 - o Giải quyết cây trồng lâu năm: Đối với cây trồng chưa đến mùa thu hoạch hoặc không thể di dời, để đảm bảo quyền thu hồi đất nhanh chóng cho chủ sở hữu, tòa án có thể tuyên chủ đất nhận lại toàn bộ diện tích đất kèm cây trồng, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng đó bằng tiền cho bị đơn theo kết quả định giá.

Vì vậy, chủ đất cần phân biệt rõ: Nếu hợp đồng có thời hạn, hãy quyết liệt đòi đất ngay khi hết hạn. Nếu không có thời hạn và có nhà ở trên đất, hãy lập vi bằng việc giao thông báo đòi nhà đủ 90 ngày trước khi nộp đơn. Tại phiên tòa, nếu đối phương nại lý do không có chỗ ở, bạn hãy chủ động đề xuất một thời hạn di dời hợp lý (ví dụ 3 tháng) để tòa án đưa vào bản án, giúp việc thi hành án sau này diễn ra thuận lợi, tránh việc bị đơn trì hoãn kéo dài.

C. Tình huống

Tình huống giả định: Đòi lại đất cho thuê từ thời “giấy tay”

- Tình tiết: Năm 1998, bà Hoa cho ông Tuấn thuê 300m² đất để làm xưởng mộc, giá thuê trả bằng lúa hàng năm. Hai bên chỉ viết một tờ giấy tay sơ sài. Năm 2010, bà Hoa được cấp sổ đỏ. Năm 2023, bà Hoa đòi lại đất để chia cho con thì ông Tuấn không trả, khẳng định bà Hoa đã bán đứt cho ông từ năm 2005 (nhưng không có giấy tờ bán). Ông Tuấn đưa ra bằng chứng là ông đã xây dựng nhà xưởng kiên cố và đóng thuế đất đứng tên ông từ năm 2010.

Trong quá trình giải quyết tại tòa án: Phía bà Hoa đưa ra sổ đỏ bản gốc và tờ giấy thuê đất năm 1998. Phía ông Tuấn thì khẳng định quan hệ thuê đã chấm dứt năm 2005 để chuyển sang mua bán. Ông Tuấn yêu cầu tòa bác đơn vì đất này ông đã sử dụng ổn định, liên tục trên 20 năm.

- Phân tích của tòa án:
 - o Ông Tuấn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, ông Tuấn cho rằng đã mua bán bằng miệng là không có căn cứ. Sổ đỏ của bà Hoa được cấp đúng nguồn gốc nên quyền sử dụng đất thuộc về bà Hoa.
 - o Tuy nhiên, bà Hoa có lỗi trong việc buông lỏng quản lý, để ông Tuấn đứng tên đóng thuế đất và xây xưởng kiên cố mà không có ý kiến phản đối, cũng như không có văn bản ngăn chặn.
- Phán quyết:
 - o Công nhận 300m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp bà Hoa.

- Buộc bà Hoa bồi thường 100% giá trị nhà xưởng cho ông Tuấn (vì không thể tháo dỡ).
- Buộc bà Hoa trả cho ông Tuấn 20% giá trị quyền sử dụng đất để bồi hoàn công sức trông coi và đóng thuế suốt 25 năm.
- Ấn định thời hạn 06 tháng để ông Tuấn di dời máy móc thiết bị.

Tình huống thực tế:

Đòi lại đất cho mượn trong dòng tộc và quyền lợi đối với cây trồng trên đất: Dựa trên Bản án số 382/2025/DS-PT ngày 15/08/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1. Bối cảnh tranh chấp

Vụ án là điển hình của sự nhập nhèm giữa cho mượn đất và chiếm hữu thực tế trong quan hệ họ hàng tại các vùng nông thôn.

- Nguồn gốc tài sản: Năm 2004, ông Trần Văn L và bà Trần Thị Thanh T (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng diện tích đất lớn tại huyện C, tỉnh Đồng Nai và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (sổ đỏ).
- Sự kiện cho mượn: Ngay sau khi mua, do không có nhu cầu sử dụng ngay, ông L đã cho bà S1 và ông T3 (người thân) mượn đất để canh tác cây công nghiệp, đồng thời nhờ họ trông nom giúp để tránh bị lấn chiếm.
- Mâu thuẫn phát sinh: Đến năm 2016, khi ông L quay về quản lý đất thì phát hiện bà Trần Thị L1 đang trực tiếp canh tác và lấn chiếm thêm diện tích 441,1m² thuộc thửa đất số 35 của ông. Dù ông L đã nhiều lần yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm và diện tích đất cho mượn, bà L1 vẫn kiên quyết từ chối, cho rằng đây là đất của gia đình bà sử dụng ổn định từ lâu. Năm 2023, vụ việc được đưa ra hòa giải tại UBND thị trấn nhưng không thành.

2. Lập luận của các bên

- Phía nguyên đơn (ông L, bà T): Khẳng định toàn bộ diện tích thửa đất số 35 đã được Nhà nước cấp sổ đỏ hợp pháp cho mình từ năm 2004 và cấp đổi năm 2015. Việc bà L1 sử dụng diện tích 441,1m² là dựa trên quan hệ cho mượn từ trước và hành vi lấn chiếm trái phép sau này. Ông L yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và buộc bà L1 tháo dỡ, di dời cây trồng trên đất.
- Phía Bị đơn (bà L1): Lập luận rằng gia đình bà đã sử dụng mảnh đất này liên tục từ năm 2012 (do mua từ bà S1, là người đã mượn đất của ông L), trên đất có trồng tiêu, cà phê và điều. Bà L1 cho rằng ranh giới giữa thửa đất của bà và ông L được xác định bằng hàng cây dâm bụt có từ lâu đời. Bà phủ nhận việc mượn đất và cho rằng diện tích 441,1m² thuộc quyền sở hữu của bà dù bà chưa được cấp Giấy chứng nhận cho phần diện tích này.

3. Lập luận của tòa án sơ thẩm

Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã đưa ra các căn cứ pháp lý:

- Xác định quyền sở hữu: Căn cứ kết quả đo đạc và bản đồ địa chính, diện tích 441,1m² nằm trọn trong ranh giới thửa đất số 35 của ông L. Đối chiếu với Điều 166 LDD 2013, ông L chứng minh được nguồn gốc đất và đã được cấp sổ đỏ, nên là chủ sử dụng hợp pháp được Nhà nước bảo hộ.
- Bác bỏ lập luận bị đơn: Bà L1 cho rằng đã mua đất từ bà S1 nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng. Việc sử dụng thực tế và trồng cây không thể thay thế quyền sở hữu đã được đăng ký.
- Quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bà L1 trả lại đất và tháo dỡ tài sản trên đất.

4. Lập luận của tòa phúc thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có những nhận định sâu sắc về việc giải quyết hậu quả của tài sản gắn liền với đất:

- Về tính nhất quán pháp lý: Tòa phúc thẩm giữ nguyên nhận định về quyền sử dụng đất thuộc về ông L. Tuy nhiên, tòa tập trung vào việc xử lý diện tích cây trồng (tiêu, cà phê, sầu riêng) đang mang lại lợi ích kinh tế trên đất.
- Tòa án đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa. Ông L đồng ý thanh toán cho bà L1 khoản tiền 86.000.000 đồng để sở hữu toàn bộ số cây trồng trên đất. Thay vì tuyên buộc tháo dỡ gây lãng phí theo Điều 164, 499 BLDS 2015. Phán quyết này là hợp lý, tuân thủ nguyên tắc công bằng vì bà L1 đã có công chăm sóc, tôn tạo trong thời gian dài, giúp ông L lấy lại được đất sạch mà không gây ra xung đột quyết liệt trong việc tiêu hủy tài sản của người mượn.

5. Bài học kinh nghiệm

- Đối với chủ đất (người cho mượn/cho ở nhờ):
 - o Lập văn bản mọi giao dịch cho thuê, cho ở nhờ: Dù là cho người thân mượn hay cho người lạ thuê, tuyệt đối không thỏa thuận miệng. Hợp đồng phải ghi rõ: (1) Mục đích sử dụng; (2) Thời hạn trả lại; (3) Khẳng định bên thuê/mượn không có quyền bồi thường công sức giữ đất. nên có vi bằng hoặc công chứng để cố định chứng cứ ngay từ đầu.
 - o Hiện trạng tài sản: Thường xuyên kiểm tra hiện trạng đất. Nếu bên thuê/mượn có hành vi xây dựng trái phép, trổ cửa sổ hoặc thay đổi mốc giới, phải lập biên bản hiện trường hoặc báo chính quyền địa phương xử lý hành chính ngay để ngăn chặn việc hình thành công sức tôn tạo sau này.
 - o Cảnh trọng với mốc giới tự nhiên: Trong vụ án này, bị đơn đã sử dụng hàng cây đâm bứt để lập luận về ranh giới. Chủ đất không nên để người mượn tự ý trồng cây làm mốc giới, vì qua thời gian, mốc giới này dễ bị ngầm định là ranh giới thực tế, gây khó khăn cho việc chứng minh tọa độ pháp lý.
 - o Quản lý ranh giới bằng văn bản: Khi cho mượn hoặc cho ở nhờ, cần lập biên bản hiện trạng có sơ đồ đo vẽ đơn giản nhưng rõ ràng, khẳng định bên mượn

không được phép trồng cây lâu năm hoặc xây dựng kiên cố nếu không có sự đồng ý của chủ sở hữu.

- o Sẵn sàng nguồn tài chính bồi hoàn: Hãy chuẩn bị tâm thế rằng khi đòi lại đất mượn lâu năm, bạn có thể phải trả một khoản tiền công sức hoặc giá trị cây trồng. Đây thường là giải pháp nhanh nhất để kết thúc vụ án thay vì ép đối phương vào đường cùng dẫn đến thi hành án kéo dài.
- o Kiểm soát nghĩa vụ tài chính: Chủ sở hữu phải là người trực tiếp đi đóng thuế đất và giữ biên lai. Tuyệt đối không để bên thuê/mượn đứng tên trên thông báo thuế của cơ quan thuế. Tên trên biên lai thuế là vũ khí quan trọng nhất để bác bỏ ý định chiếm hữu đất của đối phương.
- o Trước khi nộp đơn đòi nhà đất, hãy gửi một thông báo đòi tài sản qua đường bưu điện (có báo phát) hoặc lập vi bằng việc giao thông báo. Nếu đối phương có văn bản phản hồi phủ nhận quyền của bạn, hãy đi hòa giải tại xã ngay lập tức để hoàn thiện hồ sơ, tránh bị tòa án trả đơn.
- Đối với người mượn/ở nhờ:
 - o Việc đầu tư vào cây lâu năm hoặc công trình kiên cố trên đất mượn cần phải được cân nhắc kỹ lưỡng về hiệu quả kinh tế, đôi khi nó là một sai lầm tài chính cực lớn. Khi chủ đất đòi lại, bạn chỉ nhận được giá trị bồi thường theo định giá của tòa (có thể thấp hơn giá trị đầu tư thực tế) và buộc phải di dời nếu không thỏa thuận được.
 - o Nghĩa vụ trả lại tài sản: Căn cứ Điều 499 BLDS 2015, bên mượn có nghĩa vụ trả lại tài sản đúng tình trạng ban đầu. Nếu không thỏa thuận được việc bồi hoàn cây trồng, bạn còn có thể phải tốn thêm chi phí thuê nhân công tháo dỡ, chặt bỏ tài sản của chính mình để trả lại đất trống cho chủ sở hữu.
- Chiến thuật tố tụng:
 - o Vụ án này cho thấy tầm quan trọng của việc hòa giải ngay tại phiên tòa. Việc các bên thỏa thuận được giá trị cây trồng (86 triệu đồng) là một phương án thông minh, giúp bản án có tính khả thi cao, tránh được việc bị đơn trì hoãn thi hành án bằng cách khiếu nại về giá trị tài sản gắn liền với đất.

Tình huống thực tế:

Đòi nhà cho ở nhờ sau giao dịch chuyển nhượng và quyền lưu cư: Dựa trên Bản án số 15/2026/DS-PT ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

1. Bối cảnh tranh chấp

Vụ án này là một tình huống pháp lý điển hình và đầy kịch tính, xảy ra sau khi một bất động sản đã hoàn tất thủ tục sang tên đổi chủ nhưng người đang sinh sống thực tế (người thân của chủ cũ) lại không chịu di dời.

- Tháng 06/2024, bà Đào Thị H (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 73, tờ bản đồ số 87 (Hải Phòng) từ ông Nguyễn Văn H2 với giá 900 triệu đồng. Bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) vào ngày 28/6/2024.
- Thỏa thuận cho ở nhờ: Tại thời điểm mua bán, mẹ của ông H2 là cụ Nguyễn Thị T (bị đơn) đang sinh sống tại đây. Do ông H2 chuyển vào miền Nam sinh sống và cần thời gian sắp xếp chỗ ở cho mẹ, bà H đã có thiện chí lập bản cam kết đồng ý cho gia đình ông H2 (bao gồm cụ T) mượn nhà để ở nhờ đến ngày 22/7/2024 sẽ bàn giao lại mặt bằng sạch.
- Mâu thuẫn phát sinh: Hết thời hạn cam kết, ông H2 đã vào miền Nam nhưng cụ T kiên quyết không dời đi, cho rằng đây là ngôi nhà do vợ chồng cụ xây dựng từ năm 1999 và cụ không có chỗ ở nào khác. Bà H khởi kiện yêu cầu cụ T phải trả lại nhà đất.

2. Lập luận của các bên

- Phía nguyên đơn (bà H): Khẳng định mình là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất, đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và được Nhà nước công nhận quyền sở hữu. Việc cho cụ T ở nhờ chỉ là sự hỗ trợ tạm thời dựa trên cam kết bằng văn bản của ông H2. Khi thời hạn mượn nhà đã hết, việc cụ T tiếp tục chiếm giữ là vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của bà.
- Phía bị đơn (cụ T): Cho rằng nguồn gốc đất do con trai cụ đứng tên nhưng tiền xây nhà và một phần tiền mua đất là của vợ chồng cụ đóng góp. Cụ T lập luận rằng mình là mẹ liệt sỹ, già yếu, đã gắn bó với ngôi nhà hàng chục năm và hiện không còn nơi cư trú nào khác tại địa phương nên yêu cầu được tiếp tục sinh sống tại đây.

3. Nhận định pháp lý của tòa án sơ thẩm

Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Hải Phòng đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn dựa trên các căn cứ:

- Về quyền sở hữu: Căn cứ Điều 166, 167 LDDĐ 2013, sổ đỏ đứng tên bà H là chứng cứ pháp lý cao nhất. Giao dịch giữa ông H2 và bà H là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật.
- Về quan hệ ở nhờ: Bản cam kết ngày 13/5/2024 xác lập quan hệ cho mượn tài sản có thời hạn theo Điều 494 BLDS 2015. Khi hết thời hạn vào ngày 22/7/2024, bên mượn có nghĩa vụ trả lại tài sản theo Điều 499.
- Về quyền cư trú: Tòa án ghi nhận hoàn cảnh cụ T là người già yếu, mẹ liệt sỹ. Tuy nhiên, lòng tốt của chủ mới không thể bị biến thành cái cớ để chiếm hữu tài sản vĩnh viễn. Tòa tuyên buộc cụ T trả nhà nhưng áp dụng quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng để cụ sắp xếp nơi ở mới.

4. Nhận định pháp lý của tòa phúc thẩm

Cụ T kháng cáo, cho rằng quy trình tố tụng sai vì không xem xét công sức đóng góp của cụ. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác đơn kháng cáo với các lập luận sắc bén:

- Tính hợp pháp của việc định đoạt: Tòa phúc thẩm khẳng định ông H2 là chủ sở hữu hợp pháp trước đó nên có quyền chuyển nhượng cho bà H mà không cần sự đồng ý của cụ T (vì đất không thuộc diện hộ gia đình hay di sản chưa chia).
- Chứng cứ về sự đồng thuận: Phía nguyên đơn đã cung cấp được video clip ghi lại cảnh ông H2 thông báo việc bán nhà cho cụ T và cụ T đã đồng ý dọn dẹp đồ đạc để chuyển đi. Điều này bác bỏ lập luận cho rằng cụ T bị lừa dối hoặc không biết về giao dịch.
- Tòa nhận định bà H đã thực hiện đúng nghĩa vụ thông báo và dành thời gian cho bên ở nhờ vượt quá quy định 90 ngày. Việc cấp sơ thẩm ấn định thêm 03 tháng lưu cư kể từ ngày bản án có hiệu lực là đã hết sức nhân văn, bảo đảm quyền lợi cư trú tối thiểu cho người già yếu nhưng vẫn bảo vệ được quyền tài sản của chủ sở hữu.

5. Bài học kinh nghiệm

- Đối với người mua nhà (chủ sở hữu mới - người cho ở nhờ):
 - o Rủi ro từ người đang ở thực tế: Khi mua nhà đất mà có người già, trẻ nhỏ hoặc người có công đang sinh sống, tuyệt đối không được chủ quan. Dù sổ đỏ đã sang tên, việc cưỡng chế di dời họ là cực kỳ khó khăn và tốn kém thời gian.
 - o Văn bản hóa mọi cam kết: Bà H trong vụ án này đã rất khôn ngoan khi lập bản cam kết cho ở nhờ có thời hạn rõ ràng. Đây chính là chìa khóa để tòa án xác định quan hệ mượn tài sản đã chấm dứt, thay vì để bị đơn sa lầy vào tranh chấp nguồn gốc đất từ thời xa xưa.
 - o Chứng cứ điện tử: Việc quay phim, ghi âm lại quá trình thỏa thuận bàn giao nhà với người đang ở thực tế là chứng cứ vàng để bác bỏ các lời khai lật lọng tại tòa.
- Đối với người mượn/ ở nhờ:
 - o Quyền lưu cư có thời hạn: Đừng làm tưởng rằng việc không có chỗ ở khác hoặc là đối tượng chính sách thì có quyền ở lại mãi mãi trên đất người khác. Tòa án chỉ dành cho bạn một khoảng thời gian đệm (thường là 3-6 tháng) để di dời. Sau thời gian này, cơ quan thi hành án sẽ cưỡng chế quyết liệt.
 - o Tranh chấp công sức phải có chứng cứ: Nếu cho rằng mình có đóng góp tiền mua đất hoặc xây nhà, phải đưa ra được chứng cứ tài chính như biên lai, sổ tiết kiệm, chuyển khoản. Những lời khai về việc “hỗ trợ 4 triệu đồng” từ năm 2000 như cụ T trong vụ án là quá nhỏ bé so với giá trị tài sản hiện tại và không đủ căn cứ để ngăn cản quyền định đoạt của chủ sở hữu.
- Chiến thuật tố tụng:
 - o Trong các án đòi nhà cho ở nhờ, nếu bị đơn là người già yếu, nguyên đơn nên chủ động đề xuất một thời hạn di dời hợp lý (từ 3-6 tháng) ngay tại tòa. Việc này thể hiện sự thiện chí, giúp thẩm phán dễ dàng ra phán quyết và giúp bản án có tính khả thi cao khi đưa sang cơ quan thi hành án.

2.2. Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất

Nếu như ở Phần 2.1, chúng ta đã giải quyết các câu hỏi về nguồn gốc đất đai dưới góc độ quản lý hành chính và lịch sử, thì Phần 2.2 sẽ bước vào một mảng pháp lý phức tạp hơn nhiều: Sự xung đột gay gắt giữa hồ sơ pháp lý danh nghĩa và sự thật khách quan về dòng tiền.

Trong thực tiễn đời sống dân sự tại Việt Nam, do đặc thù văn hóa “trọng tình nghĩa” và các rào cản pháp lý trong quá khứ, đã hình thành nên những hiện tượng phổ biến như: Nhờ người thân đứng tên trên sổ đỏ (đứng tên hộ), hoặc con cái xây nhà kiên cố trên đất của cha mẹ mà không hề có giấy tờ chuyển nhượng. Khi mối quan hệ “cơm lành canh ngọt” bị phá vỡ, những thỏa thuận ngầm về lòng tin sụp đổ, để lại một hiện trạng pháp lý vô cùng rối ren: Người cầm sổ đỏ thì không bỏ tiền, còn người bỏ tiền/công sức xây dựng lại không đứng tên.

Tại nhóm tranh chấp này, tòa án không thể chỉ đơn thuần áp dụng nguyên tắc đất tên ai người đó thắng. Phán quyết công bằng đòi hỏi thẩm phán phải vận dụng linh hoạt các quy định của BLDS để truy xét tận cùng nguồn gốc dòng tiền, công sức đóng góp và ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch.

2.2.1. Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản do nhờ đứng tên

Tranh chấp đòi lại nhà đất do nhờ đứng tên là cuộc chiến khốc liệt giữa “tài liệu pháp lý” (tên trên sổ đỏ) và “sự thật khách quan” (dòng tiền thực tế). Đặc điểm pháp lý mấu chốt của loại tranh chấp này nằm ở sự tồn tại của các giao dịch dân sự giả tạo, nơi các bên thiết lập một vỏ bọc đại diện nhằm che giấu một quan hệ sở hữu thực sự bên trong. Đây là dạng án mà Giấy chứng nhận được cấp hợp lệ theo quy định của LDD bị thách thức bởi nguyên tắc tôn trọng ý chí đích thực của Luật Dân sự. Điểm khó khăn nhất chính là nghĩa vụ chứng minh: người đi kiện phải lật ngược dòng lịch sử để tìm kiếm những dấu ấn tài chính và bằng chứng về sự tin tưởng, vốn thường chỉ tồn tại dưới dạng thỏa thuận miệng hoặc các giao dịch ngầm đầy rủi ro, nhằm thuyết phục tòa án nhìn thấy lớp vỏ bọc giả để trả lại quyền lợi cho chủ sở hữu đích thực.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo): Đây là “vũ khí” quan trọng nhất của người nhờ đứng tên. Họ phải chứng minh rằng việc để người khác đứng tên là một giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch thực tế là việc nhờ giữ tài sản.
 - o Điều 166 (Quyền đòi lại tài sản): Chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.
- Luật Nhà ở 2023: Cơ sở pháp lý để tòa án công nhận quyền sở hữu trực tiếp cho nguyên đơn (nếu họ thuộc đối tượng này), thay vì chỉ tuyên trả lại tiền như trước đây
 - o Điều 17: Quy định cụ thể về việc tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam (trong các dự án nhà ở thương mại).
 - o Điều 18: Quy định về điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

- Luật Đất đai 2024:
 - o Khoản 3, Khoản 6 Điều 4 và Điểm h Khoản 1 Điều 28: Mở rộng tối đa quyền tiếp cận đất đai cho người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều). Trước đây, do hạn chế của luật cũ, Việt kiều phải nhờ người đứng tên. Nay luật mới cho phép họ được đứng tên trực tiếp. Điều này sẽ thay đổi hoàn toàn hướng phán quyết của tòa án (từ việc chỉ trả lại tiền sang việc cho phép sang tên đất).
- Án lệ số 02/2016/AL về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản”. Đây là kim chỉ nam cho việc xét xử dựa trên nguồn gốc dòng tiền.

B. Phân tích pháp lý

Bản chất tranh chấp: Tặng cho hay nhờ đứng tên?

Khi ra tòa, bên bị đơn (người đứng tên sổ đỏ) thường lập luận: “Đúng là tiền của ông A đưa, nhưng ông A nói cho tôi để tôi mua đất, đây là hợp đồng tặng cho”. Ngược lại, bên nguyên đơn (người bỏ tiền) khẳng định: “Tôi chỉ nhờ đứng tên giùm vì lúc đó tôi đi vắng/không thuộc đối tượng mua”. Tòa án sẽ không tin lời nói suông. Phán quyết sẽ dựa trên vai trò tối thượng của dòng tiền: Theo tinh thần của án lệ 02/2016/AL, tòa án sẽ xác định ai là chủ sở hữu đích thực dựa trên câu hỏi: Tiền ở đâu ra?

- Nếu nguyên đơn chứng minh được 100% tiền mua đất là do mình chuyển khoản, gửi về (qua kiều hối), hoặc trực tiếp thanh toán cho chủ đất cũ. Khi đó tòa án sẽ công nhận nguyên đơn là chủ sở hữu thực sự.
- Người đứng tên trên sổ đỏ không chứng minh được nguồn tiền tương ứng, chỉ được coi là người được ủy quyền quản lý.
- Tuy nhiên, hãy lưu ý quy tắc chia đôi lợi nhuận: Tòa án thường sẽ trích một phần giá trị tăng thêm (thường là 50%) cho người đứng tên giùm để bù đắp công sức họ đã quản lý tài sản.

Giải quyết hậu quả: Trả đất hay trả tiền?

Đây là điểm thay đổi lớn nhất khi áp dụng LDD 2024 và Luật Nhà ở 2023:

- Trước đây (luật cũ): Nếu nguyên đơn là Việt kiều (không đủ điều kiện sở hữu đất ở VN), tòa án thường tuyên: Bán đất, trả lại giá trị (tiền) cho Việt kiều. Người đứng tên được hưởng một phần công sức.
- Hiện nay (Áp dụng Điều 17, 18 Luật Nhà ở 2023 và Điều 28 LDD 2024):
 - o Nếu nguyên đơn là Việt kiều (được phép nhập cảnh): Tòa án căn cứ Điều 17, Điều 18 Luật Nhà ở 2023 và Điều 28 LDD 2024 để tuyên hủy sổ đỏ của người đứng tên giùm và công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trực tiếp cho Việt kiều.
 - o Nếu nguyên đơn là người nước ngoài (mua nhà trong dự án được phép): Tòa án căn cứ Điều 17, Điều 18 Luật Nhà ở 2023 để tuyên người nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Phán quyết này bảo vệ quyền sở hữu trọn vẹn của người bỏ tiền, tránh thiệt hại do chênh lệch giá khi phải bán tài sản để chia tiền.

Xác định công sức đóng góp

Người đứng tên giùm, dù thua kiện, vẫn không “tay trắng”. Tòa án thường trích một phần giá trị tài sản (thông thường từ 10% đến 30% giá trị chênh lệch tăng thêm của khu đất) để trả công cho người đứng tên vì họ có công gìn giữ, quản lý, đóng thuế, làm thủ tục giấy tờ trong suốt thời gian trước khi xảy ra tranh chấp.

C. Tình huống

Tình huống giả định: Anh em ruột tương tàn vì lòng tin

- Năm 2015, anh trai (làm kinh doanh, sợ rủi ro bị siết nợ) nên nhờ em trai đứng tên mua căn biệt thự 10 tỷ. Tiền do anh trai đưa bằng tiền mặt, không có giấy biên nhận.
- Hậu quả, năm 2024, giá nhà lên 30 tỷ. Em trai chiếm đoạt luôn, nói là tiền mình tích cóp mua được. Anh trai kiện ra tòa.
- Phân tích: Anh trai có thể thua kiện, vì không có bất cứ chứng cứ gì chứng minh dòng tiền (không chuyển khoản, không văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên). Tòa án căn cứ vào sổ đỏ mang tên em trai và nguyên tắc suy đoán pháp lý “người đứng tên là chủ sở hữu” để bác đơn kiện của người anh.
- Bài học: “Lòng tin” trong bất động sản phải được thể hiện bằng văn bản và chuyển khoản.

Tình huống giả định: Việt kiều thắng lớn nhờ LDD 2024

- Tình tiết: Bà Jenny (quốc tịch Mỹ, gốc Việt) nhờ cháu gái đứng tên lô đất tại Đà Nẵng năm 2018. Có Hợp đồng ủy quyền quản lý và sao kê tiền gửi về. Năm 2025, cháu gái định bán đất lấy tiền tiêu xài. Bà Jenny bay về nước kiện đòi lại.
- Phán quyết: Áp dụng LDD 2024, tòa án tuyên:
 - Công nhận bà Jenny là chủ sử dụng đất.
 - Hủy sổ đỏ của người cháu.
 - Bà Jenny có quyền liên hệ văn phòng đăng ký đất đai để cấp sổ đỏ mới trực tiếp cho bà (vì nay bà đã được quyền đứng tên). Bà Jenny chỉ phải thanh toán cho người cháu 300 triệu đồng tiền công sức trông coi.

Tình huống thực tế:

Việt kiều bỏ tiền, em trai đứng tên: Công thức chia 50-50 khi giá đất tăng vọt: Dựa trên Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh (Việt kiều Hà Lan).
- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tám (em ruột bà Thanh).

- Sự kiện pháp lý:
 - o Năm 1993, bà Thanh về Việt Nam, bỏ ra 21,99 chỉ vàng để mua 7.595,7m² đất ruộng tại Sóc Trăng.
 - o Do quy định pháp luật lúc bấy giờ hạn chế người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên đất nông nghiệp, bà Thanh nhờ em trai là ông Tám đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng và sổ đỏ.
 - o Sau đó, ông Tám tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho người thứ ba (công ty Minh Châu) với giá 1,26 tỷ đồng.
 - o Mâu thuẫn: Bà Thanh kiện đòi lại toàn bộ số tiền bán đất. Ông Tám không chịu, cho rằng đất là của ông, tiền do ông bỏ ra.

2. Phân tích Pháp lý

Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao đã giải quyết vụ án dựa trên 03 trụ cột pháp lý quan trọng:

- Truy xét nguồn gốc dòng tiền: Đây là điểm mấu chốt để xác định ai là chủ thực sự.
 - o Ông Tám khai ông bỏ tiền nhưng lời khai mâu thuẫn, không chứng minh được nguồn tiền.
 - o Bà Thanh có lời khai của người bán (vợ chồng ông Hềng Tính) và người thân trong gia đình xác nhận: Bà Thanh là người trực tiếp giao dịch và trả vàng.
 - o Kết luận của án lệ: Bà Thanh là người bỏ tiền mua đất, ông Tám chỉ là người đứng tên giùm. Quyền sở hữu vốn thuộc về bà Thanh.
- Công thức phân chia lợi tức và công sức đóng góp: Đây là nội dung “đắt giá” nhất của án lệ 02, giải quyết xung đột khi giá đất tăng cao:
 - o Bà Thanh bỏ vốn (vàng), nhưng ông Tám có công đứng tên pháp lý, quản lý, giữ đất, đóng thuế làm cho đất sinh lời (tăng giá trị). Nếu trả hết tiền cho bà Thanh thì thiệt cho ông Tám, còn nếu để ông Tám hưởng hết thì bất công cho bà Thanh.
 - o Giải pháp của án lệ:
 - Ông Tám phải trả lại cho bà Thanh số tiền gốc (quy đổi 21,99 chỉ vàng).
 - Số tiền còn lại (chênh lệch 1,26 tỷ - tiền gốc) được coi là lợi nhuận chung.
 - Quy tắc phân chia lợi tức: Tòa án phải tính công sức bảo quản, tôn tạo của ông Tám, để tính phần lợi nhuận mà ông Tám được hưởng. Nếu không xác định được chính xác công sức, thì xác định người bỏ tiền (bà Thanh) và người đứng tên (ông Tám) có công sức ngang nhau để chia đôi (50-50) phần giá trị chênh lệch tăng thêm.
- Tại sao không tuyên trả đất mà lại tuyên chia tiền? Trong vụ án này, đất đã được bán cho người thứ ba ngay tình (công ty Minh Châu) và thời điểm đó (trước 2016) Việt

kiều chưa được sở hữu đất nông nghiệp. Do đó, tòa án công nhận giao dịch bán đất từ ông Tám sang cho công ty Minh Châu và chỉ giải quyết tranh chấp về số tiền thu được.

3. Bài học kinh nghiệm và vận dụng trong bối cảnh LDD 2024

Án lệ này vẫn còn nguyên giá trị xét xử hiện nay, nhưng cần vận dụng linh hoạt với luật mới:

- Về nghĩa vụ chứng minh: Người nhờ đứng tên (Việt kiều/Người mua) phải lưu giữ tuyệt đối các chứng cứ giao tiền (giấy biên nhận, sao kê ngân hàng, video giao dịch). Nếu bà Thanh không có người bán làm chứng, bà có thể đã mất trắng vì trên giấy tờ chỉ có tên ông Tám.
- Về quyền đòi lại đất (cập nhật LDD 2024): Nếu vụ án này xảy ra vào năm 2025 và đất chưa bán cho người thứ ba:
 - o Trường hợp bà Thanh còn quốc tịch VN: Theo Điểm b Khoản 1 Điều 28 LDD 2024, bà có quyền nhận chuyển nhượng mọi loại đất. Tòa án sẽ không chia tiền bán đất nữa mà có thể tuyên hủy sổ đỏ của ông Tám, sang tên trực tiếp cho bà Thanh. Bà Thanh chỉ phải trả một khoản tiền công sức quản lý cho ông Tám (thường ít hơn mức 50% giá trị đất).
 - o Trường hợp bà Thanh là người gốc Việt (thôi quốc tịch): Bà vẫn bị hạn chế đứng tên đất nông nghiệp, đất nền ngoài dự án (Điểm h Khoản 1 Điều 28). Khi đó, tòa án sẽ áp dụng y nguyên án lệ 02: Buộc ông Tám trả lại tiền gốc đã nhận của bà Thanh và định giá đất để chia đôi giá trị tăng thêm cho mỗi bên.
- Công thức “chia đôi lợi nhuận”: Đây là rủi ro lớn cho người nhờ đứng tên. Bạn bỏ ra 10 tỷ mua đất, nhờ người khác đứng tên. 10 năm sau đất lên 30 tỷ. Nếu tranh chấp xảy ra, tòa án áp dụng án lệ 02: Bạn lấy lại 10 tỷ gốc, còn 20 tỷ lời phải chia đôi cho người đứng tên 10 tỷ. Lời khuyên: Hạn chế tối đa việc nhờ đứng tên. Nếu buộc phải nhờ, hãy làm hợp đồng ủy quyền quản lý tài sản hoặc văn bản cam kết đứng tên giữ, trong đó ghi rõ người đứng tên không được hưởng lợi ích gì hoặc chỉ hưởng thù lao cố định.

2.2.2. Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng (nhà xây trên đất người khác, nhà xây trái phép)

Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và công trình xây dựng trên đất người khác là hệ quả điển hình của nguyên tắc tách biệt giữa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong pháp luật Việt Nam. Đặc điểm pháp lý chính của loại tranh chấp này là sự xung đột trực diện giữa quyền định đoạt tuyệt đối của chủ đất và quyền bảo vệ thành quả lao động của người xây dựng. Việc giải quyết vụ án không chỉ đơn thuần căn cứ vào Luật Dân sự về bảo vệ sở hữu, mà còn chịu sự điều chỉnh gắt gao của Luật Xây dựng và LDD về tính hợp pháp của công trình và mục đích sử dụng đất. Điểm hóc búa nhất nằm ở việc cân nhắc giữa lựa chọn phá dỡ để khôi phục nguyên trạng (gây lãng phí nguồn lực xã hội) và duy trì hiện trạng thông qua bồi hoàn giá trị (xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp) khiến đây trở thành dạng tranh chấp khó đạt được tiếng nói chung nhất nếu thiếu một giải pháp kinh tế dung hòa.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 164: Quyền bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.
 - o Điều 166: Quyền đòi lại tài sản (đất) từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.
 - o Điều 579, 580: Nghĩa vụ hoàn trả tài sản do chiếm hữu không có căn cứ pháp luật (buộc tháo dỡ hoặc hoàn trả giá trị).
 - o Khoản 2 Điều 176: Xử lý đối với mốc giới, công trình xây dựng lấn chiếm.
- Luật Đất đai 2024:
 - o Khoản 1 Điều 11: Nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai.
 - o Điều 152: Cơ chế xử lý khi Giấy chứng nhận cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng mục đích sử dụng đất (nếu việc xây nhà do cấp sổ sai).
- Luật Nhà ở 2023:
 - o Điều 9: Điều kiện công nhận quyền sở hữu nhà ở (nhà phải hợp pháp).

B. Phân tích pháp lý: “phá dỡ” hay “đền tiền”?

Khi giải quyết tranh chấp nhà xây trên đất người khác, tòa án sẽ phân loại dựa trên yếu tố lỗi và nguồn gốc tạo lập để đưa ra phán quyết.

Trường hợp: Xây dựng do lấn, chiếm (cố ý hoặc vô ý)

Đây là trường hợp người xây nhà không có quyền sử dụng đất, không được chủ đất cho phép.

- Nguyên tắc chung là buộc tháo dỡ công trình, trả lại đất (khôi phục tình trạng ban đầu). Người xây dựng trái phép phải tự chịu chi phí phá dỡ và bồi thường thiệt hại (nếu có).
- Ngoại lệ: Nếu phần nhà xây lấn chiếm là kiên cố (nhà cao tầng), diện tích lấn nhỏ so với tổng diện tích, việc phá dỡ một phần sẽ làm sụp đổ toàn bộ kết cấu nhà hoặc gây nguy hiểm cho cộng đồng, tòa án có thể áp dụng giải pháp linh hoạt:
 - o Không buộc tháo dỡ.
 - o Buộc người lấn chiếm phải trả tiền (mua lại) phần đất đã lấn theo giá thị trường (thường là giá rất cao để trừng phạt).
 - o Buộc chủ đất phải nhận tiền và chuyển quyền sử dụng phần đất lấn đó cho người xây nhà.

Trường hợp: Xây dựng trên đất cho mượn/cho ở nhờ (có sự đồng ý)

Đây là trường hợp phổ biến trong quan hệ gia đình (bố mẹ cho con đất xây nhà nhưng chưa sang tên, anh em cho nhau mượn đất).

- Bản chất việc xây dựng là hợp pháp tại thời điểm khởi công (có sự đồng ý của chủ đất).

- Khi chủ đất đòi lại đất:
 - o Tòa án xác định hợp đồng cho mượn đất/ở nhờ đã chấm dứt. Chủ đất có quyền đòi lại đất.
 - o Tuy nhiên, căn nhà là tài sản hợp pháp của người mượn. Chủ đất không thể buộc tháo dỡ (gây lãng phí) mà phải thanh toán giá trị còn lại của căn nhà cho người xây.
 - o Người xây trả đất cho chủ đất và chủ đất trả tiền “xác nhà” cho người xây. Hoặc ngược lại: nếu giá trị nhà lớn hơn nhiều so với đất, tòa có thể giao đất cho người xây và buộc người xây trả tiền đất cho chủ đất.

Trường hợp: Nhà xây dựng trái phép (vi phạm hành chính)

- Tình huống: mua bán nhà giấy tay trên đất nông nghiệp, tự ý xây nhà không phép. Sau đó tranh chấp xảy ra (mua bán vô hiệu, đòi lại đất).
- Phân tích:
 - o Tòa án không công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (vì là công trình vi phạm pháp luật xây dựng). Tuy nhiên, tòa vẫn coi căn nhà đó là tài sản trên đất.
 - o Khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu (hoàn trả cho nhau những gì đã nhận): bên lấy đất phải hoàn trả cho bên xây nhà chi phí xây dựng (tính theo giá trị vật liệu, nhân công tại thời điểm xét xử, có khấu hao).
 - o Rủi ro cho người xây nhà là nếu công trình bị UBND ra quyết định cưỡng chế tháo dỡ, thì giá trị tài sản này bằng 0. Người xây mất trắng.

C. Tình huống**Tình huống giả định: Xây nhầm trên đất hàng xóm do sai mốc giới (vô ý)**

- Tình tiết: Ông A và ông B mua 2 lô đất dự án liền kề. Ông A xây nhà trước, do nhà thầu đo sai nên xây lấn sang đất ông B 20cm suốt chiều dài nhà (tổng lấn 4m²). Nhà ông A là nhà 3 tầng kiên cố. Ông B kiện đòi tháo dỡ bức tường lấn.
- Phân tích: Việc tháo dỡ 20cm tường dọc sẽ làm sập kết cấu nhà ông A, gây lãng phí lớn. Ông A xây do lỗi vô ý (tin vào cọc mốc sai).
- Phán quyết: Tòa án bác yêu cầu tháo dỡ của ông B và công nhận 4m² đó thuộc quyền sử dụng của ông A, nhưng buộc ông A phải bồi thường cho ông B số tiền giá trị phần đất 4m² đó theo giá thị trường và có thể có thêm phần bồi thường để bù đắp thiệt hại.

Tình huống giả định: Con xây nhà trên đất bố mẹ (đất cho mượn)

- Tình tiết: Bố mẹ có 500m² đất. Năm 2010, con trai cả lấy vợ, bố mẹ cho phép vợ chồng con xây nhà cấp 4 trên một phần đất để ở riêng, nhưng không tách sổ, không lập hợp đồng tặng cho bằng văn bản. Năm 2024, mâu thuẫn gia đình, bố mẹ đuổi vợ chồng con ra khỏi nhà, đòi lại đất.
- Phân tích:

- Đất vẫn là của bố mẹ (do chưa sang tên). Bố mẹ có quyền đòi đất.
- Ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng người con (tạo lập hợp pháp).
- **Phán quyết:**
 - Buộc vợ chồng người con phải di dời, trả lại đất cho bố mẹ.
 - Buộc bố mẹ phải thanh toán cho vợ chồng người con giá trị căn nhà theo định giá hiện tại (ví dụ: nhà xây hết 300 triệu, nay định giá còn 200 triệu thì bố mẹ phải đưa 200 triệu).

Tình huống giả định: Xây nhà trái phép trên đất nông nghiệp (rủi ro mất trắng)

- **Tình tiết:** Ông C mua giấy tay 100m² đất chuyên trồng lúa của ông D với giá 500 triệu. Sau khi nhận đất, ông C tự ý đổ đất, xây căn nhà cấp 4 trị giá 300 triệu để ở. Hai năm sau, giá đất tăng lên 2 tỷ. Ông D khởi kiện yêu cầu tòa tuyên hợp đồng giấy tay vô hiệu và đòi lại đất.
- **Phân tích pháp lý:**
 - Hợp đồng giấy tay vi phạm về hình thức hợp đồng, đất lúa không đủ điều kiện chuyển nhượng (nếu ông C không phải nông dân) dẫn đến tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu. Ông D trả lại tiền (có tính trượt giá) cho ông C, ông C trả lại đất cho ông D.
 - Về căn nhà (tài sản trên đất): Đây là vấn đề quan trọng. Căn nhà được xây dựng trái phép trên đất lúa (vi phạm mục đích sử dụng đất).
 - Theo quy định pháp luật, công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp thuộc diện phải bị tháo dỡ để khôi phục tình trạng ban đầu của đất.
 - Do đó, tòa án sẽ không buộc ông D phải bồi thường giá trị căn nhà này cho ông C. Bởi vì ông D nhận lại đất lúa thì ông D cũng không thể sử dụng căn nhà đó (nếu sử dụng sẽ bị phạt), thậm chí ông D còn phải tốn chi phí để phá dỡ nhà trả lại mặt bằng đất lúa.
- **Phán quyết:**
 - Ông C phải tự tháo dỡ nhà hoặc chịu mất toàn bộ giá trị xây dựng (300 triệu).
 - Ông D chỉ phải trả lại tiền mua đất và bồi thường một phần thiệt hại do trượt giá đất (lỗi làm hợp đồng vô hiệu), chứ không phải đền tiền cái nhà.
- **Bài học:** Xây nhà trên đất nông nghiệp mua giấy tay là hành vi “tự sát tài chính”. Khi chủ đất lật kèo, người mua không chỉ mất đất mà còn mất trắng tiền xây nhà.
- Việc buộc chủ đất hỗ trợ tiền xây nhà thường chỉ áp dụng cho đất ở (thổ cư) hoặc đất có thể hợp thức hóa được. Khi đó, ngôi nhà làm tăng giá trị cho thửa đất nên chủ đất nhận đất thì phải thanh toán tiền nhà cho người mua đã xây nhà (hưởng lợi không có căn cứ). Còn với đất lúa, ngôi nhà là gánh nặng pháp lý (vật cản), không làm tăng giá

trị sử dụng nông nghiệp, nên chủ đất không có nghĩa vụ phải mua lại “đồng gạch vụn” đó.

Tình huống thực tế:

Anh em ruột lẫn đất: Khi nào buộc tháo dỡ, khi nào buộc “bán” đất cho người lấn chiếm? Dựa trên Bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của TAND Khu vực 1 - Hải Phòng.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Khắc N (em).
- Bị đơn: Ông Đỗ Khắc T và vợ (anh).
- Nguồn gốc mâu thuẫn:
 - o Năm 2017, bố mẹ chia đất. Ông N được cấp sổ đỏ thửa 433C (315m²). Ông T được cấp sổ đỏ thửa 433A (436m²) liền kề.
 - o Hiện trạng: Trên phần đất của ông N (đã được cấp sổ) lại đang tồn tại các công trình do ông T xây dựng gồm: Một phần ngôi nhà chính (6m²), sân, bếp, bể nước, lán tôn (tổng diện tích lấn chiếm là 70,1m²).
 - o Lịch sử tài sản: Ngôi nhà và công trình này do ông T xây từ năm 1986 và 2009 (trước khi ông N được cấp sổ đỏ năm 2017).
- Yêu cầu: Ông N kiện đòi ông T phải tháo dỡ toàn bộ để trả lại đất sạch.

2. Phân tích pháp lý

Tòa án không áp dụng máy móc quy định “lấn chiếm là phải tháo dỡ” mà tòa đã bóc tách khối tài sản lấn chiếm thành 02 phần để xử lý khác nhau dựa trên tính chất kiên cố và hiệu quả kinh tế xã hội:

- Đối với phần công trình phụ (sân, bếp, lán tôn: 64,1m²)
 - o Đây là các công trình bán kiên cố, việc tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu công trình chính và đời sống sinh hoạt thiết yếu.
 - o Buộc ông T phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho ông N nhằm đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp của ông N theo sổ đỏ.
 - o Tuy nhiên, do ông T xây dựng công khai, ông N biết và không phản đối trong thời gian dài, nên tòa buộc ông N phải thanh toán lại giá trị còn lại của các công trình này cho ông T, coi như mua lại xác nhà để phá dỡ.
- Đối với phần ngôi nhà chính (lấn 06m²)
 - o Phần lấn chiếm chỉ là 6m² (góc nhà) nhưng lại gắn liền với kết cấu chịu lực của cả ngôi nhà lớn xây từ năm 1986. Ngôi nhà này ông N và ông T đều khẳng định đã xây dựng trước khi ông N được cấp sổ đỏ và tại thời điểm ông N được cấp sổ thì ông N không có ý kiến gì.

- Tòa án áp dụng nguyên tắc “hạn chế thiệt hại” để nhận định nếu tháo dỡ 1 phần ngôi nhà này sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ ngôi nhà và gây thiệt hại lớn. Vì vậy, không buộc ông T phải tháo dỡ 1 phần ngôi nhà trên.
- Thay vì buộc đập bỏ góc nhà, tòa án áp dụng giải pháp:
 - Giao luôn 6m² đất lấn chiếm đó cho ông T sử dụng để giữ nguyên vẹn ngôi nhà.
 - Buộc ông T phải thanh toán tiền (mua lại) 6m² đất này cho ông N theo giá thị trường (định giá 6 triệu/m² x 6m² = 36 triệu).

3. Phán quyết cuối cùng

Kết quả của bản án là một bài toán bù trừ nghĩa vụ thú vị:

- Ông T được giữ lại 6m² góc nhà và trả 36 triệu tiền đất cho ông N.
- Ông T phải phá dỡ sân, bếp trên 64,1m² để trả đất.
- Ông N lấy lại được 64,1m² đất nhưng phải bồi thường giá trị công trình trên đất (sân, bếp...) cho ông T là 49,5 triệu đồng.
- Kết quả bù trừ: Ông N (người thắng kiện đòi đất) lại phải trả ngược lại cho ông T số tiền chênh lệch là 13.513.000 đồng.

4. Bài học kinh nghiệm

- Không phải cứ thắng kiện là lấy được “đất sạch”: Vụ án này là minh chứng điển hình cho việc chủ đất đòi lại đất nhưng phải bỏ tiền túi ra để đền bù giá trị công trình trên đất cho người lấn chiếm. Lý do là vì sự im lặng/đồng ý ngầm trong quá khứ (lúc họ xây không ngăn cản). Nếu muốn tránh mất tiền oan, chủ đất phải có văn bản phản đối hoặc báo chính quyền ngay thời điểm hàng xóm bắt đầu đặt viên gạch đầu tiên.
- Giải pháp “hợp thức hóa” phần lấn chiếm: Đối với các phần nhà kiên cố lấn sang đất hàng xóm mà việc tháo dỡ gây sập nhà, tòa án thường sẽ không tuyên tháo dỡ. Thay vào đó, tòa có thể buộc người lấn chiếm “mua” lại phần đất đó với giá cao. Đây là phương án các bên nên cân nhắc thương lượng ngay từ đầu để tránh tốn kém chi phí tố tụng và định giá.
- Tầm quan trọng của lịch sử hình thành: Tòa án bảo vệ ngôi nhà của ông T vì nó xây từ năm 1986 (trước khi cấp sổ). Nếu ngôi nhà này mới xây sau năm 2017 (có ý lấn chiếm khi ranh giới đã rõ), khả năng cao tòa sẽ tuyên buộc tháo dỡ toàn bộ bất chấp thiệt hại.

2.2.3. Tranh chấp về cây trồng, vật kiến trúc ảnh hưởng đến bất động sản liền kề

Trong bức tranh đa dạng của các tranh chấp về bất động sản, có một nhóm xung đột thường bị xem nhẹ là nhỏ nhất nhưng thực tế lại dai dẳng và tiềm ẩn rủi ro an ninh trật tự cao nhất: Đó là mâu thuẫn giữa những người hàng xóm láng giềng.

Khác với các phần trước tranh chấp về ai là chủ đất, loại tranh chấp này không xoay quanh quyền sở hữu nền đất, mà là cuộc chiến giành giật về không gian, ánh sáng và sự an toàn.

Trong bối cảnh đô thị hóa với mật độ xây dựng dày đặc, nhà ống sát vách, chỉ một cành cây vươn sang mái nhà, một rễ cây đội nứt móng tường, hay một ban công đua ra chiếm dụng khoảng không... cũng đủ để châm ngòi cho những vụ kiện tụng kéo dài hàng năm trời, thậm chí biến những người “tối lửa tắt đèn có nhau” trở thành kẻ thù không đội trời chung.

Về mặt khoa học pháp lý, đây là sự va chạm trực diện và nhạy cảm giữa quyền sở hữu tuyệt đối của một bên (tôi có quyền làm gì trên đất của tôi) và nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng/môi trường đối với bất động sản liền kề (anh không được gây thiệt hại cho tôi).

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 174: Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng (không được xây vượt quá ranh giới, không được đe dọa sự an toàn của công trình liền kề).
 - o Điều 175: Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.
 - o Điều 176, 178: Quy định về quyền mở cửa (cửa sổ, lỗ thông hơi) nhìn sang nhà hàng xóm.
 - o Điều 177: Bảo đảm an toàn trong trường hợp cây trồng, công trình có nguy cơ gây thiệt hại.
 - o Điều 605: Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra.
- Luật Xây dựng 2025 và các tiêu chuẩn xây dựng:
 - o Quy định về khoảng lùi, độ vươn của ban công, mái đua (ô văng) không được lấn sang không gian nhà bên cạnh.

B. Phân tích pháp lý: các dạng xung đột và hướng xử lý

Trường hợp: Tranh chấp về cây trồng (rễ cây, tán lá)

- Vấn đề pháp lý: Cây trồng trên đất nhà A nhưng tán lá vươn sang nhà B che mất ánh sáng, rụng lá làm tắc máng xối, hoặc rễ cây ăn sang làm nứt tường, hư móng nhà B.
- Quy định xử lý: Điều 177 BLDS:
 - o Đối với rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới: Chủ sở hữu bất động sản liền kề (Nhà B) có quyền yêu cầu chủ sở hữu cây (Nhà A) phải chặt bỏ phần vượt quá.
 - o Lưu ý: Nhà B không được tự ý chặt nếu chưa yêu cầu. Nếu nhà A không chặt, nhà B có quyền tự chặt hoặc nhờ cơ quan chức năng, nhưng phải cảnh trọng để không làm chết cây (tránh bị kiện ngược lại tội hủy hoại tài sản).
 - o Đối với thiệt hại: Nếu rễ cây làm nứt móng nhà, nhà A phải bồi thường toàn bộ chi phí sửa chữa, gia cố cho nhà B.

Trường hợp: Tranh chấp về lấn chiếm không gian (mái đua, ban công, cục nóng điều hòa)

- Vấn đề pháp lý: Nhà A xây hết đất, nhưng khi lên tầng 2 lại đua ban công, mái tôn hoặc lắp cục nóng điều hòa vưon sang không gian phía trên đất nhà B.
- Quy định xử lý: Điều 175 BLDS:
 - o Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất.
 - o Mọi hành vi đưa vật kiến trúc sang không gian nhà hàng xóm (dù là trên cao 10m hay 20m) đều là hành vi xâm phạm quyền sở hữu.
 - o Người lấn chiếm không gian bị buộc tháo dỡ phần lấn chiếm (cắt bỏ ban công, tháo mái tôn, di dời cục nóng). Không có ngoại lệ “sử dụng ổn định” cho hành vi này.

Trường hợp: Tranh chấp về trở cửa sổ, lỗ thông hơi

- Quy định (Điều 178 BLDS & Tiêu chuẩn xây dựng VN):
 - o Nếu xây sát ranh giới, tuyệt đối không được trở cửa sổ (kể cả cửa trượt, cửa chớp) quay sang nhà hàng xóm, trừ khi được hàng xóm đồng ý.
 - o Chỉ được phép trở cửa nếu cách ranh giới đất một khoảng cách nhất định (thường là 2m theo TCVN) để đảm bảo sự riêng tư.
- Thực tế: Nhiều người lên trở cửa sổ, khi bị kiện thì lắp liêm bằng cách lắp kính mờ cố định. Tòa án vẫn có thể buộc bịt kín hoàn toàn nếu bức tường đó nằm sát ranh giới.

Trường hợp: Tranh chấp do thi công gây lún nứt nhà liền kề (phổ biến nhất)

- Tình huống: Nhà A đào móng xây nhà mới làm nứt tường, nghiêng nhà B.
- Trách nhiệm (Điều 605 BLDS): Chủ sở hữu (nhà A) phải bồi thường thiệt hại do việc đào móng làm thiệt hại đến công trình lân cận.
 - o Lưu ý: Dù nhà A có thuê nhà thầu thi công và trong hợp đồng khoán gọn nói “Nhà thầu chịu trách nhiệm”, nhưng trước pháp luật, chủ nhà A vẫn là người chịu trách nhiệm chính với hàng xóm. Sau khi bồi thường xong, nhà A mới quay lại kiện đòi nhà thầu.

C. Tình huống**Tình huống giả định: Cây xà cừ và bức tường đổ**

- Tình tiết: Ông H trồng cây xà cừ lớn sát tường rào. Sau 10 năm, rễ cây phát triển mạnh đội nứt móng tường rào của bà K, khiến tường có nguy cơ sụp đổ. Bà K nhiều lần yêu cầu chặt nhưng ông H không chịu vì cho rằng là cây phong thủy.
- Phán quyết: Tòa án căn cứ Điều 177 BLDS 2015:
 - o Buộc ông H phải chặt bỏ cây xà cừ (hoặc cắt bỏ toàn bộ rễ xâm lấn).

- Buộc ông H bồi thường chi phí xây lại bức tường rào cho bà K (ví dụ 20 triệu đồng).
- Bài học: Trồng cây lớn sát ranh giới là “bom nổ chậm” pháp lý.

Tình huống giả định: Ban công lấn không gian

- Tình tiết: Nhà ông M xây hết đất. Tại tầng 2, ông M đưa ban công ra 0,8m để phơi đồ. Phần ban công này nằm lơ lửng trên mái nhà cấp 4 của ông N (hàng xóm). Ông M lý luận: “tôi làm trên cao, có đụng chạm gì nhà ông đâu”.
- Phân tích: Quyền sử dụng đất bao gồm cả không gian chiều thẳng đứng. Hành vi của ông M là xâm phạm quyền sở hữu không gian của ông N.
- Phán quyết: Tòa án buộc ông M phải cắt bỏ toàn bộ phần ban công vi phạm. Chi phí cắt bỏ ông M tự chịu.

Tình huống giả định: Đào móng làm nghiêng nhà hàng xóm (tranh chấp bồi thường)

- Tình tiết: Công ty X thi công tòa nhà văn phòng, đào hầm sâu làm sụt lún nền đất, khiến nhà bà Y bên cạnh bị nứt toác, nghiêng 5 độ, không thể ở được. Bà Y kiện đòi bồi thường 2 tỷ (xây mới) và tiền thuê trọ.
- Giải quyết:
 - Tòa án trưng cầu giám định xây dựng.
 - Kết quả: Nhà bà Y bị hư hỏng 70%, nguy hiểm sập đổ.
 - Tuyên án: Buộc Công ty X phải bồi thường toàn bộ chi phí để tháo dỡ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới tương đương cho bà Y, cộng với chi phí thuê nhà trọ cho gia đình bà Y trong suốt thời gian chờ xây nhà (ví dụ 12 tháng).

Tình huống thực tế:

Tranh chấp cửa sổ nhìn sang nhà hàng xóm. Khi cửa sổ không đạt quy chuẩn xây dựng: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 311/2023/DS-PT ngày 29/8/2023 của TAND tỉnh Long An.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Q.
- Bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc H.
- Hiện trạng: Nhà ông Q (1 trệt 1 lầu) và nhà bà H (1 trệt 2 lầu) liền kề nhau. Tại phía tường lầu 2 giáp ranh nhà ông Q, bà H có trổ 02 cửa sổ lớn, 02 cửa kính tròn để lấy ánh sáng và 01 ô thông gió nhìn trực diện sang mái nhà và không gian sinh hoạt của ông Q.
- Mâu thuẫn: Ông Q khởi kiện yêu cầu bà H phải xây bít toàn bộ các cửa này vì làm ảnh hưởng đến sự riêng tư và sợ bị ném rác sang nhà. Bà H phản đối, cho rằng các cửa sổ này đã được bà chủ động “bắn vít cố định” vào khung, không thể mở ra đóng vào nên không ảnh hưởng gì đến hàng xóm.

2. Căn cứ pháp lý

Tòa án đã tiến hành đo đạc thực tế tại hiện trường lầu 2 nhà bà H và ghi nhận:

- Số liệu thực tế: Cạnh dưới của các cửa sổ tại lầu 2 chỉ cách mặt sàn phòng khoảng 1,2m.
- Quy chuẩn xây dựng: Theo Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (TCXDVN 353:2005), cụ thể tại mục 6.5.3.3 quy định: “Trường hợp khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. ...”. Mục đích của quy định này là để đảm bảo tầm mắt của người đứng trong nhà không thể nhìn trực diện sang nhà hàng xóm, bảo vệ sự riêng tư tuyệt đối.

3. Phán quyết của tòa án

Tòa án cấp phúc thẩm đã bác bỏ lập luận “đã bắn vít cố định” của bà H với các lý do sắc bén:

- Vi phạm từ khâu thiết kế: Việc trổ cửa sổ cách sàn chỉ 1,2m là sai quy chuẩn xây dựng ngay từ đầu. Một công trình vi phạm quy chuẩn về chiều cao tối thiểu thì không thể khắc phục bằng các biện pháp tạm thời như bắn vít hay che rèm.
- Xâm phạm quyền riêng tư: Dù có bắn vít, nhưng với chiều cao 1,2m (ngang tầm ngực người lớn), người bên trong vẫn có thể nhìn thấu sang không gian sinh hoạt của nhà ông Q, gây bất tiện và xung đột kéo dài.
- Phán quyết: Tòa tuyên buộc bà H phải xây gạch bít kín hoàn toàn toàn bộ 02 cửa sổ, 02 cửa kính tròn lấy ánh sáng và lỗ thông gió tại lầu 2 để trả lại sự riêng tư cho nhà hàng xóm.

4. Bài học kinh nghiệm

- Quy chuẩn “2 mét” là thước đo sinh tử: Trong tranh chấp cửa sổ, tòa án sẽ cầm thước đo từ sàn lên mép cửa. Nếu < 2m thì buộc bít. Nếu > 2m (cửa lấy sáng trên cao) thì thường được phép tồn tại. Người dân cần nắm rõ con số này khi xây nhà hoặc khi đi kiện.
- Giải pháp khắc phục: Bà H đã cố gắng khắc phục bằng cách “bắn vít” để không thể mở cửa ra ngoài, “che rèm” nhưng không được tòa chấp nhận. Điều này cho thấy: Một công trình sai quy chuẩn (sai thiết kế) thì không thể dùng biện pháp hành chính, thủ công để lấp liếm. Tòa án ưu tiên sự tuân thủ tuyệt đối quy định xây dựng.

2.3. Tranh chấp chia tài sản là bất động sản

Nếu các tranh chấp ở phần trước thường xoay quanh việc xác định ai là chủ đất giữa những người xa lạ hoặc các bên giao dịch mua bán, thì phần này tập trung vào những cuộc chiến pháp lý trong nội bộ gia đình, nơi mà quyền sở hữu bất động sản được hình thành dựa trên các quan hệ nhân thân: huyết thống và hôn nhân.

Đặc điểm pháp lý nổi bật của nhóm tranh chấp này là sự giao thoa phức tạp giữa LDD, Luật Dân sự và Luật Hôn nhân và Gia đình. Tại đây, tòa án không chỉ căn cứ vào cái tên trên sổ đỏ để phán quyết, mà sẽ đi sâu vào việc giải mã nguồn gốc tạo lập tài sản và đánh giá công sức

đóng góp của mỗi bên. Đây là loại án đặc thù mà “Lý” và “Tình” luôn đan xen giằng xé; bởi lẽ, mục tiêu cuối cùng không chỉ là phân chia diện tích đất đai hay giá trị tiền bạc, mà còn là việc giải quyết hậu quả của sự dịch chuyển quyền sở hữu từ khối tài sản chung (di sản của người chết hoặc tài sản chung vợ chồng) sang quyền sở hữu riêng của từng cá nhân.

Sự tinh táo về pháp lý trong phần này là điều kiện tiên quyết để bảo vệ quyền lợi chính đáng của bạn mà không làm trầm trọng thêm sự rạn nứt tình cảm giữa những người thân thiết.

2.3.1. Tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất

Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất là dạng án điển hình cho sự giao thoa phức tạp giữa Luật Dân sự và LDDĐ. Đặc điểm pháp lý nổi bật của loại tranh chấp này không chỉ dừng lại ở việc phân chia kỹ phần theo huyết thống, mà còn là bài toán hóc búa về việc định danh chính xác đâu là di sản hợp pháp trong một bức tranh lịch sử biến động qua nhiều thời kỳ. Khác với các loại tài sản thông thường, đất đai thừa kế thường đan xen giữa quyền lợi cá nhân của người quá cố với quyền sở hữu chung của hộ gia đình và công sức gìn giữ, tôn tạo di sản của người trực tiếp quản lý. Với thời hiệu khởi kiện kéo dài lên đến 30 năm, loại tranh chấp này đòi hỏi sự truy xét khắt khe về nguồn gốc tạo lập và tính pháp lý của các cột mốc sử dụng đất, nơi mà một sai sót nhỏ trong việc xác định đối tượng thừa kế hoặc diện tích di sản cũng có thể dẫn đến những cuộc chiến pháp lý dai dẳng qua nhiều cấp xét xử.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 612: Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác.
 - o Điều 623: Thời hiệu thừa kế đối với bất động sản là 30 năm kể từ thời điểm mở thừa kế.
 - o Điều 651: Những người thừa kế theo pháp luật được chia thành 3 hàng thừa kế; những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau; những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.
 - o Điều 658: Thử tự thanh toán (ưu tiên trích di sản để trả nợ, chi phí mai táng trước khi chia).
- Luật Đất đai 2024:
 - o Điều 137: Quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là di sản thừa kế.
 - o Điều 220: Quy định về điều kiện tách thửa (liên quan đến việc có chia được đất ra manh mún hay không).
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP: Hướng dẫn xác định quyền sử dụng đất là di sản.
- Án lệ quan trọng:

- Án lệ số 24/2018/AL: Về việc chuyển hóa di sản thừa kế thành tài sản sở hữu chung (khi hết thời hiệu).
- Án lệ số 05/2016/AL: Về việc ghi nhận công sức đóng góp của người quản lý di sản.

B. Phân tích pháp lý

Xác định di sản hợp pháp của người chết để lại

Để giải quyết một vụ án thừa kế, bước đầu tiên Tòa án phải xác định chính xác đâu là di sản hợp pháp của người quá cố. Di sản chỉ bao gồm những tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của người chết tại thời điểm họ qua đời.

Khác với tiền vàng hay xe cộ, đất đai có lịch sử hình thành phức tạp. Không phải cứ đất do bố mẹ để lại thì đều là di sản.

- Đất cấp cho hộ gia đình: Nếu sổ đỏ cấp cho hộ ông/bà... thì khi ông/bà... mất, di sản chỉ là một phần trong khối tài sản chung của hộ đó (sau khi chia cho vợ/chồng và các con có tên trong hộ khẩu thời điểm cấp đất). Việc nhầm lẫn coi toàn bộ thửa đất là di sản của người chết là sai lầm phổ biến nhất.
- Tài sản chung vợ chồng nhưng vợ hoặc chồng chết trước: Nếu đất cấp cho cá nhân trong thời kỳ hôn nhân, cần xác định đó là tài sản chung hay riêng. Nếu là tài sản chung, di sản của người chết chỉ là 1/2 diện tích đất. Sai lầm kinh điển của các đồng thừa kế là mang toàn bộ 100% diện tích đất ra để đòi chia.
- Diện tích thực tế khác với diện tích trên sổ đỏ: Phần diện tích đất chênh lệch thừa sẽ là ngòi nổ tranh chấp. Tòa án sẽ căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để xác định di sản. Nếu thực tế thiếu so với sổ đỏ, các thừa kế phải chịu thiệt chung. Nếu thừa, cần xác định phần thừa đó là do lấn chiếm hay do sai số để đưa vào khối di sản.
- Đất chưa có sổ đỏ: Theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, đất chưa có sổ đỏ nhưng có một trong các loại giấy tờ theo quy định (nay là Điều 137 LĐĐ 2024) thì mới được coi là di sản để tòa án chia. Nếu đất không có giấy tờ gì (đất khai hoang, lấn chiếm không được công nhận), tòa án có thể từ chối thụ lý giải quyết chia thừa kế.

Một tình huống tranh chấp thừa kế thường gặp đó là: Một người con đứng tên riêng tài sản của cha mẹ: Thực tế cho thấy, phần lớn các vụ kiện không bắt nguồn từ những phép tính chia thừa kế phức tạp, mà xuất phát từ việc: Cha mẹ mất đi để lại đất đai (có thể chưa có sổ đỏ hoặc sổ đỏ cũ), người con đang trực tiếp quản lý đất đã tự ý kê khai, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên cá nhân mình mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Khi phát hiện sự việc, các anh chị em khác khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy sổ đỏ cấp sai và chia thừa kế theo quy định. Đây là dạng án chiếm tỷ lệ cao và thường kéo dài do phải giải quyết đồng thời cả quan hệ dân sự và hành vi hành chính của cơ quan cấp sổ. Với tranh chấp này, tòa án phải xác định đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ đâu? Có phải là do cha mẹ tạo lập ra hay không? (Có phải di sản hợp pháp của người chết để lại hay không?)

Chia thừa kế theo pháp luật: Chia đều

Khi không có di chúc hoặc di chúc vô hiệu, pháp luật sẽ can thiệp theo nguyên tắc “huyết thống và hàng thừa kế”:

- Xác định người thừa kế (Điều 651 BLDS): Điểm quan trọng nhất là không được bỏ sót người thừa kế, đặc biệt là con riêng, con ngoài giá thú (nếu có bằng chứng chứng minh) hoặc con nuôi hợp pháp. Chỉ cần bỏ sót một người, bản án sẽ bị hủy ngay lập tức ở cấp phúc thẩm.
- Thừa kế thế vị (Điều 652): Một vấn đề thường bị lãng quên là khi con của người để lại di sản chết trước hoặc cùng lúc với người đó thì cháu được hưởng phần mà cha/mẹ chúng đáng lẽ được hưởng. Đây là nguồn cơn của những vụ kiện kéo dài khi các cháu về đòi đất của cô, dì, chú, bác.
- Nguyên tắc chia đều: Mọi người ở cùng hàng thừa kế được hưởng phần bằng nhau. Tuy nhiên, thực tế tòa án sẽ xem xét công sức đóng góp để ưu tiên cho người trực tiếp chăm sóc cha mẹ hoặc gìn giữ đất đai được nhận hiện vật (đất) và thanh toán tiền cho các bên còn lại.

Chia thừa kế theo di chúc: Hiệu lực của di chúc là tối quan trọng

Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết. Người lập di chúc có quyền cho bất kỳ ai. Tuy nhiên, quyền này bị giới hạn bởi Điều 644 BLDS: Những người như con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng hoặc con thành niên mà không có khả năng lao động vẫn được hưởng phần di sản bằng 2/3 suất của một người thừa kế theo pháp luật, kể cả khi họ không được người quá cố cho hưởng di sản trong di chúc.

Ngoài ra, thực tế cho thấy, đánh giá tính hiệu lực của di chúc đôi khi là phần cam go nhất tại Tòa án. Một bản di chúc có thể trở thành một tờ giấy lộn. Vì vậy hãy lưu ý một số vấn đề khi lập di chúc:

- Năng lực hành vi của người lập di chúc: Đây là chiêu bài phản công phổ biến nhất. Bên không được chia đất thường đưa ra bằng chứng (hồ sơ bệnh án, clip quay lại) cho rằng lúc ký di chúc, cha mẹ đã già yếu, lẫn lộn, bị con cái “điều khiển”. Do đó, nếu soạn di chúc cho người già, hãy nên có giấy xác nhận sức khỏe của bệnh viện tại thời điểm ký.
- Hình thức của di chúc - Sai một ly đi một dặm:
 - o Di chúc viết tay không có người làm chứng: Phải do chính tay người để lại di sản tự viết và ký tên. Tuyệt đối không được dùng máy vi tính để đánh máy rồi in ra ký tên (trừ trường hợp có người làm chứng hoặc công chứng theo đúng trình tự). Chỉ cần một đoạn nhỏ trong di chúc bị nghi ngờ là do người khác viết hộ, bản di chúc đó rất dễ bị tuyên vô hiệu.
 - o Di chúc có người làm chứng: Không phải ai cũng có thể đứng ra làm chứng việc lập di chúc. Cụ thể, những người sau đây sẽ không được làm chứng: người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của người lập di chúc; người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan tới nội dung di chúc; người chưa thành niên,

người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

- Di chúc có thể trở nên vô hiệu nếu có nội dung cho hưởng thừa kế nhưng phải kèm theo điều kiện, mà điều kiện đó mang tính áp đặt, vi phạm quyền tự do cơ bản của công dân hoặc trái pháp luật. Ví dụ: điều kiện cấm kết hôn hoặc buộc phải ly hôn, điều kiện bất khả thi như đưa ra một công việc mà người thừa kế không thể thực hiện được, điều kiện trái đạo đức như buộc người thừa kế phải thực hiện hành vi vi phạm pháp luật để đổi lấy đất.
- Giá trị thực sự của việc công chứng, chứng thực di chúc: Nhiều người lầm tưởng di chúc có dấu đỏ của công chứng thì “mạnh” hơn di chúc viết tay. Về mặt giá trị pháp lý, cả hai đều ngang nhau nếu lập đúng quy định. Tuy nhiên, di chúc được công chứng, chứng thực giúp các bên giảm bớt nghiã vụ chứng minh. Khi có tranh chấp, người hưởng thừa kế không cần phải chứng minh chữ ký đó là thật hay người lập có minh mẫn hay không (vì công chứng viên đã xác nhận tại thời điểm lập). Ngược lại, với di chúc viết tay, bên được hưởng thừa kế có thể phải vất vả hơn trong việc chứng minh hiệu lực của di chúc, nếu đối phương cho rằng di chúc là giả mạo chữ ký hoặc di chúc không đúng với ý nguyện của người đã chết.
- Bằng chứng quay phim, ghi âm: Hiện nay, BLDS chưa công nhận “di chúc bằng video” là một hình thức di chúc hợp pháp. Các đoạn phim quay lại cảnh cha mẹ dặn dò chia đất cho các con chỉ được coi là nguồn chứng cứ để tòa án xem xét trạng thái tinh thần của người lập di chúc hoặc làm rõ thêm ý chí của họ, chứ không thể thay thế cho văn bản di chúc hợp pháp. Đừng chủ quan cho rằng có video quay lại là đã đủ căn cứ pháp lý để nhận đất.

Xung đột giữa chia hiện vật và chia giá trị

Khi giải quyết, tòa án ưu tiên chia hiện vật (cắt đất) để các thừa kế đều có đất. Tuy nhiên, vướng mắc phát sinh từ Điều 220 LDD 2024 về diện tích tối thiểu tách thửa:

- Nếu mảnh đất quá nhỏ (ví dụ 40m²) mà có 4 người con thì không thể cắt làm 4 sổ đỏ.
- Giải pháp của tòa án: Giao toàn bộ đất cho người đang trực tiếp quản lý, thờ cúng (hoặc người có nhu cầu ở thực sự) và buộc người này thanh toán kỹ phần (trả tiền) cho các người còn lại theo giá thị trường.
- Khi chia thừa kế bằng giá trị thì tranh cãi gay gắt thường nổ ra ở khâu định giá đất. Người nhận đất luôn muốn định giá thấp để trả tiền ít, người nhận tiền muốn định giá cao.

Công sức đóng góp và tôn tạo

Thực tế tại nước ta, thường có một người con ở lại sống chung với cha mẹ, xây dựng nhà cửa, cải tạo đất, đóng thuế suốt hàng chục năm. Khi cha mẹ mất, các anh chị em ở xa về đòi chia đều.

- Nếu chia đều tằm tấp (có 4 người, chia mỗi người 1/4) là không công bằng.

- Tòa án sẽ áp dụng nguyên tắc: Trích công sức đóng góp. Người có công duy trì, tôn tạo, làm tăng giá trị đất sẽ được chia phần có tỷ lệ nhiều hơn so với những người thừa kế khác (hưởng giá trị nhiều hơn so với giá trị khi chia đều).

C. Tình huống

Di sản đã chia nhưng anh em “lật kèo”: Dựa trên Án lệ số 24/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thông qua ngày 17/10/2018.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: 03 người con gái (bà H, H1, H2).
- Bị đơn: Người anh trai (ông H3).
- Nguồn gốc tài sản: Bố mẹ (cụ H và cụ V) để lại mảnh đất 464m² tại Hà Tây (nay là Hà Nội). Bố mất năm 1978, mẹ mất năm 1994.
- Sự kiện pháp lý quan trọng (Năm 1991):
 - o Khi người mẹ (cụ V) còn sống, cụ đã chủ trì chia tách thừa đất 464m² cho các con.
 - o Kết quả phân chia thực tế: 4 người con trai mỗi người 1 phần (đã nhận đất, xây nhà hoặc bán đi, làm sổ đỏ riêng). Riêng phần đất 44,4m² dành cho 3 cô con gái thì giao cho ông H3 (con trai) quản lý hộ, vì lúc đó 3 cô đang ở miền Nam.
 - o Mọi người đều đồng thuận, không ai tranh chấp gì về việc phân chia này suốt nhiều năm.
- Mâu thuẫn: Năm 2004, ba cô con gái đòi lại 44,4m² đất. Ông H3 “lật kèo”, không chịu trả và cho rằng đất này là của ông và vợ tự khai hoang (không phải đất của cụ H, cụ V để lại), không hề có sự kiện pháp lý năm 1991, ông H3 còn cho rằng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết.

2. Vấn đề pháp lý

Tòa án đứng trước hai hướng giải quyết trái ngược:

- Hướng 1: Coi đây là vụ án “tranh chấp chia thừa kế”. Nếu theo hướng này, phải xác định lại toàn bộ di sản của bố mẹ, chia đều cho 7 người con. Tuy nhiên rủi ro là có thể bị vướng về thời hiệu (hết hạn khởi kiện) hoặc làm xáo trộn cuộc sống của những người anh em khác đã bán đất đi nơi khác.
- Hướng 2: Coi đây là vụ án “tranh chấp đòi lại tài sản”. Tức là xác định di sản thừa kế của cụ H, cụ V đã được chia xong từ năm 1991. Đất lúc này đã trở thành tài sản riêng của 3 cô con gái. Ông H3 chỉ là người giữ dùm.

3. Phán quyết của tòa án

Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao đã chọn hướng 2 với lập luận sắc bén:

- Sự kiện chia thừa kế đã hoàn thành: Việc phân chia đất năm 1991 đã được thực hiện trên thực tế. Các người con trai khác (ông Đ, ông T, ông Q) đã nhận phần của mình, đã được điều chỉnh trên sổ sách địa chính và sử dụng ổn định.
- Chuyển đổi trạng thái pháp lý: Kể từ thời điểm các bên thống nhất phân chia thừa kế và thực hiện trên thực tế (năm 1991), khối tài sản nhà đất đó không còn là di sản thừa kế của cụ H, cụ V nữa. Nó đã chuyển hóa thành quyền sử dụng đất hợp pháp của từng cá nhân.
- Kết luận: 3 cô con gái (nguyên đơn) có quyền khởi kiện đòi lại tài sản (44,4m²) thuộc quyền sở hữu của mình đang bị ông H3 chiếm giữ, chứ không phải yêu cầu chia thừa kế lại. Do đó, không bị áp dụng thời hiệu khởi kiện về thừa kế.

4. Bài học kinh nghiệm

- Phân biệt di sản và tài sản chung: Một khi các đồng thừa kế đã ngồi lại, thống nhất phân chia (dù là bằng giấy tay hay lời nói mà đã thực hiện trên thực tế như nhận đất, xây nhà, đóng thuế riêng), thì di sản đó chấm dứt tư cách di sản, kể từ lúc đó nó trở thành tài sản riêng. Người đang giữ đất chỉ là người giữ hộ.
- Chiến lược khởi kiện thông minh: Nếu bạn rơi vào trường hợp tương tự (đã chia đất từ lâu nhưng một người anh em giữ đất không chịu sang tên), hãy cân nhắc phương án: đừng kiện chia thừa kế, mà hãy kiện đòi lại quyền sử dụng đất. Tại sao? Vì kiện đòi tài sản thì không bao giờ hết thời hiệu (theo Điều 155 BLDS 2015), bạn có thể kiện bất cứ lúc nào. Còn kiện chia thừa kế bất động sản sẽ bị giới hạn thời gian (30 năm), nếu lỡ thời gian này bạn sẽ mất trắng.
- Giá trị của sự đồng thuận thực tế: Án lệ này bảo vệ sự ổn định của các quan hệ xã hội. Nếu một thỏa thuận phân chia đã được thực hiện và các bên khác đều tôn trọng, tòa án sẽ không cho phép một cá nhân đơn lẻ (ông H3) phủ nhận nó để trục lợi.

2.3.2. Tranh chấp chia tài sản vợ chồng khi ly hôn

Ly hôn không chỉ là dấu chấm hết cho một mối quan hệ tình cảm, mà còn là cuộc đại phẫu về kinh tế, nơi bất động sản luôn là tâm điểm của những xung đột lợi ích gay gắt. Đây là giai đoạn các bên phải sòng phẳng định danh lại quyền sở hữu đối với những tài sản tích lũy qua nhiều năm tháng.

Thực tế, không ít người bước vào tòa án với niềm tin chủ quan rằng: “Đất đứng tên tôi thì tài sản thuộc về tôi”, để rồi hụt hẫng trước những phán quyết trái ngược với kỳ vọng. Họ quên mất rằng, dưới lăng kính của Luật Hôn nhân và Gia đình, cái tên trên sổ đỏ đôi khi chỉ là hình thức, còn nguồn gốc dòng tiền và công sức đóng góp mới là những chìa khóa quyết định quyền lợi thực tế của mỗi bên. Phần này sẽ chỉ ra các điểm pháp lý trọng yếu, giúp bạn giữ được sự tỉnh táo để bảo vệ tài sản một cách minh bạch và hiệu quả nhất khi niềm tin đã không còn.

A. Căn cứ pháp lý

- Luật Hôn nhân và Gia đình 2014:

- o Điều 33 (tài sản chung): Định nghĩa tài sản chung gồm tài sản do vợ chồng tạo lập, thu nhập từ lao động, sản xuất kinh doanh và hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân. Quyền sử dụng đất có được sau khi kết hôn là tài sản chung, trừ trường hợp được tặng cho riêng, thừa kế riêng.
- o Điều 38 (chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân): Quy định quyền của vợ chồng được thỏa thuận chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung khi đang trong thời kỳ hôn nhân để phục vụ nhu cầu kinh doanh hoặc mục đích riêng.
- o Điều 43 (tài sản riêng): Xác định tài sản riêng gồm tài sản mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế, tặng cho riêng; tài sản phục vụ nhu cầu thiết yếu của mỗi người và tài sản được hình thành từ nguồn tài sản riêng.
- o Điều 59 (nguyên tắc chia tài sản khi ly hôn): Quy định tài sản chung về nguyên tắc chia đôi nhưng có xem xét 4 yếu tố (hoàn cảnh, công sức đóng góp, bảo vệ lợi ích kinh doanh và lỗi của mỗi bên) để điều chỉnh tỷ lệ phù hợp.
- o Khoản 3 Điều 61 (chia tài sản trong trường hợp sống chung với gia đình): “Trong trường hợp vợ chồng sống chung với gia đình mà tài sản của vợ chồng trong khối tài sản chung của gia đình có thể xác định được theo phần thì khi ly hôn, phần tài sản của vợ chồng được trích ra từ khối tài sản chung đó...”. Theo quy định này, sau khi đã xác định được phần tài sản của vợ chồng trong khối tài sản chung với gia đình thì tòa án sẽ phân chia tài sản vợ chồng khi ly hôn. Đây là chiếc phao cứu sinh cho vợ chồng. Dù theo pháp luật dân sự có thể phải tháo dỡ ngôi nhà, nhưng luật hôn nhân ưu tiên bảo vệ công sức đóng góp. Ngôi nhà gắn liền với đất (cả đất và nhà tạo thành khối tài sản chung gia đình), không thể tách rời/chia hiện vật, nên bố mẹ (chủ đất) phải thanh toán giá trị nhà cho con.
- o Điều 62 (chia quyền sử dụng đất): Hướng dẫn cụ thể cách chia đất đai dựa trên nguồn gốc (đất riêng của một bên hay đất chung của hai người).
- o Điều 64 (chia tài sản dùng vào hoạt động kinh doanh): Ưu tiên giao tài sản cho bên đang trực tiếp kinh doanh để đảm bảo tính ổn định của sản xuất, nhưng phải thanh toán phần giá trị tài sản cho bên kia.
- Bộ luật Dân sự 2015 (các quy định về sở hữu chung hợp nhất): Xác định tài sản chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất. Các bên có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt; tài sản chỉ được phân định giá trị khi thực hiện việc chia tài sản.
- Luật Đất đai 2024:
 - o Điều 135 (đăng ký quyền sử dụng đất của vợ chồng): Quy định đối với tài sản chung là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải ghi tên cả vợ và chồng trên Giấy chứng nhận, trừ khi hai bên có thỏa thuận ghi tên một người.

- Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP: Hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình.

B. Phân tích pháp lý

Nhận diện tài sản: Đây là của chung, đây là của riêng?

Đây là bước quan trọng nhất, vì về nguyên tắc chỉ có tài sản chung mới bị đem ra chia, còn tài sản riêng sẽ được bảo toàn cho chủ sở hữu.

- Tài sản chung (Điều 33 Luật HNGĐ 2014):
 - o Bất động sản vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân (kể cả đứng tên một người hay hai người).
 - o Quyền sử dụng đất có được sau khi kết hôn, trừ trường hợp được thừa kế riêng, tặng cho riêng hoặc mua bằng tiền riêng.
 - o Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của vợ, chồng trong thời kỳ hôn nhân. Ví dụ: Tiền cho thuê căn nhà riêng của vợ nhưng phát sinh trong lúc đang chung sống.
 - o Nguyên tắc suy đoán: Nếu một bên cho rằng đất là tài sản riêng mà không có chứng cứ chứng minh, thì tòa án mặc nhiên coi đó là tài sản chung.
- Tài sản riêng (Điều 43 Luật HNGĐ 2014):
 - o Bất động sản có trước khi kết hôn.
 - o Bất động sản được thừa kế riêng hoặc tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân. Ví dụ: Cha mẹ để lập văn bản tặng cho căn chung cư chỉ cho người con gái.
 - o Tài sản được hình thành từ nguồn tài sản riêng. Ví dụ: Bán đất riêng trước cưới để mua mảnh đất mới sau cưới và có văn bản xác nhận nguồn tiền.
 - o Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng đã được phân chia: Đây là điểm điểm pháp lý cần đặc biệt lưu ý. Thông thường, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân được coi là tài sản chung. Tuy nhiên, nếu vợ chồng đã thực hiện thủ tục chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân (theo Điều 38, 39, 40 Luật HNGĐ), thì kể từ thời điểm đó, mọi hoa lợi, lợi tức phát sinh từ phần tài sản đã chia đó sẽ mặc nhiên là tài sản riêng của mỗi người, trừ khi có thỏa thuận khác.
- Tình huống rắc rối, nhưng thường gặp khi xác định tài sản chung vợ chồng:
 - o Tranh chấp “nhà được xây trên đất riêng”: Đây là tình huống phổ biến khi chồng hoặc vợ có đất riêng (cha mẹ cho riêng) nhưng cả hai cùng bỏ tiền xây nhà. Về pháp lý, đây là sự kết hợp giữa tài sản riêng (đất) và tài sản chung (nhà). Tòa án sẽ tách bạch: bên có đất được nhận lại đất và nhà, nhưng phải thanh toán giá trị căn nhà cho bên kia.

- Nhà chung trên đất của bố mẹ (cho ở nhờ): Trong trường hợp vợ chồng xây nhà kiên cố trên đất của bố mẹ (dưới hình thức ở nhờ hoặc cho mượn đất), khi ly hôn, mâu thuẫn giữa quyền sử dụng đất của chủ sở hữu của bố mẹ và quyền tài sản gắn liền với đất của vợ chồng thường được giải quyết dựa trên nguyên tắc bảo vệ công sức đóng góp quy định tại Điều 61 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014. Dưới góc độ pháp lý, căn nhà được tạo lập bằng tiền chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là một khối tài sản riêng biệt, có thể xác định được phần trong khối tài sản chung của gia đình. Do đó, dù không có quyền đòi chia đất, vợ chồng vẫn có quyền đòi lại giá trị thực tế của căn nhà. Thay vì tuyên buộc tháo dỡ gây lãng phí tài sản xã hội và thiệt hại cho cả hai bên, tòa án thường áp dụng cơ chế bồi hoàn bằng tiền: bố mẹ (chủ đất) sẽ nhận lại mặt bằng kèm theo căn nhà để đảm bảo tính thống nhất của bất động sản, nhưng đổi lại, họ phải thanh toán cho vợ chồng một khoản tiền tương đương với giá trị còn lại của căn nhà theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, bao gồm cả các chi phí tôn tạo, san lấp đã làm tăng giá trị thửa đất. Giải pháp này vừa đảm bảo quyền định đoạt đất đai của bố mẹ, vừa là lá chắn pháp lý giúp vợ chồng, đặc biệt là bên không phải con ruột của chủ đất thu hồi được thành quả lao động tích lũy cả đời thay vì phải rời đi tay trắng.
- Đất hộ gia đình có nhiều thành viên: Nếu sổ đỏ ghi “hộ ông/bà...”, thì tài sản này thuộc về tất cả thành viên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp sổ. Vợ chồng chỉ được chia phần quyền lợi của mình trong khối tài sản chung của hộ. Tòa bắt buộc phải đưa tất cả thành viên hộ vào tham gia tố tụng để xác định suất của vợ chồng trước khi chia.

Nguyên tắc xác định tỷ lệ phân chia: Không phải luôn là 50 - 50

Đây là bước tiếp theo mà tòa án sẽ thực hiện sau khi đã xác định được đâu là tài sản chung, đâu là tài sản riêng.

Dù Luật quy định tài sản chung vợ chồng được chia đôi, nhưng tòa án sẽ xem xét các yếu tố để dịch chuyển tỷ lệ này nhằm đảm bảo sự công bằng thực tế (Điều 59):

- Hoàn cảnh gia đình và của vợ, chồng: Bên nào khó khăn hơn về kinh tế, sức khỏe hoặc không có chỗ ở sau ly hôn có thể được tòa xem xét chia phần nhiều hơn hoặc ưu tiên nhận hiện vật là nhà ở.
- Công sức đóng góp: Đây là điểm nóng nhất. Tòa sẽ tính toán dựa trên tiền bạc, tài sản và lao động trực tiếp. Đặc biệt, công việc nội trợ, chăm sóc con cái được pháp luật coi là lao động có thu nhập tương đương với người đi làm.
- Bảo vệ lợi ích chính đáng trong sản xuất, kinh doanh: Nếu một bất động sản đang là xưởng sản xuất hoặc nơi kinh doanh của một bên, tòa ưu tiên giao bất động sản đó cho bên đang kinh doanh để họ tiếp tục tạo ra thu nhập, bên kia nhận lại tiền.
- Yếu tố lỗi: Bên có lỗi vi phạm quyền, nghĩa vụ vợ chồng (ngoại tình, bạo lực gia đình, cờ bạc phá tán tài sản) thường bị chia phần ít hơn như một hình thức chế tài dân sự.

Phương thức phân chia: Hiện vật hay giá trị tiền mặt?

Sau khi đã xác định được tài sản cần được chia và tỷ lệ phân chia, tòa án sẽ tính đến phương thức phân chia. Tòa án sẽ ưu tiên chia bằng hiện vật trước, nếu không thể chia hiện vật mới chuyển sang chia bằng tiền.

- Chia bằng hiện vật (cắt đất/tách thửa):
 - o Áp dụng khi diện tích đất đủ lớn và thỏa thuận được giữa các bên.
 - o Cần lưu ý rào cản việc chia bằng hiện vật: Phải đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa của địa phương. Nếu mảnh đất sau khi chia quá nhỏ, không thể ra sổ riêng, tòa án sẽ không chia hiện vật.
- Chia bằng giá trị (thanh toán chênh lệch):
 - o Áp dụng phổ biến cho nhà chung cư, nhà phố hoặc đất diện tích nhỏ.
 - o Tòa án sẽ giao toàn bộ bất động sản cho một bên (thường là bên có nhu cầu ở thực sự, đang trực tiếp quản lý hoặc có tỷ lệ đóng góp cao hơn).
 - o Bên nhận tài sản có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền cho bên kia phần giá trị tương ứng với suất mà họ được hưởng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

C. Tình huống**Tình huống giả định: Nhập tài sản riêng vào tài sản chung**

- Tình tiết: Anh T có nhà đất riêng. Sau khi cưới chị M, anh T làm thủ tục bỏ sung tên chị M vào sổ đỏ (nhập tài sản riêng vào tài sản chung).
- Lúc này nhà và đất đã trở thành tài sản chung hợp nhất. Khi ly hôn, về nguyên tắc sẽ chia đôi (50-50). Tuy nhiên, tòa sẽ xem xét nguồn gốc nhà đất (anh T có sẵn) để có thể chia theo tỷ lệ anh T hưởng 60-70%, chị M hưởng 30-40% chứ không cứng nhắc chia đều, nhằm đảm bảo công bằng.

Tình huống giả định: Chia nhà phố đứng tên vợ nhưng mua bằng tiền chung

- Tình tiết: Chị M và anh N kết hôn năm 2018. Năm 2020, anh N trúng đậm một dự án xây dựng và đưa tiền cho chị M mua căn nhà 5 tỷ đồng, sổ đỏ đứng tên một mình chị M. Khi ly hôn năm 2025, chị M khẳng định đây là tài sản riêng do sổ đỏ chỉ có tên mình. Anh N yêu cầu chia đôi.
- Phân tích pháp lý:
 - o Căn cứ Điều 33, dù đứng tên chị M nhưng tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân bằng thu nhập từ công việc của anh N (là thu nhập chung) nên đây là tài sản chung.
 - o Chị M không có bằng chứng chứng minh được tặng cho hay thừa kế riêng nên không thể khẳng định là tài sản riêng.

- **Phán quyết:** Tòa xác định căn nhà là tài sản chung. Do anh N là người trực tiếp tạo ra nguồn thu nhập chính để mua nhà, còn chị M ở nhà chăm sóc con nhỏ, tòa chia anh N hưởng 60%, chị M hưởng 40%. Vì chị M đang nuôi con nhỏ nên tòa giao nhà cho chị M ở, chị M phải trả lại cho anh N 60% giá trị căn nhà bằng tiền mặt theo giá thị trường hiện tại.

Tình huống giả định: “Lá chắn” di chúc bị xuyên thủng bởi công sức đóng góp

- **Tình tiết:** Anh Minh được bố mẹ lập di chúc cho riêng căn nhà tại Quận 1 (trị giá 20 tỷ). Sau khi kết hôn, chị Hoa (vợ anh) đã dùng tiền dành dụm riêng và vay mượn thêm để cải tạo căn nhà từ 2 tầng thành 4 tầng để kinh doanh khách sạn. Năm 2025 họ ly hôn. Anh Minh khẳng định nhà là của bố mẹ cho riêng nên chị Hoa phải dọn đi tay trắng.
- **Phân tích pháp lý:**
 - o Quyền sử dụng đất và căn nhà gốc (2 tầng) là tài sản riêng của anh Minh theo di chúc (Điều 43).
 - o Tuy nhiên, phần diện tích xây thêm (tầng 3, 4) và giá trị tăng thêm từ việc kinh doanh khách sạn là tài sản chung (Điều 33).
- **Phán quyết:** Tòa giao căn nhà cho anh Minh quản lý để không làm gián đoạn việc kinh doanh, nhưng buộc anh Minh phải thanh toán cho chị Hoa: (1) 50% giá trị xây dựng của 2 tầng thêm mới; (2) Một phần giá trị tăng thêm của toàn bộ bất động sản do công sức chị Hoa quản lý khách sạn trong 10 năm. Chị Hoa không mất trắng mà nhận về số tiền gần 8 tỷ đồng.

Tình huống thực tế:

Cuộc chiến giành quyền sở hữu đất “cha mẹ cho” và nợ ngân hàng trong ly hôn: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 13/2026/HNGĐ-PT ngày 28/04/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

1. Bối cảnh tranh chấp

Ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T kết hôn năm 2002. Sau hơn 20 năm chung sống, hai ông bà nảy sinh mâu thuẫn và xúc phạm danh dự lẫn nhau dẫn đến yêu cầu ly hôn. Khi ly hôn, tài sản trở thành tâm điểm của cuộc chiến pháp lý với giá trị cao, bao gồm:

- Ông A và bà T đã thống nhất được tài sản chung bao gồm 4 thửa đất nông nghiệp (diện tích hơn 16.000m²), 01 xe ô tô Accent.
- **Mâu thuẫn 1:** Ngôi nhà 90m² trên thửa đất số 56 (tổng diện tích 111,9m²). Ông A khẳng định đất do bố ruột tặng riêng năm 1998 (trước khi cưới), còn nhà xây sau này là tài sản chung. Bà T khẳng định cả nhà và đất là tài sản chung vì sổ đỏ được cấp trong thời kỳ hôn nhân và đứng tên cả ông A và bà T.
- **Mâu thuẫn 2:** Thửa đất số 61 rộng hơn 1,8 ha. Ông A khai đây là tài sản riêng do ông đổi từ một mảnh đất khác có trước thời kỳ hôn nhân. Bà T khẳng định mua trong thời kỳ hôn nhân (năm 2010).

- Mâu thuẫn 3: Ông A vay Ngân hàng TMCP Đ số tiền 3 tỷ đồng để kinh doanh. Ông yêu cầu bà T phải gánh một nửa số nợ này. Bà T từ chối vì cho rằng ông A tự vay sau khi hai người đã ly thân, bà không hề ký tên vào hợp đồng tín dụng.
- Ý kiến của ông Nguyễn Trường A:
 - o Dựa vào Điều 43 Luật HNGĐ 2014 để khẳng định thửa đất 56 và 61 là tài sản riêng vì có nguồn gốc từ trước khi kết hôn hoặc hình thành từ việc hoán đổi tài sản riêng.
 - o Về nợ: Khẳng định nợ phát sinh để phục vụ nhu cầu kinh tế chung của gia đình, nên bà T phải có trách nhiệm liên đới theo Điều 27 và Điều 37 Luật HNGĐ.
- Ý kiến của bà Đỗ Thị T:
 - o Dựa vào vào thời điểm cấp sổ đỏ. Thửa đất 56 được cấp sổ đỏ năm 2017 (trong thời kỳ hôn nhân). Bà T cho rằng ông A không có văn bản nào chứng minh bóc ruột tặng riêng nên theo Điều 33 Luật HNGĐ, tài sản này phải là của chung.
 - o Về nợ: Lập luận rằng do ông A vi phạm nghĩa vụ chung thủy, hai bên đã ly thân thực tế nên việc ông A tự ý vay vốn mà không có sự đồng thuận của bà là nợ riêng của ông A.

2. Quan điểm của tòa án sơ thẩm

Tòa án khu vực 8 - Lâm Đồng đã xác định toàn bộ các thửa đất (bao gồm thửa 56 và 61) đều là tài sản chung vợ chồng.

- Lý do: Các tài sản này đều được cấp sổ đỏ trong thời kỳ hôn nhân và ông A không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc tài sản riêng một cách thuyết phục.
- Phương thức chia: Tòa sơ thẩm chia đôi 50 - 50 về giá trị. Giao toàn bộ hiện vật (đất và nhà) cho ông A và buộc ông A trả tiền cho bà T.

3. Quan điểm của tòa án phúc thẩm

Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có những phân tích sâu sắc hơn, sửa một phần bản án sơ thẩm dựa trên việc đánh giá nguồn gốc của tài sản

- Về thửa đất số 56 và ngôi nhà: Tòa phúc thẩm áp dụng Án lệ số 03/2016/AL.
 - o Tòa xác định đất có nguồn gốc của bố ông A tặng cho từ năm 1998, nhưng sau khi cưới, vợ chồng cùng xây nhà, cùng sinh sống ổn định đến năm 2017 mới làm thủ tục cấp sổ đỏ đứng tên ông A và bà T. Do đó:
 - o Đất là tài sản riêng đã được nhập vào tài sản chung thông qua hành vi cùng tạo lập, sử dụng. Tuy nhiên, để đảm bảo công bằng, tòa không chia 50 - 50 mà chia theo tỷ lệ 40 - 60: bà T hưởng 40% giá trị đất, ông A hưởng 60% giá trị đất để ghi nhận nguồn gốc đất ban đầu là của gia đình ông A.
 - o Nhà được xây trên đất là tài sản chung, nên chia đôi, mỗi người được hưởng 50% giá trị căn nhà.

- Về thửa đất số 61: Ông A nói đất riêng nhưng không có bất kỳ văn bản, hợp đồng đất nào được cơ quan chức năng xác nhận. Theo nguyên tắc “suy đoán tài sản chung” tại Khoản 3 Điều 33 Luật HNGĐ, tòa tuyên bố đây là tài sản chung và chia mỗi người 50% giá trị.
- Về nợ chung: Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm bà T đã thừa nhận khoản vay tại Ngân hàng Đ là nợ chung phục vụ kinh doanh gia đình, nhưng mâu thuẫn gay gắt nảy sinh khi bà chỉ đồng ý trả 700.000.000 đồng (tương ứng 50% nợ gốc còn lại), trong khi ông A đòi bà phải gánh tới 2.100.000.000 đồng (bao gồm cả nợ gốc, lãi suất và bù đắp các khoản ông đã tự thanh toán trước đó). Giải quyết xung đột này, tòa phúc thẩm đã bác bỏ yêu cầu của ông A và quyết định dựa trên số dư nợ thực tế tại thời điểm xét xử. Tòa tuyên bà T phải trả cho ông A 700 triệu đồng và cá nhân ông A có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ còn lại cho ngân hàng. Phán quyết này khẳng định một nguyên tắc thực chiến: Nghĩa vụ liên đới được tính trên con số nợ hiện hữu còn lại khi nộp đơn ly hôn, và mọi khoản thanh toán đơn phương của một bên trước khi ly hôn nếu không có thỏa thuận cụ thể sẽ rất khó được tòa án buộc bên kia phải hoàn trả lại.

Phán quyết cuối cùng: Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm, chốt phương án phân chia như sau:

- Xác định tài sản chung của ông A và bà T là 6 thửa đất và ngôi nhà trên thửa đất 56, và 1 xe ô tô Hyundai Accent.
- Ông A được chia bằng hiện vật: giao cho ông T được quyền sử dụng, quyền sở hữu toàn bộ 6 thửa đất và ngôi nhà trên thửa 56, và 1 xe ô tô Hyundai Accent.
- Bà T được chia bằng tiền: Buộc ông A phải trả cho bà T số tiền chênh lệch tài sản là 2.864.428.000 đồng. Con số này được tính toán dựa trên việc chia đôi các tài sản chung là các thửa đất nông nghiệp, ngôi nhà, xe ô tô; đồng thời áp dụng Án lệ 03 để bà T hưởng 40% giá trị đất tại thửa 56 (vốn có nguồn gốc từ cha mẹ ông A).
- Về nợ chung: Tòa xác định khoản vay tại Ngân hàng Đ là nợ chung. Bà T phải thanh toán cho ông A 700 triệu đồng và cá nhân ông A có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ còn lại cho ngân hàng.

4. Bài học kinh nghiệm

- Cảnh báo về Án lệ số 03: Ngay cả khi bạn có đất riêng trước khi cưới, nhưng nếu bạn để vợ/chồng cùng xây nhà, cùng chung sống và kê khai cấp sổ đỏ trong thời kỳ hôn nhân mà không có văn bản thỏa thuận tài sản riêng, tòa án có thể coi đó là hành vi ngầm nhập tài sản riêng vào tài sản chung. Đất của cha mẹ tổ tiên có thể bị chia cho người ngoài chỉ vì thiếu một tờ giấy cam kết.
- Rủi ro nợ chung dù không ký tên: Đừng nghĩ rằng không ký tên vào hợp đồng vay vốn là an toàn. Nếu bên kia chứng minh được tiền vay dùng để mua tài sản chung, đóng học phí cho con hoặc duy trì nguồn sống chung của gia đình, bạn vẫn bị buộc liên đới trả nợ khi ly hôn. Trong vụ án này, bà T được chia nhiều tiền nhưng cuối cùng số tiền nhận về bị hụt đi đáng kể vì phải gánh một phần nợ cho các khoản đầu tư của ông A.

- Quyền ưu tiên nhận hiện vật: Tòa án luôn ưu tiên giao bất động sản cho bên đang trực tiếp quản lý, canh tác hoặc sản xuất (trong trường hợp này là ông A) để tránh xẻ nhỏ diện tích đất nông nghiệp, gây lãng phí kinh tế. Người không nhận đất sẽ nhận tiền. Vì vậy, nếu bạn muốn giữ đất, hãy tập trung chứng minh mình là người trực tiếp sử dụng và có năng lực tài chính để thối lại tiền cho bên kia.
- Tầm quan trọng của việc định giá: Trong vụ án này, tổng tài sản được định giá hơn 6 tỷ đồng. Chỉ cần một sai sót nhỏ trong việc xác định giá thị trường của đất nông nghiệp, quyền lợi của bên được chia bằng tiền sẽ bị thiệt hại đáng kể. Do vậy cần chủ động cung cấp các thông tin giá giao dịch thực tế quanh khu vực để đối trọng với kết quả của công ty định giá nếu thấy thấp bất thường.

Tình huống thực tế:

Nhà của chung, đất của chồng: Vợ được chia gì sau 20 năm chung sống? Dựa trên Bản án phúc thẩm số 05/2026/HNGĐ-PT ngày 08/01/2026 của TAND TP. Hồ Chí Minh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị S (vợ).
- Bị đơn: Ông Lê Hữu C (chồng).
- Thời kỳ hôn nhân: Kết hôn năm 1998, ly hôn năm 2025.
- Tài sản tranh chấp:
 - o Thửa đất 102m² tại xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Dương.
 - o Căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất.
- Nguồn gốc:
 - o Đất: Năm 2000, cha mẹ chồng cho đất để cất nhà. Năm 2012, ông C (chồng) được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên cá nhân ông C.
 - o Nhà: Vợ chồng cùng xây dựng, tồn tại trong quá trình chung sống.

2. Vấn đề pháp lý và quan điểm của các bên

- Người vợ (bà S): Yêu cầu chia đôi cả đất và nhà. Bà cho rằng đất cha mẹ cho chung vợ chồng để làm ăn sinh sống, bà có công sức gìn giữ, nuôi heo, bán tạp hóa để xây nhà.
- Người chồng (ông C): Cho rằng đất là cha mẹ tặng cho riêng ông (tài sản riêng). Nhà cũng do tiền cha mẹ cho xây. Bà S không có công sức gì đáng kể.

3. Phán quyết và phân tích chuyên sâu của tòa án

Tòa án TP.HCM đã phân nhóm tài sản rạch ròi theo Luật Hôn nhân và Gia đình:

- Xác định quyền sử dụng đất (tài sản riêng)
 - o Nguồn gốc đất do cha mẹ ông C cho ông C vào năm 2012. Ông C đã được Giấy chứng nhận năm 2012 mang tên cá nhân ông Lê Hữu C.

- Kết luận: Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông C. Bà S không được chia đất (hiện vật).
- Xác định nhà và công trình trên đất (tài sản chung)
 - Ngôi nhà và chuồng trại được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân, dùng làm nơi sinh hoạt chung. Dù ông C nói tiền cha mẹ cho nhưng không có chứng cứ, nên Tòa xác định đây là tài sản chung vợ chồng.
- Giải quyết quyền lợi của người vợ: Nếu tòa chỉ chia đôi cái nhà thì bà S quá thiệt thòi sau 20 năm làm dâu. Tòa án đã vận dụng nguyên tắc tính đến công sức đóng góp vào tài sản riêng:
 - Ông C và bà S đều có công chăm sóc, tôn tạo, nên giá trị quyền sử dụng đất hiện nay tăng hơn nhiều khi cha mẹ cho.
 - Tòa án tính toán sự chênh lệch giá trị đất tăng thêm: Năm 2012 giá đất ONT là 600.000 đồng/m², đến năm 2025 giá đất ODT là 10.000.000 đồng/m². Ngoài ra, kết quả đo đạc cho thấy có phần diện tích đất tăng thêm là 42,8m². Tổng giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là 42,8m² x (10.000.000 – 600.000) = 399.752.000 đồng.
 - Phán quyết:
 - Giao toàn bộ đất và nhà cho ông C sở hữu (để đảm bảo tính thống nhất).
 - Buộc ông C thanh toán cho bà S tổng số tiền là 293.127.728 đồng. Số tiền này bao gồm 1/2 giá trị căn nhà (93.251.728 đồng) và 1/2 giá trị đất tăng thêm (399.752.000 : 2 = 199.876.000 đồng).

4. Bài học kinh nghiệm

- Đất bố mẹ cho không mặc nhiên là của chung: Nếu bố mẹ chồng/vợ cho đất bằng miệng hoặc giấy tờ chỉ ghi tên con ruột, thì khi ly hôn, con dâu/rể rất khó đòi chia đất. Tòa án sẽ ưu tiên văn bản pháp lý (sổ đỏ, hợp đồng tặng cho) hơn là lời khai về việc cho chung.
- Quyền lợi không chỉ nằm ở “xác nhà”: Đây là bài học quan trọng cho người yếu thế. Dù không được chia đất, bạn hoàn toàn có quyền yêu cầu tòa án tính công sức đóng góp, tôn tạo, duy trì làm tăng giá trị đất. Như trong vụ án này, giá trị ngôi nhà rất thấp (nhà cũ), nhưng số tiền người vợ nhận được lại khá lớn nhờ vào việc tòa ghi nhận công sức của bà đối với khối tài sản riêng của chồng.
- Chiến thuật tại tòa: Thay vì cố đòi chia đất (cửa thắng hẹp), người vợ/chồng nên tập trung thu thập chứng cứ chứng minh: Tôi đã đóng góp tiền lương vào sinh hoạt gia đình, tôi đã bỏ tiền sửa sang đất, tôi đã chăm sóc cha mẹ chồng/vợ... để yêu cầu mức hoàn lại giá trị cao nhất có thể.

2.4. Tranh chấp phát sinh từ các giao dịch bất động sản

Nếu như tranh chấp về nguồn gốc đất đai thường mang màu sắc lịch sử và quản lý hành chính, thì tranh chấp phát sinh từ các giao dịch dân sự lại là tấm gương phản chiếu sự khốc liệt của thị trường và sự suy giảm nghiêm trọng của nguyên tắc trung thực, thiện chí.

Thực tiễn xét xử cho thấy, trong cơn say của những đợt sóng đất hay áp lực tài chính, các chủ thể tham gia giao dịch thường xuyên sử dụng những chiêu trò để tối đa hóa lợi ích hoặc che giấu mục đích thực sự. Tranh chấp ngày nay không chỉ dừng lại ở việc “bẻ cọc” đơn thuần, mà đã biến tướng thành những cam bẫy pháp lý tinh vi như: Ký hợp đồng ủy quyền để che giấu việc mua bán nhằm trốn thuế; Lập hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để che giấu khoản vay nặng lãi (tín dụng đen); hay Thỏa thuận “hai giá” để qua mặt cơ quan chức năng.

Về mặt pháp lý, đặc điểm nổi bật của nhóm tranh chấp này là sự chuyển dịch trọng tâm từ LDD sang BLDS. Tại đây, tòa án sẽ đóng vai trò là người giải mã bản chất thật sự của các giao dịch, xem xét hiệu lực của hợp đồng dựa trên ý chí đích thực của các bên thay vì chỉ căn cứ vào hình thức văn bản bề ngoài.

2.3.1. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc (bẻ cọc và phạt cọc)

Đặt cọc là bước tiền trạm quan trọng để xác lập một giao dịch bất động sản, nhưng cũng là giai đoạn mong manh và dễ đổ vỡ nhất trước những biến động của giá cả thị trường. Về mặt pháp lý, đặc thù của loại tranh chấp này không nằm ở việc chuyển giao quyền sở hữu (vì chưa đến bước công chứng sang tên), mà xoay quanh việc xác định lỗi của các bên trong việc không ký kết được hợp đồng chính thức.

Đây là cuộc chiến pháp lý nhằm phân định ranh giới mong manh giữa tiền đặt cọc (có chế tài phạt) và tiền trả trước (chỉ hoàn trả gốc), đồng thời xác định tính hợp pháp của các lý do từ chối giao kết để áp dụng chế tài phạt cọc, một chế tài khắc nghiệt nhưng công bằng của BLDS.

A. Căn cứ pháp lý

- Điều 328 BLDS 2015: Quy định về bản chất và chế tài của đặt cọc.
- Án lệ số 25/2018/AL: Về việc không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan.

B. Phân tích pháp lý: các dạng xung đột và hướng xử lý

Trường hợp: Tranh chấp “đặt cọc” hay “trả trước”?

- Rất nhiều hợp đồng ghi là “biên bản giao nhận tiền” mà không có chữ “đặt cọc” và không ghi điều khoản phạt.
- Hệ quả pháp lý: Nếu không thỏa thuận phạt cọc, tòa án thường xác định đó là tiền trả trước. Khi một bên vi phạm, chỉ phải trả lại tiền gốc, không bị phạt gấp đôi. Đây là kẽ hở lớn.

Trường hợp: Tranh chấp về “lỗi” dẫn đến không ký được công chứng

- Hợp đồng cọc thường ghi: “Sau 30 ngày ra công chứng”. Đến ngày 30, bên mua mang tiền đến nhưng bên bán không đến, hoặc ngược lại. Nhưng không ai lập vi bằng hay biên bản xác nhận sự vắng mặt.

- Kết quả: Khi ra tòa, cả hai đều đổ lỗi cho nhau. Nếu không bên nào chứng minh được mình đã sẵn sàng và có mặt (bằng vi bằng hoặc chứng cứ xác thực khác), tòa có thể tuyên hủy bỏ hợp đồng cọc, các bên hoàn trả tiền gốc, không ai phạt ai.

C. Tình huống

Tình huống giả định: Bẫy phạt cọc trong chiêu bài mua chung và thổi giá đất

1. Tình tiết vụ việc

- Bối cảnh: Thị trường đang trầm lắng, nhưng ông A (chủ đất) bất ngờ nhận được lời đề nghị mua thửa đất của mình với giá 10 tỷ đồng (cao hơn giá thị trường 20%).
- Nhóm người mua: Một nhóm 03 người (X, Y, Z) cùng đến gặp ông A, giới thiệu là nhóm đầu tư chung. Họ tỏ ra rất hào phóng, đề nghị đặt cọc số tiền lớn là 2 tỷ đồng (20% giá trị) để làm tin.
- Điều khoản bẫy trong hợp đồng đặt cọc:
 - o Phạt cọc nặng: Nếu bên bán đổi ý hoặc vi phạm bất kỳ cam kết nào (dù nhỏ nhất), phải đền cọc gấp 3-5 lần (tức đền 6-10 tỷ).
 - o Cam kết pháp lý tuyệt đối: Bên bán cam kết đất không vướng quy hoạch, không có bất kỳ tranh chấp nào, kể cả tranh chấp lối đi, ranh giới chưa giải quyết.
 - o Người đứng tên: Hợp đồng cọc ghi tên cả 3 người X, Y, Z nhưng có điều khoản mờ: Bên bán phải sang tên cho X, Y, Z hoặc người do nhóm này chỉ định vào ngày công chứng.
- Sự kiện tranh chấp:
 - o Gần đến ngày công chứng, nhóm mua âm thầm cho người làm đơn khiếu nại (tranh chấp ranh giới giả) gửi lên UBND xã.
 - o Đến ngày hẹn, nhóm X, Y, Z yêu cầu công chứng. Tuy nhiên, họ đưa ra văn bản của UBND xã về việc đất đang có đơn khiếu nại và từ chối ký hợp đồng, đồng thời lập biên bản quy kết ông A vi phạm cam kết “đất sạch”.
 - o Hoặc kịch bản khác: Ngày công chứng, chỉ có X, Y và một người lạ đến, Z vắng mặt không lý do và không có ủy quyền cho người lạ. Ông A không thể ký bán cho 2 người vì hợp đồng cọc ghi 3 người. Nhóm này quay ra bắt đền ông A vì không thiện chí hoàn thành thủ tục bán.

2. Phân tích pháp lý

Đây là dạng tranh chấp hợp đồng đặt cọc lợi dụng kẽ hở của BLDS 2015:

- Về mức phạt cọc (Điều 328 BLDS):
 - o Pháp luật dân sự tôn trọng thỏa thuận, không giới hạn mức phạt cọc tối đa. Do đó, điều khoản phạt gấp 3-5 lần vẫn có hiệu lực nếu ông A đã bút sa gà chết.

- Kẻ gian lợi dụng lòng tham (giá bán cao) để dụ chủ đất ký vào điều khoản phạt “cắt cổ” này.
- Về điều kiện “đất không có tranh chấp” (bẫy câu chữ):
 - Trong hợp đồng, “tranh chấp” thường được hiểu chung chung. Kẻ gian lợi dụng việc gửi đơn thư (dù chưa được tòa thụ lý) để coi là có tranh chấp, từ đó kích hoạt điều khoản phạt cọc.
 - Về mặt pháp lý đúng đắn: Chỉ khi có văn bản ngăn chặn của tòa án hoặc cơ quan thi hành án thì mới coi là không giao dịch được. Nhưng vì hợp đồng cọc ghi quá chặt (không có bất kỳ tranh chấp nào), ông A rơi vào thế yếu.
- Về chủ thể mua chung:
 - Khi hợp đồng cọc ký với 3 người (X, Y, Z), nghĩa vụ ký hợp đồng mua bán là nghĩa vụ của cả 3.
 - Việc Z vắng mặt là lỗi của bên mua. Tuy nhiên, nhóm lừa đảo thường cài cắm điều khoản “Bên bán phải ký với người do bên mua chỉ định”. Nếu ông A từ chối ký với người lạ (vì sợ rủi ro pháp lý, nguồn tiền bẩn), nhóm này sẽ vin vào đó để nói ông A cản trở giao dịch và đòi phạt cọc.

3. Phán quyết và hậu quả thực tế

Trong các vụ án dạng này, tòa án thường phải xem xét rất kỹ yếu tố lỗi và sự thiện chí:

- Nếu ông A chứng minh được sự dàn dựng: Tòa sẽ tuyên bác yêu cầu phạt cọc của nhóm X, Y, Z vì hành vi lừa dối/không thiện chí (vi phạm Điều 3 BLDS 2015).
- Nếu ông A không chứng minh được dàn dựng: Ông A đứng trước rủi ro cực lớn.
 - Nếu ông A ký cam kết “đất sạch tuyệt đối” mà thực tế có đơn thư: Ông A thua kiện, phải đền cọc.
 - Để có thể bán đất cho người khác hoặc để tránh thi hành án mất số tiền đền cọc rất lớn, nhiều chủ đất phải chấp nhận “thương lượng” đền bù cho nhóm lừa đảo một khoản tiền lớn để chúng rút đơn.

4. Bài học “xương máu” cho người bán

- Cảnh giác với miếng mồi “cọc cao - giá hời”: Nếu giá bán cao bất thường và tiền cọc quá lớn (trên 30%), hãy cẩn trọng. Mức cọc an toàn chỉ nên là 5-10% giá trị tài sản.
- Giới hạn mức phạt: Chỉ nên thỏa thuận mức phạt cọc là 1 đền 1 (trả lại cọc và đền một khoản tương đương). Tuyệt đối không ký đền gấp 3, gấp 5 lần.
- Định nghĩa rõ “tranh chấp”: Trong hợp đồng cọc, phải ghi rõ: “Đất bị coi là tranh chấp chỉ khi có văn bản ngăn chặn/phong tỏa của tòa án hoặc cơ quan thi hành án”. Đừng chấp nhận các đơn thư khiếu nại cấp xã là lý do hủy kèo.
- Xử lý trường hợp mua chung: Nếu bên mua là một nhóm, yêu cầu cử ra 01 người đại diện duy nhất ký kết và chịu trách nhiệm. Nếu đến ngày công chứng mà nội bộ bên

mua lục đục (người đến, người vắng), bên bán có quyền tuyên bố bên mua vi phạm và tịch thu cọc.

Tình huống thực tế:

Đặt cọc 80% giá trị đất - Cuộc chiến pháp lý giữa “hợp đồng vô hiệu” và “vi phạm nghĩa vụ”:
Dựa trên Bản án phúc thẩm số 840/2025/DS-PT ngày 26/12/2025 của TAND tỉnh Tây Ninh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn (bên mua): Chị Trà Thị Huỳnh H.
- Bị đơn (bên bán): Bà Trần Thị Đ.
- Nội dung giao dịch:
 - o Ngày 29/4/2019, hai bên lập Giấy nhận cọc (giấy tay) để chuyển nhượng thửa đất số 585, diện tích khoảng 801m² với giá 272.000.000 đồng.
 - o Số tiền đặt cọc: Chị H đã giao cho bà Đ 220.000.000 đồng. Số tiền cọc chiếm tới 80,8% giá trị hợp đồng. Đây thực chất là một khoản thanh toán trước dưới danh nghĩa đặt cọc.
 - o Thỏa thuận: Chị H chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Bà Đ có nghĩa vụ ký giấy tờ sang tên.
- Sự kiện tranh chấp:
 - o Sau khi nhận cọc, bà Đ lại tiến hành thủ tục tặng cho và tách thửa đất cho các con (Ngô Xuân T, T1, T2). Việc này dẫn đến diện tích đất còn lại của bà Đ bị biến động, chỉ còn khoảng 497,9m², thiếu hụt lớn so với thỏa thuận 801m² ban đầu.
 - o Chị H không đồng ý nhận diện tích đất nhỏ hơn, yêu cầu bà Đ phải thực hiện đúng cam kết hoặc bồi thường. Bà Đ không thực hiện được.
- Yêu cầu khởi kiện: Chị H đòi lại 220 triệu tiền cọc và yêu cầu phạt cọc gấp 2 lần tiền cọc.

2. Lập luận của các bên

- Nguyên đơn (chị H): Khẳng định hợp đồng nhằm mua trọn gói 801m². Việc không tách thửa được và diện tích bị thiếu hụt là do lỗi chủ quan của bà Đ (đã chia đất cho con). Bà Đ vi phạm cam kết nên phải chịu phạt cọc nặng.
- Bị đơn (bà Đ): Thừa nhận có nhận 220 triệu. Nhưng cho rằng thỏa thuận ban đầu chỉ bán “ngang 16m dài đến trụ điện” chứ không bán hết thửa. Nay đất không đủ diện tích do đo đạc lại nên bà không có lỗi. Bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc hoặc bán phần đất còn lại 497,9m².

3. Lập luận của tòa án cấp sơ thẩm (TAND Khu vực 12 - Tây Ninh)

Tòa án sơ thẩm đã chọn giải pháp “tuyên vô hiệu” để giải quyết vụ án:

- Tòa sơ thẩm nhận định: Tại thời điểm ký giấy cọc, mảnh đất chưa được tách thửa cụ thể. Sau đó, diện tích thực tế thay đổi, không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa hoặc không đúng hiện trạng ban đầu.
- Quan điểm pháp lý: Xác định đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do vi phạm quy định về tách thửa. Từ đó, áp dụng Điều 408 BLDS 2015 để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.
- Khi vô hiệu thì khôi phục tình trạng ban đầu. Buộc bà Đ trả lại 220 triệu. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc hay bồi thường thiệt hại của chị H.
- Phán quyết này gây thiệt thòi lớn cho người mua (chị H), vì chị đã bị giam vốn 220 triệu suốt 6 năm (2019-2025) mà chỉ nhận lại được tiền gốc, trong khi lỗi thuộc về người bán.

4. Lập luận và phán quyết của tòa án cấp phúc thẩm (TAND tỉnh Tây Ninh)

Tòa phúc thẩm đã sửa án sơ thẩm, thay đổi hoàn toàn bản chất pháp lý từ “vô hiệu” sang “có hiệu lực nhưng bị vi phạm”.

- Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:
 - o Tòa phúc thẩm nhận định: Hợp đồng đặt cọc là giao dịch để đảm bảo giao kết hợp đồng, tách biệt với hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm 2019, bà Đ là chủ đất hợp pháp, có đủ năng lực hành vi, nội dung cọc không trái luật.
 - o Do đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu. Nhận định của cấp sơ thẩm là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.
- Xác định lỗi (yếu tố then chốt):
 - o Tòa xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn (bà Đ).
 - o Chứng cứ là sau khi nhận cọc, bà Đ đã tự ý làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, dẫn đến việc thửa đất bị xẻ nhỏ, không còn đủ diện tích 801m² để bán cho chị H như cam kết. Đây là hành vi cố ý làm cho hợp đồng không thể thực hiện được.
- Giải quyết yêu cầu phạt cọc và bồi thường:
 - o Bác bỏ mức phạt gấp 2 lần tiền cọc: giá chuyển nhượng là 272.000.000 đồng, tiền cọc là 220.000.000 đồng (hơn 2/3 giá trị hợp đồng). Do đó việc phạt cọc theo thỏa thuận hoặc theo quy định cũng sẽ vượt quá giá trị hợp đồng, không đảm bảo tính công bằng.
 - o Bù đắp thiệt hại: Do bà Đ có lỗi, bà phải trả tiền lãi cho chị H vì đã chiếm dụng vốn 220 triệu trong thời gian dài, với mức lãi suất tương đương 10%/năm, thời gian tính lãi từ khi bà Đ nhận tiền cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm. Cụ thể, tòa buộc bà Đ trả tiền lãi là 137.010.866 đồng.

C. Phán quyết cuối cùng:

- Công nhận hợp đồng cọc có hiệu lực và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.
- Buộc bà Đ trả lại tiền cọc: 220.000.000 đồng.
- Buộc bà Đ trả tiền lãi: 137.010.866 đồng.

5. Bài học kinh nghiệm

- Phân biệt “vô hiệu” và “vi phạm”: Vụ án cho thấy ranh giới mong manh này. Nếu tòa tuyên vô hiệu (như sơ thẩm), người mua mất trắng tiền lãi/phạt. Nếu tòa tuyên có hiệu lực và bên bán vi phạm (như phúc thẩm), người mua mới đòi được quyền lợi.
- Rủi ro của việc đặt cọc quá nhiều so với giá trị hợp đồng: Việc chị H đặt cọc tới 80% giá trị đất là quá mạo hiểm. Nếu bà Đ tẩu tán tài sản hoặc không có khả năng chi trả, chị H sẽ mất số tiền rất lớn. Thông thường, chỉ nên đặt cọc dưới 20%. Phần còn lại nên thanh toán qua ngân hàng hoặc công chứng treo để đảm bảo an toàn.
- Cách tính thiệt hại khi không có thỏa thuận phạt cọc rõ ràng: Nếu lỡ thỏa thuận phạt cọc bằng miệng (thường khó chứng minh được), người mua đừng nản lòng. Hãy yêu cầu tòa án áp dụng chế tài bồi thường thiệt hại (trong trường hợp này là tiền lãi) theo mức lãi suất 10%/năm với số tiền cọc bị chiếm dụng. Bản án này là một tiền lệ tốt cho hướng đi đó.

Tình huống thực tế:

Ký cọc 1,4 tỷ rồi lật kèo với lý do cản trở nợ: Phán quyết nghiêm khắc của tòa án: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 1705/2025/DS-PT ngày 30/12/2025 của TAND TP. Hồ Chí Minh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Ông Trần Huy N (bên mua).
- Bị đơn: Ông Nguyễn Như L (bên bán).
- Tài sản giao dịch: Thửa đất diện tích 1.040,7 m² tại huyện D, tỉnh Bình Dương (nay thuộc TP.HCM).
- Diễn biến giao dịch:
 - o Ngày 27/10/2023, ông L được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trở thành chủ đất hợp pháp.
 - o Chỉ 02 ngày sau, vào ngày 29/10/2023, ông L ký hợp đồng đặt cọc bán đất cho ông N với giá 3 tỷ đồng.
 - o Số tiền đặt cọc: Ông N đã giao 1.420.000.000 đồng (gần 50% giá trị đất). Hợp đồng có người làm chứng là ông Q, có chữ ký và dấu chỉ (lấn tay) của các bên.
 - o Cam kết: Thời hạn đặt cọc 90 ngày (đến 29/01/2024) phải ra công chứng. Nếu bên bán vi phạm phạt gấp đôi (trả cọc + phạt cọc).

- Sự kiện tranh chấp: Đến hạn, ông L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Ông N khởi kiện đòi hủy hợp đồng, yêu cầu hoàn trả 1,42 tỷ tiền gốc và phạt 1,42 tỷ (tổng cộng 2,84 tỷ đồng).

2. Lập luận các bên

- Nguyên đơn (ông N): Khẳng định hợp đồng là thật, có tiền giao thật, ông L là chủ đất nên có quyền bán. Việc không ra công chứng là lỗi của ông L nên phải chịu phạt theo thỏa thuận.
- Bị đơn (ông L): Thừa nhận có ký và lăn tay hợp đồng đặt cọc nhưng đưa ra các lý do để chối bỏ trách nhiệm:
 - o Có giao dịch giả cách (cản trừ nợ): Ông L khai rằng ông N và người làm chứng (ông Q) dàn dựng hợp đồng này để cản trừ nợ do thua lỗ làm ăn, chứ không có việc mua bán đất thật.
 - o Ký lùi ngày: Hợp đồng ghi ngày 29/10/2023 nhưng thực chất ký sau đó, khi đất đã thế chấp ngân hàng.
 - o Ông không đọc kỹ hợp đồng: Ông L ký chỉ để giữ uy tín cho ông Q chứ không biết nội dung phạt cọc nặng như vậy.

3. Lập luận của tòa án cấp sơ thẩm

Tòa án nhân dân khu vực 18 - TP.HCM đã bác bỏ toàn bộ lời biện minh của bị đơn và bảo vệ tính pháp lý của văn bản:

- Hợp đồng đặt cọc tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức và nội dung. Chữ ký, dấu vân tay là thật. Nên hợp đồng có giá trị pháp lý.
- Xác định lỗi thuộc về ông L do không thực hiện cam kết chuyển nhượng.
- Quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông L trả lại 1,42 tỷ tiền cọc và phạt 1,42 tỷ. Tổng cộng 2,84 tỷ đồng.

4. Lập luận của tòa án cấp phúc thẩm

Tại cấp phúc thẩm, ông L kháng cáo với nhiều lý do về tố tụng và nội dung. Tuy nhiên, tòa án phúc thẩm đã bác kháng cáo (giữ nguyên bản án sơ thẩm) với những phân tích pháp lý sắc sảo:

- Bác bỏ lý lẽ “giả cách”: Hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý
 - o Hợp đồng đặt cọc có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của ông L. Ông L là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết.
 - o Ông L khai là cản trừ nợ nhưng không đưa ra được bất kỳ giấy tờ vay mượn, sổ sách kế toán hay tin nhắn nào chứng minh quan hệ nợ nần giữa ông Q và ông N. Lời khai đơn phương không thể phủ nhận một hợp đồng văn bản đã được xác lập chặt chẽ.

- Về tư cách chủ sở hữu và quyền định đoạt (Điều 167, 168 LDD 2013): Tại thời điểm ký cọc (ngày 29/10/2023), sổ đỏ đã sang tên cho ông L (từ 27/10/2023). Nên ông L là chủ sử dụng đất hợp pháp, hoàn toàn có quyền thực hiện giao dịch đặt cọc. Việc ông L cho rằng mẹ ông (bà N1) xây nhà trên đất nên cần ý kiến của mẹ là không có cơ sở, vì đất và tài sản đã được sang tên cho ông L.
- Về vấn đề thế chấp ngân hàng
 - o Ông L nại ra rằng đất đang thế chấp nên hợp đồng cọc vô hiệu hoặc không thực hiện được.
 - o Tòa án nhận định việc thế chấp không làm vô hiệu hợp đồng đặt cọc. Nghĩa vụ của bên bán là phải giải chấp để sang tên đúng hạn. Nếu không giải chấp được thì đó là lỗi chủ quan của bên bán, phải chịu phạt cọc. Hơn nữa, tòa xác định hợp đồng cọc là quan hệ dân sự độc lập, không cần đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng nếu không ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng, vì tòa không tuyên xử lý tài sản thế chấp.
- Về chế tài phạt cọc (Điều 328, 427 BLDS 2015)
 - o Do ông L vi phạm nghĩa vụ (không giao kết hợp đồng chuyển nhượng), nên tòa án áp dụng đúng thỏa thuận trong hợp đồng là “phạt gấp đôi”.
 - o Con số 1,42 tỷ tiền phạt là rất lớn, nhưng hoàn toàn phù hợp với quy định của BLDS (tôn trọng thỏa thuận).

5. Bài học kinh nghiệm

- Hãy luôn nhớ rằng “bút sa gà chết”: Đây là bài học cảnh tỉnh cho những người có thói quen ký giấy tờ bừa bãi, “ký để làm tin”, “ký giùm người khác”. Trước pháp luật, chữ ký và đặc biệt là dấu vân tay (điểm chỉ) trên hợp đồng là bằng chứng thép. Bạn không thể ra tòa và nói “tôi ký nhưng không đọc” hay “tôi bị ép ký” để trốn tránh trách nhiệm bồi thường.
- Sự rủi ro của giao dịch “cần trừ nợ” không rõ ràng: Nếu thực sự muốn cần trừ nợ bằng đất, các bên phải lập “văn bản thỏa thuận cần trừ công nợ” hoặc “hợp đồng chuyển nhượng để trả nợ” ghi rõ ràng nội dung. Tuyệt đối không được ký hợp đồng đặt cọc mua bán thông thường. Nếu làm sai hình thức, khi ra tòa sẽ bị xử theo quy định về đặt cọc, dẫn đến hậu quả pháp lý oan uổng.
- Thẩm định pháp lý kỹ càng: Nguyên đơn (ông N) thắng kiện nhờ sự cẩn trọng, ký hợp đồng chi tiết, có người làm chứng, giao tiền có giấy tờ và quan trọng nhất là kiểm tra đúng thời điểm ông L đã đứng tên sổ đỏ mới xuống tiền. Đây là quy trình chuẩn mực để bảo vệ dòng tiền đầu tư.

2.3.2. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng “hai giá”

Trong thực tiễn giao dịch bất động sản, hiện tượng “ký một đằng, trả một nẻo” hay còn gọi là hợp đồng chuyển nhượng “hai giá” đang diễn ra phổ biến nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế. Tuy nhiên, dưới lăng kính pháp lý, đây là điển hình của giao dịch dân sự giả tạo theo

quy định của BLDS: Một hợp đồng công chứng (giá thấp) được lập ra chỉ để che giấu một giao dịch thực tế (giá cao).

Đặc điểm pháp lý nổi bật và nguy hiểm nhất của loại tranh chấp này nằm ở tính đa hậu quả: Nó không chỉ làm phát sinh tranh chấp dân sự về hiệu lực hợp đồng (vô hiệu một phần hay toàn bộ), mà còn trực tiếp kích hoạt các chế tài hành chính (truy thu thuế, phạt tiền) và nghiêm trọng hơn là trách nhiệm hình sự về tội trốn thuế. Khi xảy ra mâu thuẫn, tờ hợp đồng công chứng, vốn được xem là lá chắn pháp lý an toàn nhất, lại trở thành bằng chứng buộc tội chính các bên tham gia.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 124 (giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo): Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực (trừ khi giao dịch đó cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm khác). Áp dụng thực tế: Hợp đồng công chứng (ghi giá thấp) là giao dịch giả tạo, dẫn đến vô hiệu về điều khoản giá. Thỏa thuận mua bán giá thật (giấy tay/phụ lục) là giao dịch bị che giấu nên có hiệu lực pháp luật.
- Luật Quản lý thuế 2025:
 - o Điều 8 (hành vi bị nghiêm cấm): Cố tình không kê khai hoặc kê khai thuế, khoản thu khác không đầy đủ, kịp thời, chính xác về số tiền thuế, khoản thu khác phải nộp, số tiền thuế, khoản thu khác được miễn, giảm, hoàn, không thu.
 - o Điều 45 (hành vi trốn thuế): Sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp...
- Bộ luật Hình sự 2015 (sửa đổi 2017):
 - o Điều 200 (tội trốn thuế): Quy định xử lý hình sự nếu số tiền trốn thuế từ 100 triệu đồng trở lên, hoặc dưới 100 triệu nhưng đã bị xử phạt hành chính về hành vi này.

B. Phân tích pháp lý: Những rủi ro “chết người”

Kịch bản gây ông đập lưng ông: Bên bán lợi dụng sự vô hiệu để đòi đất

- Tình huống: Sau khi ký công chứng (giá thấp) nhưng chưa sang tên, giá đất thị trường tăng đột biến. Bên bán nảy sinh lòng tham, muốn hủy kèo. Bên bán chủ động khởi kiện ra tòa, tự thú: “Tôi và bên mua đã khai giá thấp trong hợp đồng công chứng, hợp đồng này trái pháp luật nên đề nghị tòa tuyên vô hiệu, ai về nhà nấy”.
- Tòa án sẽ không dễ dàng chấp nhận yêu cầu này.
 - o Tòa xác định: Ý chí đích thực của hai bên là mua bán đất, việc giao kết, trả tiền, bàn giao đất là có thật.

- Hành vi ghi sai giá là vi phạm pháp luật về thuế (luật công), không làm thay đổi bản chất chuyển dịch quyền sở hữu (luật tư).
- Phán quyết: Tòa có thể bác yêu cầu đòi đất của bên bán, đồng thời công nhận hợp đồng mua bán công chứng nhưng kiến nghị cơ quan thuế truy thu số tiền thuế còn thiếu dựa trên giá thực tế/giá thị trường.

Kịch bản mất trắng phần chênh lệch: Bên mua không chứng minh được giá thật

- Tình huống: Bên mua trả tiền mặt cho phần chênh lệch (ngoài hợp đồng công chứng) mà không có giấy biên nhận riêng, hoặc chỉ có giấy biên nhận ghi chung chung “đã nhận đủ tiền”. Sau khi trả tiền, vì lý do nào đó hợp đồng bị hủy (do đất dính quy hoạch, tranh chấp khác...). Khi giải quyết hậu quả hoàn trả, bên bán chỉ đồng ý trả lại số tiền ghi trên hợp đồng công chứng (thấp hơn so với số tiền chuyển nhượng thực tế).
- Tòa án thường tuân theo nguyên tắc “trọng chứng hơn trọng cung”, nên nếu bên mua không có bằng chứng dòng tiền (sao kê ngân hàng, ví bằng, giấy nhận tiền ghi rõ số thực), tòa án buộc phải căn cứ vào con số trong hợp đồng công chứng. Khi đó bên mua sẽ mất trắng khoản tiền chênh lệch khổng lồ.

Kịch bản hình sự hóa: Từ tranh chấp dân sự thành vụ án hình sự

- Đây là rủi ro khủng khiếp nhất. Khi mâu thuẫn dân sự không giải quyết được, một bên (thường là bên bị thiệt) làm đơn tố cáo hành vi trốn thuế ra công an.
- Nếu số tiền thuế trốn > 100 triệu đồng, cơ quan điều tra sẽ khởi tố vụ án. Lúc này, cả bên bán (người có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân) và bên mua (người có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ) đều trở thành bị can với vai trò giúp sức/chủ mưu. Tranh chấp dân sự bị tạm dừng để giải quyết án hình sự trước, và điều mà ai cũng biết là hình phạt khi phạm tội hình sự thì khắc nghiệt hơn nhiều so với thiệt hại khi tranh chấp về dân sự.

C. Tình huống**Tình huống giả định: Mất 4 tỷ vì tin tưởng giao tiền mặt**

- Tình tiết: Chị Lan mua nhà anh Hùng. Giá thật 6 tỷ, công chứng 2 tỷ. Chị Lan giao 4 tỷ tiền mặt tại nhà anh Hùng (chỉ có hai người, không giấy tờ), còn 2 tỷ chuyển khoản ngân hàng đúng số công chứng. Sau đó giao dịch đổ bể do nhà bị quy hoạch. Chị Lan kiện đòi lại 6 tỷ.
- Tại tòa: Anh Hùng khai: “Tôi chỉ bán giá 2 tỷ đúng như công chứng và nhận chuyển khoản 2 tỷ. Tôi không biết số tiền 4 tỷ nào cả”.
- Hậu quả: Chị Lan không có bất cứ bằng chứng nào chứng minh đã đưa 4 tỷ. Tòa án chỉ tuyên buộc anh Hùng trả lại 2 tỷ đồng. Chị Lan mất trắng 4 tỷ.

Tình huống thực tế:

Bên mua bao thuế, bên bán ký “giúp” giá thấp, ai ngờ vướng vòng lao lý: Dựa trên Bản án hình sự phúc thẩm số 79/2025/HS-PT ngày 20/5/2025 của TAND tỉnh Bình Dương.

1. Bối cảnh và diễn biến hành vi phạm tội

- Các bên tham gia:
 - o Bên chuyển nhượng (bên bán): Vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Ngọc A.
 - o Bên nhận chuyển nhượng (bên mua): Bà Huỳnh Ngọc T2.
- Giao dịch thực tế: Các bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 1109 tại huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với giá thực tế là 15.000.000.000 đồng.
- Thỏa thuận về thuế: Các bên thống nhất bên mua (bà T2) có trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc chuyển nhượng (bao gồm cả thuế thu nhập cá nhân của bên bán và lệ phí trước bạ của bên mua).
- Diễn biến tại văn phòng công chứng:
 - o Khi làm thủ tục công chứng, bà T2 đã kê khai giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng.
 - o Khi văn phòng công chứng in dự thảo hợp đồng, bị cáo Nguyễn Thị Ngọc A xem và phát hiện giá ghi trên hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế nên đã thắc mắc với bà T2 về lý do ghi giá thấp.
 - o Bà T2 giải thích rằng việc ghi giá 200 triệu đồng là nhằm mục đích giảm bớt số tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ phải nộp.
 - o Bị cáo Ngọc A đọc lại hợp đồng, thấy có điều khoản quy định bà T2 chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí. Do tin tưởng rằng nghĩa vụ nộp thuế thuộc về bên mua nên việc ghi giá thấp không ảnh hưởng đến quyền lợi của mình, vợ chồng ông N và bà Ngọc A đã đồng ý ký tên và điền chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng với giá giả tạo này.
- Hậu quả: Số tiền thuế bị thất thu được xác định là 366.392.125 đồng.

2. Phân tích pháp lý

Tòa án đã phân tích hành vi của các bị cáo dựa trên cấu thành của tội trốn thuế (Điều 200 Bộ luật Hình sự) và lý luận về đồng phạm, cụ thể như sau:

- Về vai trò đồng phạm giúp sức
 - o Mặc dù bà T2 là người khởi xướng việc ghi giá thấp và là người trực tiếp hưởng lợi từ số tiền thuế trốn được (do bà T2 là người bỏ tiền đóng thuế theo thỏa thuận), nhưng hành vi trốn thuế này không thể thực hiện được nếu thiếu sự hợp tác của bên bán.
 - o Ông N và bà Ngọc A là chủ sở hữu tài sản, là người có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân theo luật định. Việc ông bà ký vào hợp đồng có giá trị 200 triệu đồng là hành vi tiếp nhận ý chí gian dối của bà T2 và thực hiện hành vi giúp sức tích cực, tạo điều kiện cần thiết về mặt hồ sơ pháp lý để tội phạm hoàn thành.

- Về yếu tố lỗi cố ý
 - o Lời khai của bị cáo Ngọc A thể hiện bị cáo nhận thức rõ giá ghi trên hợp đồng (200 triệu) thấp hơn giá thực tế (15 tỷ) và biết rõ mục đích của việc này là để giảm tiền thuế.
 - o Việc bị cáo cho rằng “bên mua bao thuế nên mình không ảnh hưởng” chỉ là động cơ cá nhân, không làm thay đổi bản chất cố ý thực hiện hành vi trái pháp luật nhằm gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

3. Phán quyết của tòa án (cấp phúc thẩm)

- Về tội danh: Tuyên bố các bị cáo Nguyễn Thành N, Nguyễn Thị Ngọc A và Huỳnh Ngọc T2 phạm tội “trốn thuế”.
- Về hình phạt:
 - o Xem xét kháng cáo của bị cáo Nguyễn Thị Ngọc A: Ghi nhận bị cáo có thái độ khai báo thành khẩn, ăn năn hối cải, đã tác động gia đình nộp lại toàn bộ số tiền trốn thuế và tiền phạt. Bị cáo phạm tội với vai trò giúp sức, không hưởng lợi. Do đó, tòa án chấp nhận chuyển hình phạt từ 01 năm tù giam (án sơ thẩm) sang hình phạt tiền là 550.000.000 đồng.
 - o Các bị cáo Nguyễn Thành N và Huỳnh Ngọc T2 bị phạt tiền 500 triệu đồng theo án sơ thẩm.

4. Bài học kinh nghiệm

- Cảnh báo về thỏa thuận “bên mua bao thuế”: Thỏa thuận này rất phổ biến trong giao dịch dân sự, nhưng nó chứa đựng rủi ro pháp lý cực lớn cho bên bán. Khi bên mua kê khai giá thấp để trốn thuế, bên bán (người có nghĩa vụ nộp thuế theo luật) sẽ là đối tượng đầu tiên bị cơ quan thuế và cơ quan điều tra xem xét trách nhiệm.
- Trách nhiệm của chữ ký: Người dân cần nhận thức rằng chữ ký trên hợp đồng công chứng không chỉ là thủ tục hình thức. Khi ký vào một văn bản có nội dung sai sự thật (giá giả cách) nhằm mục đích trốn thuế, người ký đã trở thành đồng phạm. Sự thiếu hiểu biết pháp luật hoặc sự chủ quan cho rằng “tôi không mất gì” không phải là căn cứ để miễn trách nhiệm hình sự.
- Hệ quả kinh tế: Trong vụ án này, để giúp bên mua trốn khoản thuế hơn 360 triệu đồng, bị cáo A (bên bán) không những không được hưởng lợi gì mà cuối cùng phải nộp phạt hình sự tới 550 triệu đồng, chưa kể các chi phí tố tụng và tổn thất tinh thần trong quá trình giải quyết vụ án.

2.3.3. Tranh chấp hợp đồng ủy quyền (giao dịch giả cách và “quả bom nổ chậm”)

Trong giới đầu tư lướt sóng, hợp đồng ủy quyền toàn phần (được quyền định đoạt, chuyển nhượng) thường được xem là “vỏ bọc” hoàn hảo để che đậy các giao dịch mua bán thực tế nhằm trốn thuế hoặc che giấu tài sản. Tuy nhiên, về mặt khoa học pháp lý, đây là dạng tranh chấp điển hình khác của giao dịch dân sự giả tạo: Hình thức bên ngoài là quan hệ đại diện

(người này thay mặt người kia), nhưng bản chất bên trong là quan hệ chuyển nhượng (tiền trao cháo múc).

Đặc điểm pháp lý quan trọng nhất của loại tranh chấp này nằm ở tính “bấp bênh và không chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu”. Khác với hợp đồng chuyển nhượng là “mua đứt bán đoạn”, hợp đồng ủy quyền luôn duy trì mối dây liên hệ với chủ cũ và có thể bị chấm dứt bất cứ lúc nào bởi các sự kiện pháp lý khách quan (như cái chết, ly hôn) hoặc ý chí chủ quan (đơn phương chấm dứt). Khi đó, người “mua” dưới danh nghĩa người được ủy quyền sẽ đối mặt với nguy cơ mất trắng tài sản dù đã thanh toán đủ tiền.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo): Khi các bên xác lập giao dịch một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo (giao dịch ủy quyền) vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu (giao dịch mua bán/giao dịch vay tiền) vẫn có hiệu lực.
 - o Điều 562 (Hợp đồng ủy quyền): Bản chất là sự thỏa thuận nhân danh và vì lợi ích của bên ủy quyền.
 - o Điều 569 (Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền): Bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào (chỉ cần báo trước và trả thù lao nếu có).
 - o Điều 422 (Chấm dứt hợp đồng): Hợp đồng chấm dứt khi cá nhân giao kết hợp đồng chết.

B. Phân tích pháp lý: 02 rủi ro nguy hiểm nhất

Khi cầm hợp đồng ủy quyền trong tay, người mua (bên được ủy quyền) đối mặt với 2 rủi ro pháp lý có thể làm mất trắng tài sản:

Rủi ro thứ nhất: Cái chết bất ngờ

- Tình huống: Sau khi ký ủy quyền, bên bán (người ủy quyền) đột ngột qua đời.
- Cơ sở pháp lý: Theo Khoản 3 Điều 422 và Điều 140 BLDS 2015, quan hệ đại diện/ủy quyền chấm dứt đương nhiên khi người ủy quyền chết.
- Hậu quả:
 - o Hợp đồng ủy quyền trở thành tờ giấy lộn.
 - o Quyền sử dụng đất (vẫn đứng tên bên bán) lập tức trở thành di sản thừa kế của bên bán.
 - o Bên mua muốn lấy đất thì phải đi năn nỉ những người thừa kế của bên bán (vợ, con, cha mẹ, ...) ký lại giấy tờ. Nếu những người thừa kế của bên bán không thiện chí hoặc có tranh chấp nội bộ, bên mua sẽ bị kẹt giữa cuộc chiến thừa kế của gia đình người khác.

Rủi ro thứ hai: Bị kê biên thi hành án

- Tình huống: Bên bán nợ nần người khác hoặc nợ ngân hàng.
- Phân tích: Dù đã ký ủy quyền cho bên mua và giao sổ đỏ gốc, nhưng trên hệ thống pháp lý, bên bán vẫn là chủ sở hữu hợp pháp.
- Hậu quả: Khi bên bán bị tòa án tuyên phải trả nợ cho người khác, cơ quan thi hành án có quyền kê biên, phát mại chính mảnh đất mà bên mua đang giữ ủy quyền, đang giữ sổ đỏ. Hợp đồng ủy quyền không có giá trị đối kháng với nghĩa vụ trả nợ của chủ đất.

C. Tình huống**Tình huống giả định: Chủ đất đột tử, người mua khóc ròng**

- Tình tiết: Ông H mua căn nhà của bà K giá 5 tỷ. Để né thuế và dễ bán lại, ông H yêu cầu bà K làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho ông H trong thời hạn 20 năm. Ông H trả đủ tiền, nhận nhà và sổ đỏ và đăng tin rao bán. Sáu tháng sau, bà K bị tai nạn giao thông qua đời.
- Hậu quả: Ông H mang sổ đỏ và hợp đồng ủy quyền đi bán cho người thứ 3 thì văn phòng công chứng từ chối vì người ủy quyền đã chết, hợp đồng hết hiệu lực.
- Tranh chấp: Các con của bà K yêu cầu ông H trả lại nhà để chia thừa kế. Ông H kiện ra tòa yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng (thông qua hợp đồng ủy quyền và đã thanh toán hết tiền cho ông K).
- Phán quyết: Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu (do giả tạo). Tòa công nhận quan hệ mua bán thực tế (do đã giao nhận nhà và có giấy giao nhận tiền). Tuy nhiên, ông H phải tồn 3 năm kiện tụng mới sang tên được, bỏ lỡ toàn bộ cơ hội kinh doanh.

Tình huống giả định: Ủy quyền để vay nặng lãi (biến tướng)

- Tình tiết: Bà L vay lãi nóng của ông X 500 triệu. Ông X bắt bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông X được toàn quyền bán ngôi nhà 3 tỷ của bà. Sau 3 tháng không trả được lãi, ông X dùng hợp đồng ủy quyền đó tự ký bán ngôi nhà của bà L cho người nhà của ông X với giá rẻ mạt (giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng công chứng rất thấp so với giá chuyển nhượng thực tế, đây là trường hợp chuyển nhượng “hai giá” đã nêu tại phần 2.3.2) để cản nợ.
- Phán quyết: Bà L kiện yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng sau đó là vô hiệu do giả tạo (che giấu giao dịch vay tài sản). Tuy nhiên, hành trình đòi lại nhà của bà L vô cùng gian nan.

Tình huống thực tế:

Dùng hợp đồng ủy quyền để cản trừ nợ nhưng bên được ủy quyền không thực hiện cam kết: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 724/2025/DS-PT ngày 16/12/2025 của TAND TP. Cần Thơ.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H (chủ sở hữu tài sản).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T (chủ nợ cá nhân của bà P và ông H).
- Người liên quan: Ngân hàng Đ (chủ nợ nhận thế chấp).
- Tình trạng tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và nhà tại quận Ninh Kiều, Cần Thơ đang được thế chấp tại Ngân hàng Đ để bảo đảm cho khoản vay của Công ty D (do ông H làm giám đốc). Khoản vay này đã chuyển sang nợ xấu.
- Giao dịch giả cách (ủy quyền):
 - o Ông H và bà P nợ bà T một khoản tiền cá nhân, khoảng 1,8 tỷ đồng.
 - o Ngày 20/10/2023, hai bên ký hợp đồng ủy quyền có công chứng. Bản chất giao dịch là ông H, bà P giao nhà và ủy quyền cho bà T để bà T thay mặt họ trả hết nợ cho ngân hàng, xóa thế chấp, lấy sổ đỏ ra. Sau khi trả xong nợ ngân hàng, bà T sẽ được toàn quyền định đoạt (bán/sang tên) tài sản đó để cân trừ vào khoản nợ cá nhân.
- Sự kiện tranh chấp:
 - o Sau khi nhận ủy quyền và nhận bàn giao nhà, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.
 - o Nguyên đơn (H và P) vẫn bị ngân hàng tính lãi phạt, nợ chồng nợ, nên họ khởi kiện yêu cầu hủy bỏ/tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và đòi lại nhà. Bà T phản tố đòi tiền nợ 1,8 tỷ đồng và lãi, đồng thời đòi phát mãi nhà đất.

2. Phân tích pháp lý

Cả tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều thống nhất quan điểm giải quyết dựa trên việc làm rõ bản chất của các quan hệ pháp luật dân xen:

- Hợp đồng ủy quyền vô hiệu do mục đích không đạt được:
 - o Tòa án nhận định hợp đồng ủy quyền không đơn thuần là việc đại diện, mà là một thỏa thuận có điều kiện. Điều kiện tiên quyết để bà T có quyền định đoạt tài sản là bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho nguyên đơn tại ngân hàng.
 - o Thực tế là bà T không trả nợ. Hành vi này vi phạm cam kết, khiến cho mục đích của việc ủy quyền (giải phóng nghĩa vụ nợ cho nguyên đơn) không đạt được.
 - o Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Việc duy trì hợp đồng này là không còn cơ sở pháp lý và gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản. Do đó, bà T buộc phải trả lại nhà và chìa khóa cho nguyên đơn quản lý.
- Về khoản nợ cá nhân:
 - o Dù tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu (tức là không cho cân trừ nhà đất), nhưng tòa án vẫn bảo vệ quyền lợi của chủ nợ bà T đối với khoản vay cá nhân.
 - o Dựa trên các biên nhận vay tiền và hợp đồng vay công chứng, tòa buộc ông H và bà P phải thanh toán cho bà T số tiền nợ gốc và lãi (tổng cộng hơn 2,3 tỷ

đồng). Đây là quan hệ vay tài sản độc lập, tách biệt với quan hệ ủy quyền xử lý đất.

- Ngân hàng được ưu tiên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Đây là điểm mấu chốt khiến bà T (chủ nợ cá nhân) thua thiệt. Bà T yêu cầu được quyền phát mãi căn nhà để thu hồi nợ hơn 2,3 tỷ. Nhưng bị tòa án bác bỏ vì:
 - o Tài sản (nhà đất) đang được thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng. Theo quy định pháp luật, ngân hàng là bên nhận bảo đảm nên có quyền ưu tiên thanh toán trước nhất.
 - o Bà T chỉ là chủ nợ không có bảo đảm (tín chấp). Hợp đồng ủy quyền không thay thế được hợp đồng thế chấp.
- Hệ quả: Ngân hàng được quyền phát mãi đất để thu nợ trước. Nếu còn thừa tiền mới đến lượt bà T.

3. Phán quyết cuối cùng

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu.
- Buộc bà T phải trả lại nhà cho ông H, bà P.
- Buộc ông H, bà P phải trả nợ cho bà T số tiền hơn 2,3 tỷ đồng.
- Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp (nhà đất) để thu hồi nợ của Công ty D.

4. Bài học kinh nghiệm

- Rủi ro của mô hình “ủy quyền trừ nợ”: Vụ án là bài học cho các chủ nợ (như bà T). Việc nhận ủy quyền và giữ chìa khóa nhà không giúp chủ nợ trở thành chủ sở hữu hay có quyền ưu tiên như ngân hàng. Khi con nợ kiện hủy ủy quyền, chủ nợ mất quyền kiểm soát tài sản và quay về vạch xuất phát (không thể đòi nhà, đất mà phải đòi tiền).
- Đừng “ôm” đất đang thế chấp nếu không đủ lực: Bà T đã sai lầm khi nhận ủy quyền xử lý một tài sản đang thế chấp nợ xấu quá lớn (16 tỷ) trong khi không đủ tiền để giải chấp ngay. Kết quả là bà bị kẹt ở giữa, không lấy được đất, tiền cho vay thì bị chôn vốn, phải chờ thi hành án.
- Chiến lược của con nợ: Nguyên đơn trong vụ này đã sử dụng công cụ pháp lý rất khôn ngoan. Bằng cách kiện hủy hợp đồng ủy quyền (do bên kia vi phạm nghĩa vụ trả nợ thay), họ đã lấy lại được quyền quản lý tài sản để chủ động làm việc với ngân hàng, tránh việc tài sản bị bà T giữ làm “con tin” mà nợ ngân hàng thì vẫn tăng.
- Một điểm đáng chú ý trong thực tiễn xét xử là đôi khi tòa án không phân định rạch ròi giữa “hủy bỏ hợp đồng” và “hợp đồng vô hiệu”. Trong vụ án này tòa án nhận định có sự tương đồng về bản chất giữa yêu cầu “hủy bỏ hợp đồng” và “tuyên bố hợp đồng vô hiệu”, bởi cả hai đều dẫn đến cùng một hậu quả là chấm dứt hiệu lực giao dịch, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Theo nhận định của Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu từ “hủy bỏ” sang “vô hiệu” (hoặc ngược lại) không làm thay đổi nội dung chủ đạo của

vụ án và không bị coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Điều này cho thấy tòa án hiện nay chú trọng vào mục đích sau cùng là bảo vệ quyền lợi thực tế của đương sự và khôi phục lại tình trạng tài sản ban đầu, thay vì bắt bẻ các sai sót về mặt thuật ngữ pháp lý trong đơn khởi kiện, giúp người dân tự tin hơn khi trình bày nguyện vọng đòi lại quyền lợi chính đáng của mình.

2.3.4. Tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thế chấp bằng sổ đỏ (giả cách)

Đây là biến tướng pháp lý nguy hiểm và tàn khốc nhất của hoạt động tín dụng đen, thường được giới luật học gọi là hợp đồng giả cách. Về bản chất, đây là một giao dịch vay tiền (thường là lãi suất cao/tín dụng đen), nhưng để nắm đằng chuôi và tránh thủ tục phát mại tài sản phức tạp, bên cho vay ép buộc bên đi vay phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thay vì hợp đồng thế chấp.

Đặc điểm pháp lý quan trọng của loại tranh chấp này là sự tương phản giữa hình thức và nội dung. Một hợp đồng mua bán hợp lý về mặt hình thức (được công chứng) nhưng việc thực thi nó lại nhập nhèm (không có việc giao đất, giá bán thấp hơn giá trị thực tế, bên bán vẫn ở trên đất). Khi giải quyết, nhiệm vụ của tòa án là lột bỏ lớp vỏ bọc mua bán để tìm ra quan hệ vay mượn ẩn giấu bên trong, từ đó tuyên bố giao dịch giả tạo vô hiệu nhằm ngăn chặn hành vi chiếm đoạt tài sản trái pháp luật.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 117: Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, trong đó có yếu tố mục đích và nội dung của giao dịch không được vi phạm điều cấm, ý chí của người ký kết giao dịch là tự nguyện.
 - o Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo): Quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo (mua bán) vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu (vay tài sản) vẫn có hiệu lực (trừ khi giao dịch vay cũng vô hiệu).
 - o Điều 133 (Bảo vệ người thứ ba ngay tình): Đây là điều luật định đoạt số phận của người đi vay. Nếu tài sản đã được chuyển nhượng tiếp cho người thứ 3 ngay tình, giao dịch đó vẫn có hiệu lực.
 - o Điều 468: Quy định về lãi suất vay, dùng để chỉ ra phần lãi suất “cắt cổ” trong số tiền chuyển nhượng giả tạo.

B. Phân tích pháp lý: Hành trình đi tìm sự thật

Khi bên đi vay khởi kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng để lấy lại đất, tòa án sẽ tiến hành “giải phẫu” hồ sơ để tìm ra bản chất thật sự dựa trên các tiêu chí sau:

- Sự chênh lệch phi lý về giá cả:
 - o Dấu hiệu: Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thường rất thấp, chỉ bằng số tiền vay + lãi, thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường của thửa đất.

- Ví dụ: Đất giá 10 tỷ, nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 2 tỷ (đúng bằng khoản vay). Đây là chứng cứ quan trọng để tòa nghi ngờ đây không phải là mua bán thật.
- Quản lý và sử dụng tài sản thực tế:
 - Dấu hiệu: Sau khi ký bán đất (công chứng xong), bên bán (người vay) vẫn tiếp tục sinh sống, quản lý, canh tác trên đất. Bên mua (chủ nợ) không hề nhận bàn giao nhà đất.
 - Nếu là quan hệ mua bán bất động sản bình thường thì thông thường giao dịch sẽ là “tiền trao cháo múc”. Việc bên mua đã trả tiền mà không nhận nhà trong thời gian dài là trái lẽ thường tình trong cuộc sống, chứng tỏ mục đích của hợp đồng không phải là chuyển dịch quyền sở hữu để ở/dùng.
- Các cam kết phụ (cam kết chuộc lại):
 - Giao dịch mua bán giả cách thường có các giấy tay đi kèm như: “Cam kết bán lại”, “Hợp đồng thuê lại nhà” (tiền thuê chính là tiền lãi), hoặc “Thỏa thuận chuộc đất”. Đây là các bằng chứng thép tố cáo quan hệ vay mượn.

Nếu chứng minh được hợp đồng mua bán là giả cách, tòa sẽ tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả:

- Buộc bên đi vay trả lại tiền gốc và lãi (theo lãi suất trần 20%/năm) cho chủ nợ.
- Buộc chủ nợ trả lại sổ đỏ cho bên đi vay.

Sự việc không chỉ đơn giản dừng lại ở mối quan hệ giữa người vay và người cho vay. Rủi ro “mất trắng” bất động sản do Điều 133 BLDS 2015 có thể xảy đến với người vay (bên bán). Đây là kịch bản tàn khốc nhất:

- Sau khi ép con nợ ký sang tên, chủ nợ lập tức bán thửa đất đó cho một người thứ ba (ông C). Ông C mua giá thị trường, kiểm tra sổ sách thấy tên chủ nợ hợp pháp, không biết gì về vụ vay mượn.
- Theo Khoản 2 Điều 133 BLDS 2015: Nếu tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước, sau đó chuyển giao cho người thứ ba ngay tình (ông C) thì giao dịch với ông C vẫn có hiệu lực.
- Hậu quả: Con nợ kiện ra tòa. Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên (chuyển nhượng giả cách) vô hiệu, nhưng hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo (bán cho ông C) có hiệu lực. Con nợ mất vĩnh viễn ngôi nhà. Chủ nợ chỉ phải bồi thường bằng tiền (nhưng thường chủ nợ đã tẩu tán tài sản hoặc bỏ trốn).

C. Tình huống

Tình huống giả định: Vay 500 triệu, mất nhà 3 tỷ (đòi lại được nhờ chưa sang tên)

- Tình tiết: Bà A vay nóng của ông B 500 triệu. Ông B bắt bà A ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà (giá thị trường 3 tỷ) cho ông B với giá 500 triệu. Hai bên có làm thêm giấy tay thỏa thuận chuộc nhà sau 3 tháng.
- Hết 3 tháng, bà A mang 600 triệu (gốc + lãi) đến trả nhưng ông B lẩn tránh, định sang tên nhà. Bà A kiện khẩn cấp và yêu cầu tòa áp dụng biện pháp ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản.
- Phán quyết: Tòa án nhận thấy giấy tay thỏa thuận chuộc nhà và giá bán quá thấp (500tr/3 tỷ). Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo. Bà A trả tiền, ông B trả sổ. Bà A giữ được nhà nhưng phải trải qua hành trình kiện tụng vất vả.

Tình huống giả định: Mất nhà vì người thứ ba ngay tình

- Tình tiết: Ông X vay 2 tỷ của nhóm tín dụng đen, ký sang tên lô đất 10 tỷ. Nhóm này nhanh chóng làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho mình, sau đó bán ngay cho bà Y (người mua bình thường) với giá 9 tỷ. Bà Y đã sang tên xong xuôi.
- Ông X kiện đòi đất, chứng minh mình chỉ vay tiền.
- Phán quyết:
 - o Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông X và nhóm tín dụng đen là vô hiệu.
 - o Hợp đồng chuyển nhượng giữa nhóm tín dụng đen và bà Y là có hiệu lực (để bảo vệ người thứ ba ngay tình). Bà Y được sở hữu và sử dụng nhà đất.
 - o Nhóm tín dụng đen phải trả tiền cho ông X theo giá trị đất (nhưng nhóm này đã cao chạy xa bay hoặc không còn tài sản thi hành án). Ông X mất nhà, còn tiền thì vẫn chưa lấy lại được từ nhóm tín dụng đen.

Tình huống giả định: Giả cách bằng hợp đồng thuê lại

- Tình tiết: Ông M bán nhà cho ông N (thực chất là ông M vay tiền của ông N). Ngay sau khi ký bán, ông M ký tiếp hợp đồng thuê lại ngôi nhà của ông N với giá thuê 20 triệu/tháng (thực chất là trả lãi).
- Phân tích: Tòa án nhận định đây là chuỗi giao dịch nhằm che giấu khoản vay. Việc ông M bán nhà rồi thuê lại chính nhà mình với giá cao, không di chuyển chỗ ở, là dấu hiệu của giao dịch giả cách. Tòa tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu, số tiền thuê nhà hàng tháng trở thành tiền lãi vay, số tiền lãi vay này được tính toán lại theo lãi suất luật định nếu mức lãi suất do các bên thỏa thuận là trái pháp luật.

Tình huống thực tế:

Ký bán đất để vay tiền: Khi tòa án thượng tôn chứng cứ văn bản và rủi ro mất nhà vĩnh viễn:
Dựa trên Bản án phúc thẩm số 24/2026/DS-PT ngày 13/01/2026 của TAND tỉnh Bắc Ninh.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Anh Lương Quốc V (người vay tiền - chủ đất cũ).

- Bị đơn: Anh Đỗ Văn Q (người cho vay - chủ đất mới trên giấy); và anh Trần Đình B (người mua lại thứ 3).
- Tài sản tranh chấp: Thửa đất số 85, diện tích 3.007,3m² tại xã P, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.
- Giao dịch “giả cách” (theo lời khai nguyên đơn):
 - o Ngày 20/11/2023, anh V cần vay tiền nên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh Q với giá 1,5 tỷ đồng.
 - o Để hợp thức hóa việc anh V vẫn được ở lại trên đất, hai bên ký thêm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (anh Q cho anh V thuê lại chính đất của mình).
 - o Có thỏa thuận giấy tay về việc anh V được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn 06 tháng.
- Hết thời hạn 6 tháng, anh V không chuộc được đất. Anh Q (đã sang tên sổ đỏ) lập tức chuyển nhượng thửa đất này cho người thứ ba là anh Trần Đình B vào ngày 05/6/2024.
- Anh V khởi kiện yêu cầu: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng với anh Q là vô hiệu do giả tạo (che giấu hợp đồng vay), tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Q và anh B cũng vô hiệu.
- Nguyên đơn (anh V): Khẳng định bản chất là vay tiền lãi suất cao (2.800 đồng/1 triệu/ngày). Việc ký bán và thuê lại là thủ đoạn của bên cho vay. Đã trả cho Q 114,5 triệu đồng tiền lãi nhưng lại ghi “tiền thuê đất” là theo yêu cầu Q. Q và B chưa bao giờ nhận bàn giao đất.
- Bị đơn (anh Q): Khẳng định mua bán thật. Giá 1,5 tỷ là thuận mua vừa bán. Hợp đồng đã công chứng, tiền đã giao đủ, đã sang tên sổ đỏ đúng luật. Vì anh V không thực hiện quyền chuộc lại đất đúng hạn nên anh Q bán cho người khác là quyền của chủ sở hữu.
- Người liên quan (bố mẹ anh V): Cho rằng đất này họ tặng cho anh V chỉ để ở và thờ cúng, không cho bán.

2. Phân tích pháp lý: Quan điểm trái ngược của hai cấp tòa

Lập luận của tòa án cấp sơ thẩm (góc nhìn “bản chất”): Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ (sơ thẩm) đã đứng về phía người đi vay (anh V):

- Tòa án cho rằng: Có nhiều dấu hiệu bất thường như người bán vẫn ở trên đất và ký hợp đồng thuê lại ngay sau khi bán. Điều này phù hợp với mô hình của giao dịch vay tài sản có bảo đảm bằng chuyển nhượng.
- Phán quyết sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh V và anh Q là vô hiệu do giả tạo (Điều 124 BLDS 2015) và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Q và anh B là vô hiệu.

Lập luận tòa án cấp phúc thẩm (góc nhìn “chứng cứ và trình tự”): Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh (phúc thẩm) đã có cú “lội ngược dòng” ngoạn mục, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Lập luận của tòa phúc thẩm căn cứ trên các chứng cứ vật chất có trong hồ sơ vụ án:

- Về hiệu lực của hợp đồng công chứng (Điều 117, 500 BLDS 2015):
 - o Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2023 được công chứng hợp pháp, hình thức và nội dung tuân thủ đúng quy định.
 - o Anh V là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện ký tên. Sổ đỏ đứng tên riêng anh V (tài sản riêng), nên anh V có toàn quyền định đoạt mà không cần ý kiến bố mẹ.
- Nghĩa vụ chứng minh quan hệ vay mượn:
 - o Anh V khai là vay tiền, nhưng không xuất trình được hợp đồng vay, giấy biên nhận nợ hay chứng cứ trả lãi.
 - o Tòa án cho rằng lời khai của anh V là không có căn cứ. Trong khi đó, việc chuyển nhượng, giao nhận tiền 1,5 tỷ là có thật (tài khoản ngân hàng của anh V đã nhận được tổng số tiền là 1,5 tỷ đồng, nội dung các lần chuyển khoản đều ghi: “Đỗ Văn Q chuyển khoản thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 85...”. Anh V không có ý kiến thắc mắc gì về nội dung giao dịch nêu trên). Còn về khoản tiền mà anh V cho rằng trả lãi cho anh Q: nội dung anh V chuyển tiền cho anh Q không ghi là chuyển khoản tiền lãi mà ghi chuyển khoản trả tiền thuê đất, nội dung chuyển khoản do anh V tự ghi, tự chuyển trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Ngoài ra số tiền anh V chuyển cũng không khớp với mức lãi suất 2.800 đồng/1 triệu/ngày như anh trình bày.
- Về quyền của chủ sở hữu và người thứ ba ngay tình (Điều 133 BLDS 2015):
 - o Sau khi mua, anh Q đã được Sở Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (sang tên). Lúc này anh Q là chủ sở hữu hợp pháp tuyệt đối. Nên việc anh Q bán tiếp cho anh B là giao dịch dân sự hợp pháp.
 - o Bảo vệ người thứ ba: Anh B mua đất khi sổ đỏ đang đứng tên anh Q, hợp đồng được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, được UBND xã chứng thực. Anh B là người thứ ba ngay tình. Theo Khoản 2 Điều 133 BLDS 2015, giao dịch này được pháp luật bảo vệ. Dù hợp đồng chuyển nhượng giữa anh V và anh Q có vấn đề gì đi nữa thì anh B vẫn không bị mất đất.

3. Phán quyết cuối cùng

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa anh V và anh Q.
- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo giữa anh Q và anh B.
- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh V. Anh V mất trắng thửa đất 3.007m².

4. Bài học kinh nghiệm

- Đừng chết vì thiếu hiểu biết: Rất nhiều người đi vay chủ quan nghĩ rằng “mình chỉ vay thôi, đất giá 10 tỷ mà hợp đồng ghi 1,5 tỷ thì ra tòa chắc chắn thắng”. Thật sai lầm! Bản án này cho thấy tòa án tôn trọng “án tại hồ sơ”. Nếu bạn ký hợp đồng bán, nhận tiền bán, và không có giấy tờ gì chứng minh là vay, thì tòa sẽ xử là bán thật.
- Tuyệt đối không ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền: Đây là nguyên tắc vàng. Nếu bên cho vay bắt buộc ký, hãy yêu cầu ký hợp đồng thế chấp hoặc làm hợp đồng vay tiền kèm theo biện pháp bảo đảm khác. Ký chuyển nhượng là bạn đã tự tay dâng tài sản của mình cho người khác một cách hợp pháp.
- Sự bảo vệ dành cho “người thứ ba”: Một khi tên của chủ nợ đã được in lên sổ đỏ, họ có thể bán cho người khác bất cứ lúc nào. Khi tài sản đã sang tay người thứ 3 (như anh B trong vụ án), cơ hội đòi lại đất của bạn gần như bằng không, ngay cả khi bạn chứng minh được mình bị lừa dối ở giao dịch đầu tiên.

D. Lời khuyên cho độc giả

Tuyệt đối không dùng hợp đồng mua bán/chuyển nhượng để thế chấp cho khoản vay. Nếu bên cho vay bắt buộc phải làm vậy, hãy kiên quyết lập văn bản ghi nhận sự thật: “Hôm nay tôi ký hợp đồng chuyển nhượng này thực chất chỉ để đảm bảo cho khoản vay x đồng...”, đồng thời hãy lưu lại các dấu vết về việc thanh toán tiền lãi, tiền nợ gốc. Đây sẽ là tấm phao cứu sinh duy nhất giúp bạn giữ lại nhà khi ra tòa.

2.3.5. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay (vi phạm hình thức)

Giao dịch nhà đất bằng “giấy tay” (hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực) là một nghịch lý tồn tại dai dẳng tại Việt Nam: Vừa là thói quen dân sự phổ biến ở nhiều địa phương, vừa là hành vi vi phạm quy định bắt buộc của pháp luật về hình thức giao dịch.

Đặc điểm pháp lý chính của loại tranh chấp này là cuộc đấu giữa “nguyên tắc tuân thủ hình thức” (hướng đến tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và “nguyên tắc tôn trọng sự thỏa thuận thực tế” (hướng đến công nhận hiệu lực hợp đồng). Tại đây, tòa án không chỉ phán quyết dựa trên tờ giấy viết tay sơ sài, mà sẽ soi xét kỹ lưỡng vào hành vi thực tiễn: Bên nào đã thực hiện xong nghĩa vụ? Bên nào đang bội ước vì giá đất biến động? Mục này sẽ phân tích cơ chế ngoại lệ đặc biệt của BLDS và án lệ dùng để giải cứu các giao dịch này khỏi nguy cơ bị xóa sổ.

A. Căn cứ pháp lý

- Bộ luật Dân sự 2015:
 - o Điều 119: Quy định về hình thức giao dịch dân sự. Việc mua bán bất động sản phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực.
 - o Khoản 2 Điều 129: Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Đây là “phao cứu sinh” quan trọng nhất cho các hợp đồng giấy tay: Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức (không công chứng) thì vô hiệu. Tuy nhiên, nếu một bên hoặc các bên đã thực

hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó nếu có yêu cầu.

- Điều 131: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu (hoàn trả tài sản và bồi thường thiệt hại theo lỗi).
- Luật Đất đai 2024 (Khoản 3 Điều 27): Quy định hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Trừ trường hợp một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Án lệ số 55/2022/AL: Về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ.

B. Phân tích pháp lý

Khi xảy ra tranh chấp (thường do giá đất tăng, bên bán muốn lật kèo đòi lại đất với lý do giấy tay không có giá trị, hoặc giá đất giảm, bên mua muốn trả lại), tòa án sẽ giải quyết theo hai hướng chính:

Hướng công nhận hợp đồng (áp dụng Điều 129 BLDS và án lệ 55)

Tòa án sẽ ưu tiên bảo vệ giao dịch nếu xét thấy ý chí của các bên là tự nguyện và giao dịch đã được thực hiện trên thực tế.

- Điều kiện áp dụng:
 - Hợp đồng phải được lập thành văn bản (giấy tay, vi bằng). Không áp dụng cho giao dịch nói miệng.
 - Bên mua (hoặc cả hai bên) đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ. Nghĩa vụ trả tiền: Đã trả ít nhất 2/3 giá trị chuyển nhượng. Nghĩa vụ giao đất: Đã nhận bàn giao đất, xây nhà, trồng cây, ở ổn định.
- Hệ quả pháp lý: Tòa án ra tuyên hợp đồng có hiệu lực pháp lý. Khi đó bên mua có lợi ích là không cần chữ ký của bên bán nữa. Bản án/quyết định của tòa án có giá trị thay thế hợp đồng công chứng. Bên mua cầm bản án này đi thẳng ra văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp sổ đỏ.

Hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu (do không đủ điều kiện Điều 129 BLDS)

- Trường hợp áp dụng:
 - Bên mua mới trả cọc ít (dưới 2/3 giá trị chuyển nhượng).
 - Chưa nhận bàn giao đất.
 - Hoặc đất thuộc diện cấm giao dịch (đất lấn chiếm, đất quy hoạch, đất không đủ điều kiện chuyển nhượng).
- Giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu (Điều 131 BLDS):

- Khôi phục tình trạng ban đầu: Bên bán trả lại tiền đã nhận cho bên mua; Bên mua trả lại đất (nếu đã nhận đất).
- Bồi thường thiệt hại (đây là điểm mấu chốt về quyền lợi): Bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường. Thông thường trong các vụ tranh chấp dạng này thì hai bên đều có lỗi. Lỗi của bên bán là cố tình không đi công chứng, muốn hủy kèo vì giá đất tăng, tòa xác định đây là lỗi cố ý. Lỗi của bên mua là biết đất không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn giao dịch bằng giấy tay/vi bằng, tòa xác định đây là lỗi cố ý. Thiệt hại thường là khoản tiền chênh lệch giữa giá đất thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với giá đất trong hợp đồng giấy tay.

C. Vi bằng và cạm bẫy đánh lộn con đen trong giao dịch giấy tay

Trong các vụ tranh chấp hợp đồng giấy tay, có một yếu tố xuất hiện ngày càng phổ biến và gây hiểu lầm tai hại cho người dân, đó là vi bằng của thừa phát lại. Nhiều người tin rằng khi có sự chứng kiến của thừa phát lại thì giao dịch đã an toàn tuyệt đối, nhưng thực tế đây chính là nguồn cơn của nhiều bi kịch mất trắng tài sản.

- Bản chất pháp lý: Vi bằng không phải là công chứng: Căn cứ Khoản 3 Điều 2 Nghị định 08/2020/NĐ-CP, vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do thừa phát lại trực tiếp chứng kiến.
 - Về giá trị chứng cứ: Theo Điều 36 Nghị định 08/2020/NĐ-CP, vi bằng là nguồn chứng cứ để tòa án xem xét khi giải quyết vụ án. Nó xác nhận một sự thật khách quan (ví dụ: việc giao nhận tiền, giao nhận nhà đã diễn ra).
 - Về giá trị sở hữu: Vi bằng không có giá trị chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đất. Thừa phát lại không xác nhận tính hợp pháp của nội dung hợp đồng, không xác nhận đất có tranh chấp hay quy hoạch hay không.
- Sự hiểu lầm tai hại từ cụm từ “công chứng vi bằng”: Thực tế hiện nay, nhiều môi giới bất động sản thường dùng cụm từ này để quảng cáo cho các khu đất phân lô trái phép, hoặc nhà chưa có sổ, hoặc nhà đã có sổ nhưng được chia thành nhiều căn phòng nhỏ để bán cho nhiều người khác nhau, trong khi mỗi căn nhỏ lại không đủ điều kiện để tách thửa riêng nên mỗi căn nhỏ này buộc phải bán qua vi bằng (“nhà sổ chung”).
 - Đây là một sự đánh tráo khái niệm đặc biệt nguy hiểm. “Công chứng” và “vi bằng” là hai hoạt động hoàn toàn khác nhau. “Công chứng” là hoạt động của công chứng viên xác nhận tính pháp lý của giao dịch; còn thừa phát lại chỉ “chụp ảnh” hành vi giao tiền và lập thành văn bản gọi là “vi bằng”.
 - Khi dùng từ “công chứng vi bằng”, người bán đang cố tình tạo ra cảm giác an toàn giả tạo để người mua tin rằng giao dịch đã được Nhà nước bảo đảm. Thực chất, mua bán nhà đất qua vi bằng bản chất vẫn là mua bán bằng giấy tay.

- Mối quan hệ giữa vi bằng và “phao cứu sinh” Điều 129 BLDS: Dù không có giá trị sang tên, nhưng trong chiến lược tranh tụng, vi bằng là một mắt xích quan trọng để kích hoạt Điều 129 BLDS 2015 (về việc công nhận hợp đồng vi phạm hình thức):
 - o Để tòa án công nhận hợp đồng giấy tay, bạn phải chứng minh đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ (thường là trả tiền).
 - o Lúc này, vi bằng ghi nhận việc giao nhận tiền trở thành chứng cứ thép không thể chối cãi tại tòa. Nó giúp bạn vượt qua rào cản về việc đối phương phủ nhận việc đã nhận tiền hoặc phủ nhận việc có giao dịch diễn ra.

Lời khuyên cho độc giả:

Đừng bao giờ dùng vi bằng để thay thế cho việc đi công chứng sang tên nếu đủ điều kiện. Tuy nhiên, nếu bắt buộc phải giao dịch giấy tay, hãy lập vi bằng ghi nhận việc giao tiền và giao nhà để phòng thân, bảo vệ mình nếu sau này phải ra tòa yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng theo Điều 129 BLDS.

D. Tình huống

Tình huống giả định: Mua giấy tay 10 năm, bên bán kiện đòi đất vì chưa sang tên

- **Tình tiết:** Năm 2014, ông A bán giấy tay 100m² đất cho ông B giá 200 triệu. 100m² đất này là một phần trong thửa đất lớn của ông A, nhưng chưa được tách thửa để sang tên cho ông B. Ông B đã trả đủ tiền (100% nghĩa vụ), nhận đất và xây nhà cấp 4 ở ổn định. Năm 2024, giá đất lên 3 tỷ. Ông A khởi kiện đòi đất, cho rằng hợp đồng giấy tay vô hiệu về hình thức.
- **Phân tích:**
 - o Ông B đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ (trả tiền, nhận đất).
 - o Giao dịch hoàn toàn tự nguyện, đạt đủ điều kiện chuyển nhượng.
- **Phán quyết:** Áp dụng Điều 129 BLDS 2015 và tinh thần án lệ 55/2022/AL. Tòa án bác yêu cầu đòi đất của ông A. Tuyên bố công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giấy tay năm 2014. Ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước để cấp sổ đỏ cho mình.

Tình huống giả định: Mới trả 50% tiền, bên bán đổi ý (hợp đồng vô hiệu)

- **Tình tiết:** Bà C mua giấy tay đất của ông D giá 1 tỷ. Bà C mới trả 500 triệu (50% nghĩa vụ), chưa nhận đất. Một tháng sau, ông D thấy giá đất tăng nên không bán nữa, đòi trả lại 500 triệu gốc. Bà C kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.
- **Phân tích:**
 - o Bà C mới thực hiện 50% nghĩa vụ (chưa đạt mức 2/3 theo quy định tại Điều 129 BLDS). Do đó, không đủ điều kiện để tòa công nhận hiệu lực hợp đồng.
 - o Hợp đồng vi phạm hình thức (không công chứng) nên vô hiệu.
- **Phán quyết:** Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu.

- Ông D phải trả lại bà C 500 triệu tiền gốc.
- Về thiệt hại: Tòa xác định ông D có lỗi (bội ước vì giá tăng), đồng thời qua định giá xác định giá đất hiện tại là 1,5 tỷ (tăng 500 triệu so với lúc mua), nên ông D phải bồi thường cho bà C tương ứng với phần tiền bà C đã trả (50%). Số tiền bồi thường: $50\% \times 500 \text{ triệu (chênh lệch)} = 250 \text{ triệu}$.
- Tổng cộng bà C nhận về: 500 triệu gốc + 250 triệu bồi thường = 750 triệu.

Tình huống giả định: Mua giấy tay đất “3 không” (không sổ, không thổ cư, dính quy hoạch)

- Tình tiết: Năm 2013, ông M (dân thành phố) mua giấy tay 1000m² đất chuyên trồng lúa của ông N, trong khi ông M không phải nông dân. Sau đó đất bị quy hoạch làm công viên cây xanh, không thể chuyển đổi mục đích, nên ông M kiện đòi lại tiền.
- Phân tích: Giao dịch này vô hiệu không chỉ vì hình thức (giấy tay) mà còn vì nội dung vi phạm điều cấm: Đất lúa không được chuyển nhượng cho người không trực tiếp canh tác (theo LDD 2013 và quy định hạn chế của LDD 2024), đất không đủ điều kiện giao dịch.
- Phán quyết: Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu.
 - Ông N trả lại tiền cho ông M. Ông M trả lại đất.
 - Về thiệt hại: Do cả hai đều có lỗi (biết đất không đủ điều kiện mà vẫn cố tình mua bán trái phép) nên lỗi bù trừ nhau. Không ai phải bồi thường thiệt hại cho ai. Ông M chỉ nhận lại được tiền gốc (chịu thiệt thòi về trượt giá).

Tình huống thực tế:

Hợp đồng giấy tay sơ sài và cú lật kèo bất thành nhờ Điều 129 BLDS 2015: Dựa trên Bản án phúc thẩm số 847/2025/DS-PT ngày 10/12/2025 của TAND tỉnh Đồng Tháp.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim P (bên mua).
- Bị đơn: Bà Ngô Thị Cẩm T (bên bán - người đứng tên sổ đỏ).
- Người có quyền lợi liên quan: Ông Phạm Minh T1 (con bà T).
- Tài sản tranh chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 6.388,6m² (đo thực tế) thuộc thửa 446, nay là thửa 1336, loại đất lúa tại huyện Tam Nông, Đồng Tháp.
- Giao dịch giấy tay:
 - Ngày 26/01/2022, bà P và bà T ký giấy tay thỏa thuận bà T bán cho bà P 02 thửa đất: thửa 720 và thửa 446.
 - Tổng giá trị giao dịch: Thỏa thuận miệng và giấy tờ ghi nhận tổng cộng hơn 1,3 tỷ đồng.

- Thực hiện hợp đồng, bà P đã giao cho bà T tổng số tiền 1 tỷ. Bà T đã giao đất cho bà P quản lý, canh tác. Bà P đã cho người khác thuê lại đất.
- Sự kiện tranh chấp:
 - Bà T đã làm thủ tục sang tên thửa 720 cho bà P nhưng từ chối sang tên thửa 446.
 - Bà P khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên thửa 446.
- Nguyên đơn (bà P): Khăng định đã mua cả 2 thửa, đã trả tiền (hơn 2/3 giá trị), đã nhận đất. Giấy tay ngày 26/01/2022 ghi rõ chuyển nhượng 2 thửa đất 720 và 446. Việc bà T không sang tên là vi phạm cam kết.
- Bị đơn (bà T): Thừa nhận có nhận 1 tỷ, nhưng cho rằng chỉ bán thửa 720.
 - Phủ nhận việc bán thửa 446. Cho rằng nội dung ghi bán thửa 446 trong giấy tay là do bà P tự ý ghi thêm, bà không biết.
 - Thửa 446 không phải của bà mà là của con trai bà (ông T1) mua từ năm 1999, bà chỉ đứng tên giùm. Bà không có quyền bán.
- Người liên quan (ông T1 - con bà T): Khăng định thửa 446 là của ông mua bằng vàng từ năm 1999, ông canh tác lâu năm. Ông yêu cầu hủy hợp đồng giữa mẹ ông (bà T) và bà P.

2. Phân tích pháp lý: Sự thống nhất của hai cấp tòa

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 129 BLDS 2015 để công nhận giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay:

- Về hình thức: Hợp đồng giấy tay vi phạm quy định về công chứng/chứng thực.
- Về thực hiện nghĩa vụ: Bà P đã giao 1 tỷ đồng (được xác định là phần lớn giá trị hợp đồng), bà T đã giao đất cho bà P quản lý sử dụng. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng giấy tay đủ điều kiện công nhận hiệu lực theo khoản 2 Điều 129 BLDS.
- Về nguồn gốc đất: Bác bỏ lời khai của ông T1 về việc nhờ mẹ đứng tên vì không có chứng cứ xác thực, trong khi sổ đỏ đứng tên bà T là hợp pháp.
- Phán quyết: Chấp nhận yêu cầu của bà P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giấy tay, buộc bà T sang tên thửa đất 446 (nay là thửa 1336) cho bà P.

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên bản án sơ thẩm với những lập luận pháp lý chặt chẽ, bẻ gãy các chiêu trò lật kèo của bên bán:

- Về tính xác thực của hợp đồng giấy tay (bác bỏ lời khai về sự giả mạo): Bà T cho rằng dòng chữ “thửa 446” là do bà P ghi thêm. Tuy nhiên tòa án nhận định: Cả hai bản giấy tay (một bản do bà P giữ, một bản do bà T giữ nộp cho tòa) đều có nội dung giống nhau, đều ghi nhận việc bán thửa 446. Bà T thừa nhận chữ ký của mình. Do đó, không có căn cứ cho rằng bà P tự ý ghi thêm. Ý chí bán đất của bà T là có thật.
- Về điều kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng giấy tay (đây là trọng tâm pháp lý của vụ án):

- Tòa xác định bà P đã trả 1 tỷ đồng. Dựa trên giá trị chuyển nhượng đã thỏa thuận, số tiền này đã vượt quá 2/3 nghĩa vụ tài chính.
- Bà T đã bàn giao đất trên thực tế cho bà P (thể hiện qua việc bà P đang cho người khác thuê lại đất này).
- Giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành về mặt nội dung, chỉ sai về hình thức. Vì vậy, tòa án ra phán quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng giấy tay này là đúng pháp luật, bảo vệ người mua đã trả tiền hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng.
- Ghi nhận sự tự nguyện của bà P trả cho bà T số tiền sang nhượng còn thiếu là 362.789.000 đồng.
- Bác bỏ yêu cầu đòi đất của người con trai (đây là chiêu bài đứng tên hộ thường thấy):
 - Ông T1 đưa ra “giấy bán đất” năm 1999 để chứng minh ông mua.
 - Tòa phân tích giấy này không có ngày tháng, không xác định được chữ ký người bán (bà Đ). Quan trọng nhất, các con của người bán cũ (bà Đ) xác nhận mẹ họ bán đất cho vợ chồng bà T (cha mẹ ông T1) chứ không phải bán cho ông T1. Hơn nữa, bà T đã được cấp sổ đỏ từ năm 2012 và quản lý sử dụng ổn định. Nên ông T1 không có chứng cứ chứng minh việc “nhờ đứng tên”.
 - Bà T là chủ sở hữu hợp pháp, có toàn quyền bán đất cho bà P.

3. Phán quyết cuối cùng

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giấy tay giữa bà P và bà T đối với thửa 446.
- Buộc bà T sang tên thửa đất 446 (nay là thửa 1336) cho bà P.
- Ghi nhận sự tự nguyện của bà P trả cho bà T số tiền sang nhượng còn thiếu là 362.789.000 đồng.

4. Bài học kinh nghiệm

- Sức mạnh của Điều 129 BLDS: Nếu lỡ mua đất bằng giấy tay, hãy cố gắng thực hiện hai việc: (1) Trả đủ hoặc ít nhất 2/3 số tiền (có biên nhận rõ ràng); (2) Nhận bàn giao đất ngay lập tức (canh tác, xây tường rào, cho thuê...). Khi có đủ 2 yếu tố này, dù bên bán có lật kèo không chịu ra công chứng, bạn vẫn có cơ hội thắng kiện rất cao để tòa án công nhận hợp đồng.
- Lưu giữ bản chính giấy tay cẩn thận: Trong vụ này, việc bà P giữ kỹ bản chính giấy tay và khớp với bản do bà T giữ là chứng cứ then chốt bác bỏ luận điệu “sửa chữa, ghi thêm” của bên bán. Tuyệt đối không được làm mất hoặc tẩy xóa giấy tay.
- Cẩn trọng với đất “đứng tên hộ” trong gia đình: Khi mua đất của hộ gia đình hoặc cha mẹ già, hãy tìm hiểu kỹ xem có người nào đang canh tác trên đất không. Dù sổ đỏ tên cha mẹ, nhưng nếu con cái nhảy vào tranh chấp (như ông T1) thì vụ kiện sẽ kéo dài

phức tạp. Tuy nhiên, nếu bạn mua ngay tình và chủ đất trên sổ đỏ ký bán, pháp luật vẫn ưu tiên bảo vệ bạn (như cách tòa bảo vệ bà P trong vụ này).

CHƯƠNG 3: CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN BẤT ĐỘNG SẢN

Lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp, hay còn gọi là chọn sân chơi, là bước đi chiến lược định hình toàn bộ hiệu quả bảo vệ tài sản của bạn. Tuy nhiên, hành trình tìm kiếm công lý trong lĩnh vực đất đai vốn đầy rẫy sự phức tạp bởi sự bủa vây của các quy định tổ tụng khắt khe và những rào cản thực tế khắc nghiệt.

Độc giả cần hiểu rằng giải quyết tranh chấp đất đai không phải là một lộ trình thẳng tắp. Có những nút thắt bắt buộc phải tháo gỡ, điển hình là thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã, một chiếc chìa khóa mà nếu thiếu sót, cánh cửa tòa án sẽ đóng sập ngay từ khâu nộp đơn. Bên cạnh đó, thực trạng thời gian giải quyết thường kéo dài hơn so với dự kiến, cùng áp lực về án phí và chi phí thực địa đòi hỏi đương sự phải có một tư duy thực dụng và sự chuẩn bị tâm lý cực kỳ vững vàng.

3.1. Hòa giải

Trong văn hóa pháp lý Việt Nam, hòa giải không đơn thuần là nỗ lực hàn gắn tình làng nghĩa xóm, mà còn là một mắt xích pháp lý tối quan trọng. Việc thấu hiểu và vận dụng đúng kỹ năng hòa giải không chỉ giúp các bên tiết kiệm tối đa thời gian, chi phí án phí mà còn là giải pháp hiệu quả nhất để giữ gìn các mối quan hệ xã hội vốn đã sứt mẻ. Mục này sẽ đi sâu phân tích hai cơ chế hòa giải chủ chốt: tại UBND cấp xã và tại tòa án, giúp bạn nắm bắt cơ hội kết thúc tranh chấp một cách êm thấm, nhanh chóng và có hiệu lực thi hành cao nhất.

3.1.1. Hòa giải tại UBND cấp xã (phường/xã/thị trấn): Thủ tục “tiền tố tụng” mang tính sống còn

Nhiều người dân khi phát sinh mâu thuẫn đất đai thường có tâm lý nóng vội, muốn kiện thẳng ra tòa và xem nhẹ bước hòa giải tại địa phương vì cho rằng đây chỉ là thủ tục hình thức, làm mất thời gian. Tuy nhiên, dưới lăng kính của pháp luật tố tụng, hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã không đơn thuần là một nỗ lực hàn gắn tình làng nghĩa xóm, mà là một tờ giấy thông hành để đi bước tiếp theo.

Đặc điểm pháp lý chính của thủ tục này nằm ở tính bắt buộc tiền tố tụng. Đối với loại án tranh chấp xác định ai là người có quyền sử dụng đất, pháp luật quy định nếu hồ sơ thiếu biên bản hòa giải không thành có đóng dấu đỏ của UBND cấp xã, cánh cửa tòa án sẽ đóng sập lại ngay lập tức (tòa trả lại đơn khởi kiện). Do đó, việc hiểu và thực hiện đúng, đủ bước đệm này chính là viên gạch nền móng đầu tiên quyết định sinh mệnh của toàn bộ vụ kiện.

- Căn cứ pháp lý:

- o Khoản 2 Điều 235 LDD 2024: “Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai ..., các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp”.
- o Điều 192 BLTTDS 2015: Tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện nếu chưa có biên bản hòa giải không thành tại UBND cấp xã (đối với trường hợp bắt buộc).

- Tranh chấp nào bắt buộc phải hòa giải: Cần phân biệt rõ để không mất thời gian:

- Bắt buộc hòa giải tại xã: Chỉ áp dụng cho “tranh chấp đất đai” (tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất).
- Không bắt buộc: Các tranh chấp “liên quan đến đất đai” (tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, chia tài sản chung vợ chồng). Đối với nhóm này, đương sự có quyền khởi kiện thẳng ra tòa.
- Thủ tục và thời hạn:
 - Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hòa giải trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đơn (Luật cũ quy định 45 ngày nhưng thực tế thường bị kéo dài).
 - Việc hòa giải phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các bên và xác nhận của UBND.
- Sai lầm từ sự chủ quan: Thực tế hiện nay, nhiều buổi hòa giải tại xã diễn ra rất sơ sài, cán bộ chỉ lập biên bản hòa giải không thành để xong thủ tục. Đương sự thường có tâm lý để ra tòa mới nói thật. Đây là sai lầm chết người. Mọi lời thừa nhận của bạn tại UBND xã (như thừa nhận có nhận tiền, thừa nhận ranh giới cũ) đều được ghi vào biên bản có đóng dấu đỏ. Đây là chứng cứ vật chất có giá trị chứng minh rất cao, bạn hầu như không thể phủ nhận lại khi đã ra tòa.

Lời khuyên cho độc giả

Kể cả khi bạn biết chắc chắn hòa giải sẽ thất bại, hãy tham gia buổi hòa giải một cách nghiêm túc. Tại sao? Vì đây là cơ hội duy nhất để nghe đối phương trình bày quan điểm và trưng ra các bằng chứng sơ khai (giấy tờ tay, nhân chứng) trước khi họ được luật sư tư vấn kỹ càng để “làm đẹp” hồ sơ khi ra tòa. Những lời khai tại xã được ghi trong biên bản là chứng cứ cực kỳ quan trọng để bắt lỗi mâu thuẫn sau này.

3.1.2. Hòa giải tại tòa án (trong tố tụng và theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án)

Nếu hòa giải tại cơ sở là bước đệm bắt buộc, thì hòa giải tại tòa án chính là cơ hội vàng cuối cùng để các bên hóa giải xung đột trước khi bước vào cuộc chiến pháp lý khốc liệt. Hiện nay, thủ tục này được vận hành song song dưới hai cơ chế pháp lý: Hòa giải tiền tố tụng (theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2020) và hòa giải trong tố tụng (theo BLTTDS 2015).

Đặc điểm pháp lý ưu việt nhất của phương thức này là sự kết hợp hoàn hảo giữa tính tự nguyện thỏa thuận của dân sự và quyền lực cưỡng chế của Nhà nước. Khác với những biên bản thỏa thuận thông thường, kết quả của bước hòa giải này sẽ được tòa án ban hành bằng một quyết định công nhận sự thỏa thuận. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay lập tức, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm và mang sức mạnh thi hành án tương đương một bản án chung thẩm, giúp các bên tiết kiệm tối đa thời gian, án phí và gìn giữ được mối quan hệ.

- Hòa giải theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án 2020:
 - Diễn ra trước khi tòa án thụ lý vụ án.

- Ưu điểm: Miễn phí, bí mật, thủ tục linh hoạt. Nếu thành công, tòa án ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành (có giá trị thi hành án ngay lập tức như bản án).
- Hòa giải trong tố tụng dân sự (Điều 205 BLTTDS 2015):
 - Là thủ tục bắt buộc sau khi thụ lý vụ án (trừ những vụ án không được hòa giải).
 - Thẩm phán sẽ công khai chứng cứ và tổ chức cho các bên thương lượng.

Tình huống thực tế:

Hủy hợp đồng tặng cho đất: Khi các bên chọn “lùi một bước” để đạt được thỏa thuận tại tòa: Dựa trên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 64/2025/QĐST-DS ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Tháp.

1. Bối cảnh tranh chấp

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H.
- Bị đơn: Ông Trần Văn D.
- Quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.
- Nguồn gốc mâu thuẫn:
 - Ngày 10/12/2018, bà H đã làm hợp đồng tặng cho ông D thửa đất số 66, diện tích 1.142,9m². Ông D đã sang tên sổ đỏ ngày 17/5/2019 (đã hoàn tất thủ tục pháp lý).
 - Tuy nhiên, sau đó bà H khởi kiện đòi lại đất (có thể do mâu thuẫn gia đình hoặc người được tặng cho vi phạm nghĩa vụ). Quyết định của tòa án không ghi rõ lý do nhưng kết quả là hủy một phần hợp đồng tặng cho.
- Giai đoạn tố tụng: Vụ án đã được tòa án thụ lý (số 149/2025/TLST-DS ngày 04/11/2025). Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, tòa án đã tổ chức hòa giải.

2. Phân tích pháp lý: Giá trị của quyết định hòa giải thành

Văn bản này không phải là “Bản án” mà là “Quyết định công nhận sự thỏa thuận”. Nó có những đặc điểm pháp lý ưu việt sau:

- Hiệu lực thi hành ngay lập tức (chung thẩm)
 - Căn cứ: Khoản 1 Điều 213 BLTTDS 2015, khác với bản án sơ thẩm (phải chờ 15 ngày mới có hiệu lực nếu không ai kháng cáo), quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành.
 - Hệ quả: Các bên không có quyền kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Điều này giúp chấm dứt vụ kiện ngay lập tức, tránh cảnh “được vạ thì má đã sưng” do kiện tụng kéo dài qua nhiều cấp tòa.
- Giải quyết triệt để vấn đề “sổ đỏ”

- Trong quyết định, các bên thỏa thuận: “Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” và “Hộ bà H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Đây là cơ sở pháp lý vững chắc để Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thủ tục sang tên lại cho bà H mà không cần sự có mặt hay chữ ký của ông D nữa.
- Ưu đãi về án phí
 - Căn cứ: Khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14: Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án trong trường hợp Tòa án tiến hành hòa giải trước khi mở phiên tòa thì phải chịu 50% mức án phí, kể cả đối với các vụ án không có giá ngạch.
 - Ông D chỉ phải chịu 150.000 đồng án phí. Nếu vụ án được đưa ra xét xử, với diện tích đất hơn 1000m², án phí có thể lên tới hàng chục triệu đồng. Đây là lợi ích kinh tế rõ ràng của việc hòa giải.
- Ưu điểm vượt trội về thời gian giải quyết (“tốc độ thần tốc”): Đây là điểm sáng lớn nhất của vụ việc này khi nhìn vào các mốc thời gian trong quyết định:
 - Ngày thụ lý vụ án: 04/11/2025.
 - Ngày ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận: 22/12/2025.
 - Tổng thời gian giải quyết: Chỉ vỏn vẹn 1 tháng 18 ngày. Đây là điều mà không bản án xét xử nào có thể làm được đối với các vụ án tranh chấp liên quan đến đất đai.

3. Phân tích ưu điểm và nhược điểm cho từng bên

Kết quả hòa giải này là một bài học về nghệ thuật biết nhu biết cương:

- Đối với nguyên đơn (bà H - người đòi đất)
 - Ưu điểm (được):
 - Lấy lại được đất ngay: Không phải chờ đợi xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (có thể kéo dài 1-2 năm).
 - Rủi ro bằng 0: Nếu ra tòa xét xử, chưa chắc bà H đã thắng (vì đất đã sang tên ông D hợp pháp, việc tặng cho đã hoàn thành). Việc ông D đồng ý trả lại đất tại buổi hòa giải là một thắng lợi tuyệt đối của bà H.
 - Được quyền sở hữu tài sản trên đất: Ông D đồng ý giao lại cả đất và tài sản trên đất.
 - Nhược điểm (mất):
 - Có thể bà H phải chấp nhận bỏ qua các yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có), hoa lợi, lợi tức trong thời gian ông D quản lý đất để đổi lấy sự đồng thuận của ông D.
- Đối với bị đơn (ông D - người trả đất)

- Ưu điểm (được):
 - Giữ được tình cảm/quan hệ: Thường tranh chấp tặng cho xảy ra giữa người thân. Việc tự nguyện trả đất giúp xoa dịu mâu thuẫn gia đình.
 - Tiết kiệm tiền bạc: Chỉ đóng 150.000 đồng án phí (thay vì hàng chục triệu đồng nếu thua kiện). Không mất chi phí luật sư theo đuổi vụ án kéo dài.
 - Tránh rủi ro pháp lý lớn hơn: Nếu ra tòa và bị tuyên thua kiện vì lý do “vi phạm nghĩa vụ cấp dưỡng” hay “lừa dối”, danh dự của ông D sẽ bị ảnh hưởng.
- Nhược điểm (mất):
 - Mất quyền sử dụng đất 1.142m² (đã đứng tên mình).
 - Mất tài sản trên đất (giao lại cho bà H).

4. Bài học kinh nghiệm

- Hòa giải tại tòa án là cơ hội vàng cuối cùng: Khi đơn khởi kiện đã nộp, Tòa đã thụ lý, không có nghĩa là “chiến tranh” bắt đầu. Giai đoạn hòa giải (theo Điều 205 BLTTDS) là lúc các bên bình tĩnh nhìn nhận lại chứng cứ. Nếu thấy khả năng thắng thấp hoặc rủi ro mất tình cảm cao, hãy chọn phương án thỏa thuận như ông D trong vụ án này.
- Giá trị của sự tự nguyện: Quyết định công nhận sự thỏa thuận có sức mạnh cưỡng chế như một bản án. Nếu sau này ông D đổi ý không giao đất, bà H chỉ cần cầm quyết định này ra Cơ quan Thi hành án yêu cầu cưỡng chế ngay lập tức, không cần xét xử lại.
- Chiến thuật “lùi để tiến”: Đối với người đi đòi đất (như bà H), mục tiêu tối thượng là lấy lại đất. Đừng quá tham lam đòi thêm bồi thường, tiền cây trồng... Nếu đối phương đã chịu trả đất, hãy hào phóng bỏ qua các lợi ích nhỏ (trong vụ việc này, các bên thỏa thuận không yêu cầu đo đạc diện tích thửa đất) để chốt hồ sơ nhanh gọn.

Lời khuyên cho độc giả

Hòa giải tại tòa án là cơ hội vàng để chấm dứt vụ kiện bằng một quyết định có hiệu lực thi hành ngay lập tức mà không thể bị kháng cáo. Nếu đạt được thỏa thuận trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, bạn sẽ được giảm 50% mức án phí, một lợi ích kinh tế rất đáng kể. Tuy nhiên, ngay cả khi vụ án đã sang giai đoạn phúc thẩm và không còn được giảm án phí, bạn vẫn nên ưu tiên hòa giải để giải phóng tài sản đang bị đóng băng và tránh rủi ro kéo dài vụ kiện thêm nhiều năm. Hãy giữ tư duy thực dụng: ưu tiên kết thúc sớm tranh chấp để đưa tài sản vào sử dụng, kinh doanh thay vì tiêu tốn thêm công sức và thời gian theo đuổi những cấp xét xử tiếp theo.

3.2. Giải quyết tranh chấp theo thủ tục hành chính (dành cho đất không giấy tờ)

Đối với đất “trắng thông tin pháp lý” (chưa được cấp Giấy chứng nhận và không có giấy tờ theo Điều 137 LĐĐ 2024), pháp luật cho phép đương sự lựa chọn giải quyết tại UBND hoặc

tòa án. Tuy nhiên, đây là lựa chọn loại trừ lẫn nhau: Một khi đã chọn giải quyết tại UBND thì không được khởi kiện ra tòa án dân sự về cùng nội dung đó và ngược lại.

Khác với tòa án, giải quyết tại UBND là sự “hành chính hóa” một quan hệ dân sự. Quy trình này không dựa trên tranh tụng công khai mà tập trung vào nghiệp vụ thanh tra, xác minh thực địa và truy xuất hồ sơ địa chính của chính quyền. Kết quả cuối cùng được ban hành dưới dạng một quyết định hành chính thay vì một bản án. Đặc thù này đòi hỏi người dân phải cân nhắc kỹ sân chơi ngay từ đầu, bởi nó sẽ định hình toàn bộ lộ trình khiếu nại hoặc kiện hành chính về sau.

Nếu lựa chọn giải quyết tại UBND, trình tự được thực hiện như sau:

A. Điều kiện áp dụng và thẩm quyền giải quyết

Điều kiện áp dụng (Khoản 2 Điều 236 LDD 2024): Chỉ áp dụng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Tranh chấp đất đai (tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất).
- Các bên không có Giấy chứng nhận (sổ đỏ/sổ hồng).
- Các bên không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 LDD 2024 (bằng khoán cũ, sổ mục kê, giấy tờ mua hóa giá...).
- Lưu ý quan trọng: Vụ tranh chấp phải đã trải qua thủ tục hòa giải không thành tại UBND cấp xã (căn cứ khoản 2 Điều 235). Nếu chưa hòa giải tại xã, UBND cấp trên sẽ từ chối thụ lý giải quyết tranh chấp.

Thẩm quyền giải quyết (Khoản 3 Điều 236 LDD 2024):

- Chủ tịch UBND cấp xã: Giải quyết tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau (điểm g khoản 2 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).
- Chủ tịch UBND cấp tỉnh: Giải quyết tranh chấp mà một bên là tổ chức, tổ chức tôn giáo, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

B. Trình tự, thủ tục các bước giải quyết chi tiết

Theo quy định tại Mục I Phần VIII Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP, quy trình giải quyết được thực hiện nghiêm ngặt qua các bước sau:

Bước 1: Nộp đơn và thụ lý hồ sơ (thời hạn 05 ngày làm việc)

- Thực hiện: Người có yêu cầu nộp đơn giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền (UBND cấp xã hoặc cấp tỉnh tùy đối tượng).
- Trách nhiệm của Chủ tịch UBND: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đơn, Chủ tịch UBND phải ban hành văn bản thông báo thụ lý gửi cho các bên tranh chấp và Văn phòng Đăng ký đất đai (hoặc Chi nhánh). Việc thông báo cho cơ quan đăng ký đất đai nhằm mục đích tạm ngưng các giao dịch biến động đối với thửa đất đang tranh chấp.

- Lưu ý: Trường hợp không thụ lý (do chưa qua hòa giải tại UBND cấp xã hoặc không thuộc thẩm quyền), phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do không thụ lý.

Bước 2: Cơ quan tham mưu thẩm tra, xác minh và hòa giải

Chủ tịch UBND giao trách nhiệm cho cơ quan/cán bộ tham mưu (công chức địa chính cấp xã, Văn phòng/Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai) thực hiện các nghiệp vụ:

- Xác minh thực địa: Lập biên bản kiểm tra hiện trạng đất, trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính, thu thập dữ liệu ảnh viễn thám qua các thời kỳ.
- Lấy lời khai: Lập biên bản làm việc với các bên tranh chấp và những người có liên quan (hàng xóm, chủ cũ).
- Tổ chức hòa giải trong quá trình giải quyết: Đây là nỗ lực hòa giải lần cuối dựa trên các tài liệu chứng cứ Nhà nước vừa thu thập được.
- Tổ chức họp tư vấn: Nếu vụ việc phức tạp, cơ quan tham mưu tổ chức cuộc họp với các ban, ngành đoàn thể liên quan để tư vấn hướng giải quyết, lập thành biên bản.

Bước 3: Ban hành quyết định giải quyết tranh chấp

- Dựa trên “báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp” hoặc “dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành” của cơ quan tham mưu, Chủ tịch UBND ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai (nếu hòa giải không thành) hoặc Quyết định công nhận hòa giải thành (nếu các bên thỏa thuận được).
- Về thời gian giải quyết (quy định thời hạn nghiêm ngặt):
 - o Tại Chủ tịch UBND cấp xã: Không quá 45 ngày kể từ ngày thụ lý.
 - o Tại Chủ tịch UBND cấp tỉnh: Không quá 50 ngày kể từ ngày thụ lý.
 - o Các xã miền núi, biên giới, hải đảo, vùng khó khăn được cộng thêm 10 ngày.

Bước 4: Cưỡng chế thi hành (nếu không tự nguyện chấp hành)

Khắc phục tình trạng “quyết định nằm trên giấy”, Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định rõ:

- Nếu bên thua không tự nguyện trả đất, bên thắng có quyền làm đơn yêu cầu thi hành.
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu, Chủ tịch UBND (người đã ra quyết định giải quyết) phải ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp và tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất trên thực địa.

C. Làm gì khi không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp lần đầu của UBND?

LĐĐ 2024 không “khóa cửa” quyền lợi của người dân. Theo Khoản 3 Điều 236 LĐĐ 2024, nếu một bên (hoặc cả hai bên) không đồng ý với Quyết định giải quyết tranh chấp lần đầu (quyết định của Chủ tịch UBND cấp xã hoặc quyết định của Chủ tịch UBND cấp tỉnh), họ có quyền chọn 1 trong 2 lựa chọn để tiếp tục giải quyết tranh chấp:

- Lựa chọn 1: Tiếp tục thủ tục hành chính:

- Nếu quyết định lần đầu do Chủ tịch UBND cấp xã ban hành: Người dân có quyền làm đơn khiếu nại (lần hai) gửi lên Chủ tịch UBND cấp tỉnh. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch tỉnh sẽ là quyết định hành chính có hiệu lực thi hành.
- Nếu quyết định lần đầu do Chủ tịch UBND cấp tỉnh ban hành: Người dân có quyền làm đơn khiếu nại (lần hai) vượt cấp lên Trung ương, cụ thể là gửi đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định của Bộ trưởng là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng.
- Lựa chọn 2: Chuyển sang con đường tư pháp: Không khiếu nại lên cơ quan hành chính cấp trên (Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường) nữa, mà làm đơn khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân (Tòa án cấp Khu vực) để yêu cầu tòa án tuyên hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần đầu (quyết định của Chủ tịch UBND cấp xã hoặc quyết định của Chủ tịch UBND cấp tỉnh).

D. Nên chọn khiếu nại hay khởi kiện ra tòa?

Đây là bài toán cân nhắc đối với người đã thua kiện ở lần giải quyết tranh chấp đầu tiên tại UBND cấp có thẩm quyền (chưa tiến hành các công việc tại phần C):

- Nếu chọn khiếu nại (lên Chủ tịch Tỉnh hoặc Bộ trưởng):
 - Ưu điểm: Không mất án phí, thủ tục tiếp nhận nhanh, cơ quan chuyên môn (Thanh tra tỉnh, Cục Kiểm soát quản lý đất đai) sẽ đi xác minh lại từ đầu.
 - Nhược điểm: Vẫn nằm trong hệ thống hành chính nhà nước. Nhiều trường hợp cấp trên có xu hướng “bảo vệ” hoặc “nể nang” quyết định của cấp dưới nếu sai phạm không quá lộ liễu.
- Nếu chọn khởi kiện ra tòa án (tổ tụng hành chính):
 - Bản chất: Bạn không còn kiện người hàng xóm nữa, mà lúc này đối thủ của bạn (người bị kiện) chính là Chủ tịch UBND đã ký quyết định đó.
 - Ưu điểm: Đảm bảo tính khách quan và độc lập cao nhất. Thẩm phán sẽ xem xét công khai toàn bộ quy trình đo đạc, lấy lời khai của UBND xem có làm sai luật không. Nếu UBND làm sai (ví dụ: xác định sai nguồn gốc đất, bỏ sót người có quyền lợi), tòa sẽ thẳng tay tuyên hủy quyết định của Chủ tịch UBND, buộc UBND phải giải quyết lại từ đầu.
 - Nhược điểm: Phải đóng án phí hành chính, quy trình tố tụng khắt khe và thời gian theo đuổi vụ án tại tòa thường kéo dài

E. Lời khuyên cho độc giả

Lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND là một nước cờ thông minh đối với đất không có giấy tờ, vì chính quyền địa phương nắm giữ toàn bộ lịch sử biến động của thửa đất. Tuy nhiên, người đi khiếu nại cần chủ động bám sát quá trình thẩm tra, xác minh (bước 2) của cán bộ địa

chính, cung cấp đầy đủ biên lai đóng thuế và nhân chứng, bởi báo cáo xác minh của họ chính là bản nháp của quyết định thắng thua sau này.

3.3. Giải quyết tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự tại tòa án

Tố tụng dân sự tại tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp mang tính quyền lực nhà nước cao nhất, được áp dụng trong hai trường hợp: (1) Bắt buộc đối với tranh chấp đất đai đã có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (quy định tại Điều 137 LDDĐ 2024); và (2) Tự nguyện đối với đất chưa có giấy tờ nhưng đương sự lựa chọn khởi kiện ra tòa án thay vì yêu cầu UBND giải quyết.

Đặc điểm pháp lý chính của phương thức này là tính tranh tụng đối kháng và sự độc lập của phán quyết. Tại đây, mọi phán quyết đều dựa trên sự bình đẳng về nghĩa vụ chứng minh và quy trình xét xử chặt chẽ của BLTTDS. Khác với quyết định hành chính của UBND, kết quả tại tòa án là một bản án có hiệu lực thi hành bắt buộc và khả năng cưỡng chế cao nhất, giúp giải quyết triệt để tranh chấp bằng các chế tài tư pháp nghiêm ngặt.

3.3.1. Thẩm quyền giải quyết: “độc tôn” của tòa án nơi có đất

Trong lộ trình giải quyết tranh chấp đất đai, việc xác định sai thẩm quyền của tòa án không chỉ gây lãng phí thời gian mà còn có thể làm mất đi cơ hội áp dụng các biện pháp khẩn cấp để bảo vệ tài sản. Với việc triển khai hệ thống Tòa án nhân dân cấp Khu vực thay thế cho Tòa án nhân dân cấp Huyện, quy định về thẩm quyền đã có những thay đổi mang tính đột phá mà đương sự cần đặc biệt lưu ý.

A. Thẩm quyền theo lãnh thổ: Nguyên tắc “bất động sản ở đâu, tòa án ở đó”

Căn cứ Điểm c Khoản 1 Điều 39 BLTTDS, đối với tranh chấp mà đối tượng là bất động sản (quyền sử dụng đất, nhà ở...) thì chỉ tòa án nơi có bất động sản đó mới có thẩm quyền giải quyết.

- Đây là loại thẩm quyền chuyên biệt và tuyệt đối. Các đương sự không có quyền thỏa thuận lựa chọn tòa án theo nơi cư trú của mình. Mọi đơn khởi kiện gửi sai địa giới hành chính nơi có thửa đất đều sẽ bị tòa án trả lại hoặc chuyển hồ sơ theo quy định tại Điều 192 BLTTDS.

B. Quyền năng mới của Tòa án nhân dân cấp khu vực (tòa án cấp sơ thẩm)

Theo BLTTDS năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án nhân dân cấp Khu vực hiện nay có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm cực kỳ rộng rãi:

- Xử lý cả vụ án có yếu tố nước ngoài (điểm mới đột phá): Trước đây, các vụ án có đương sự ở nước ngoài (như Việt kiều đang ở nước ngoài đòi lại đất nhờ đứng tên giùm, chia thừa kế mà có người thừa kế định cư ở nước ngoài) mặc định phải nộp đơn lên tòa án cấp tỉnh. Hiện nay, theo Điều 35 BLTTDS (sửa đổi 2025), Tòa án nhân dân cấp Khu vực đã có thẩm quyền giải quyết các vụ án này. Sự thay đổi này giúp người dân tiết kiệm chi phí đi lại và đẩy nhanh tốc độ xét xử do tòa án cấp cơ sở bám sát thực địa hơn.

- Thẩm quyền hủy sổ đỏ cấp sai (hủy quyết định cá biệt): Đây là thay đổi quan trọng giúp giải quyết triệt để mớ bong bóng giữa quyền dân sự và hành chính. Căn cứ Điều 34 BLTTDS và Điều 31 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án nhân dân cấp Khu vực hiện nay đã có thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận (sổ đỏ) trái pháp luật ngay trong quá trình giải quyết vụ án dân sự:
 - o Đối tượng bị hủy: Sổ đỏ do Sở Tài nguyên và Môi trường (cấp tỉnh) hoặc UBND cấp huyện cấp.
 - o Trước đây, nếu muốn hủy sổ đỏ do cơ quan cấp tỉnh/huyện cấp, đương sự thường phải lên tòa án cấp tỉnh. Nay, để đảm bảo tính xuyên suốt và nhanh chóng, tòa án cấp khu vực được quyền tuyên hủy các văn bản này nếu chúng là căn cứ làm phát sinh tranh chấp dân sự trong vụ án.

C. Lời khuyên cho độc giả

- Đừng vượt cấp nộp lên tòa tỉnh: Với quy định mới, tòa án cấp tỉnh hiện nay chủ yếu đóng vai trò xét xử phúc thẩm. Hãy nộp đơn trực tiếp tại Tòa án nhân dân cấp Khu vực nơi có đất, cho dù sổ đỏ trước đây do Sở Tài nguyên và Môi trường hay UBND huyện cấp.
- Lồng ghép yêu cầu hủy sổ đỏ để rút ngắn thời gian: Khi soạn đơn khởi kiện dân sự đòi đất, đừng quên ghi thêm yêu cầu: “Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận số... do... cấp sai quy định”. Việc giải quyết 2 trong 1 (vừa đòi đất, vừa hủy sổ sai) tại tòa án cấp khu vực sẽ giúp bạn tiết kiệm được ít nhất 1-2 năm so với việc tách ra hai vụ án riêng biệt.

3.3.2. Lộ trình trình tự giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án

Để một vụ án đất đai đi đến phán quyết cuối cùng, hồ sơ phải trải qua một lộ trình tố tụng chặt chẽ. Việc hiểu rõ bản chất của từng giai đoạn giúp đương sự không chỉ chủ động về mặt thời gian mà còn xây dựng được chiến lược bảo vệ quyền lợi tối ưu.

A. Giai đoạn 1: Khởi kiện và thụ lý vụ án: Mở cánh cửa công lý

Đây là giai đoạn xác lập tư cách tố tụng và thẩm quyền giải quyết của tòa án.

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 189 BLTTDS, nguyên đơn phải nộp đơn khởi kiện kèm theo tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất. Điểm cần lưu ý nhất là hồ sơ phải kèm theo biên bản hòa giải không thành tại UBND cấp xã (đối với tranh chấp xác định ai là chủ đất theo Điều 235 LĐĐ 2024). Nếu thiếu văn bản này, tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện theo Điểm b Khoản 1 Điều 192.
- Lời khuyên: Đừng vội vàng nộp đơn khi chưa kiểm tra kỹ thông tin về bị đơn (địa chỉ cư trú hiện tại) và tình trạng pháp lý của đất. Nếu đất đang có dấu hiệu bị chuyển nhượng cho bên thứ ba, hãy nộp kèm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (Điều 111) ngay tại thời điểm nộp đơn khởi kiện để tòa án kịp thời ngăn chặn việc sang tên quyền sử dụng đất.

B. Giai đoạn 2: Chuẩn bị xét xử: Giai đoạn củng cố căn cứ pháp lý và vật chất

Đây là giai đoạn quan trọng nhất, nơi các chứng cứ được hình thành và kiểm chứng dưới sự điều hành của thẩm phán.

- Xem xét, thẩm định tại chỗ (Điều 101): Đây là nghiệp vụ đặc thù của án đất đai. Tòa án phối hợp với cơ quan chuyên môn để xác minh hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp; có những cá nhân, tổ chức nào đang sử dụng đất; đo đạc thực địa; xác định mốc ranh giới thực tế so với Sổ đỏ.
- Định giá tài sản (Điều 104): Đây là nghiệp vụ bắt buộc nhằm xác định giá trị thực tế của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm tranh chấp. Nhằm làm căn cứ tính mức án phí có giá ngạch mà đương sự phải nộp; và xác định giá trị nghĩa vụ tài chính mà các bên phải thanh toán cho nhau (như thanh toán phần chênh lệch khi chia tài sản chung, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, hoặc hoàn trả giá trị đất khi không thể bàn giao hiện vật). Theo LDD 2024, việc định giá phải sát với giá thị trường.
- Lời khuyên: Trong buổi thẩm định tại chỗ, đương sự tuyệt đối không được vắng mặt. Bạn cần chỉ rõ cho cán bộ đo đạc các vật kiến trúc, cây cối có trên đất, và các mốc giới tự nhiên mà đối phương đang lấn chiếm. Một sai sót nhỏ trong bản vẽ sơ đồ của tòa án sẽ dẫn đến một bản án không thể thi hành trên thực tế.

C. Giai đoạn 3: Phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải: “Phép thử” trước phán quyết

Giai đoạn này giúp các bên nhìn thấy bài của nhau và tìm kiếm cơ hội kết thúc vụ án sớm.

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 208, 210 BLTTDS, tòa án phải công bố toàn bộ tài liệu đã thu thập được từ UBND, Văn phòng đăng ký đất đai và các bên. Đây là lúc các bên tranh luận về tính hợp pháp của các nguồn gốc đất. Nếu hòa giải thành, tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (Điều 212 BLTTDS), văn bản này có hiệu lực ngay và sức mạnh cưỡng chế tương đương bản án chung thẩm.
- Lời khuyên: Hãy lắng nghe nhận định sơ bộ của thẩm phán tại phiên họp này. Nếu thấy chứng cứ của mình có điểm yếu, hãy chủ động nhượng bộ một phần để đạt được thỏa thuận hòa giải, nhằm tiết kiệm chi phí án phí (được giảm 50%) và giữ được tình cảm gia đình, làng xóm.

D. Giai đoạn 4: Phiên tòa sơ thẩm: Cuộc đấu tranh pháp lý trực diện

Đây là nơi hội đồng xét xử đánh giá toàn diện vụ án dựa trên các tình tiết tại phiên tòa.

- Phân tích pháp lý: Hoạt động tranh tụng diễn ra công khai (Điều 24 BLTTDS). Kết quả của giai đoạn này là tòa án sẽ ban hành bản án sơ thẩm. Bản án này chưa có hiệu lực ngay mà phải chờ thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
- Lời khuyên: Kỹ năng quan trọng nhất tại phiên tòa là phát hiện sự mâu thuẫn trong lời khai của đối phương so với hồ sơ địa chính. Hãy tập trung xoáy sâu vào quá trình sử dụng đất thực tế: “Ai là người đóng thuế? Ai là người trực tiếp canh tác? Cây cối này do ai trồng?”, những tình tiết thực tế này thường có sức nặng hơn cả giấy tờ viết tay.

E. Giai đoạn 5: Kháng cáo và xét xử phúc thẩm: Cơ hội soát xét cuối cùng

Sau khi thụ lý đơn kháng cáo hợp lệ, tòa án cấp phúc thẩm sẽ kiểm tra lại việc áp dụng pháp luật và đánh giá lại chứng cứ.

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 273 BLTTDS 2015, quyền kháng cáo được bảo đảm chặt chẽ về mặt thời gian để tránh việc bản án sơ thẩm có sai sót sớm trở nên có hiệu lực pháp luật. Đương sự cần đặc biệt lưu ý cách tính thời hạn 15 ngày như sau:
- Nếu có mặt tại phiên tòa: Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.
- Nếu vắng mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt khi tuyên án: Thời hạn 15 ngày được tính kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại tòa án, tại trụ sở UBND cấp xã và tại nơi cư trú của đương sự (trong trường hợp không thể tổng đạt trực tiếp).
- Lời khuyên: Đừng vội vàng chấp nhận một kết cục bất lợi nếu bạn cảm thấy bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ còn chủ quan hoặc áp dụng luật chưa thấu đáo. Hãy mạnh dạn kháng cáo nếu bạn có niềm tin vững chắc vào lý lẽ và căn cứ pháp lý của mình.
 - o Lợi thế về chi phí: Khác với án phí sơ thẩm thường “tỷ lệ thuận” với giá trị tiền tỷ của mảnh đất (án phí có giá ngạch), án phí phúc thẩm dân sự hiện nay chỉ là một khoản tiền cố định rất nhỏ là 300.000 đồng (theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14).
 - o Giá trị nhận lại: Với mức chi phí thấp này, bạn có cơ hội đưa vụ án ra trước một hội đồng xét xử mới có trình độ chuyên môn cao hơn (cấp tỉnh), nơi các tình tiết lắt léo của hồ sơ địa chính sẽ được soi xét dưới góc nhìn khách quan và độc lập hơn. Kháng cáo không phải là sự đối đầu vô ích, mà là bước đi cần thiết để tìm kiếm sự công bằng tuyệt đối cho tài sản của mình.

F. Thực tế khắc nghiệt về thời hạn giải quyết:

Dù luật quy định thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm là từ 4 đến 6 tháng, nhưng thực tế một vụ án đất đai thường kéo dài từ 2 đến 5 năm, thậm chí lâu hơn nếu có hủy án, sửa án. Nguyên nhân chủ yếu nằm ở khâu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng và định giá tài sản. Chỉ cần một bên vắng mặt hoặc không hợp tác khi đoàn thẩm định xuống hiện trường, vụ án sẽ bị đình trệ hàng tháng trời. Người đi kiện cần chuẩn bị tâm lý cho một cuộc chiến trường kỳ thay vì kỳ vọng kết quả nhanh chóng.

G. Lời khuyên cho độc giả

Hãy coi quy trình tố tụng tại tòa án là một cuộc đua marathon về bằng chứng và sự kiên nhẫn, nơi phán quyết cuối cùng không dành cho người nói hay nhất, mà dành cho người có hồ sơ “sạch” và chặt chẽ nhất. Độc giả cần khắc cốt ghi tâm nguyên tắc “án tại hồ sơ”: Thẩm phán không chứng kiến giao dịch của bạn trong quá khứ, họ chỉ phán xét dựa trên những gì bạn đặt lên bàn làm việc của họ.

Vì vậy, thay vì dồn toàn lực cho phiên tòa rực lửa, hãy tập trung sự cẩn trọng tối đa vào giai đoạn chuẩn bị xét xử, đặc biệt là khâu thẩm định thực địa và định giá. Một sự lơ là trong việc

giám sát đo đạc tại hiện trường có thể khiến bạn sở hữu một bản án thắng kiện nhưng không bao giờ thi hành được vì ranh giới sai lệch. Cuối cùng, hãy luôn giữ một “cái đầu lạnh” để đánh giá lại cơ hội của mình tại phiên họp hòa giải; bởi đôi khi, một sự nhượng bộ hợp lý để đổi lấy một quyết định công nhận sự thỏa thuận sẽ là chiến thắng vẻ vang nhất về cả kinh tế, thời gian và sự bình an trong tâm trí.

3.3.3. Dự toán ngân sách và nghĩa vụ tài chính khi theo đuổi vụ kiện

Nhiều đương sự bước vào vụ kiện đất đai với tâm thế chỉ quan tâm đến thắng - thua mà quên mất rằng, tố tụng dân sự là một quá trình tiêu tốn nguồn lực tài chính đáng kể. Việc nắm vững quy định về án phí và các chi phí tố tụng khác giúp bạn chủ động dự trữ ngân sách và cân nhắc hiệu quả kinh tế của vụ kiện.

A. Án phí dân sự: Phân định theo tính chất tranh chấp

Án phí được xác định dựa trên tính chất của yêu cầu khởi kiện:

- Vụ án không có giá ngạch: Áp dụng cho tranh chấp ranh giới, mốc giới hoặc kiện đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ, cho mượn (không kèm yêu cầu thanh toán tiền).
 - o Mức thu cố định: 300.000 đồng.
- Vụ án có giá ngạch: Áp dụng khi tranh chấp về chia thừa kế, chia tài sản chung hoặc tranh chấp hợp đồng bất động sản có yêu cầu bồi thường, hoàn trả tiền.
 - o Mức thu: Tính theo tỷ lệ % giá trị tài sản tranh chấp (lũy tiến từng phần). Giá trị đất càng lớn, án phí càng cao.
 - o Lưu ý: Nguyên đơn phải nộp tạm ứng 50% mức án phí dự tính sau khi nộp đơn khởi kiện. Chỉ khi bạn nộp tiền tạm ứng án phí thì tòa mới thụ lý vụ án.

B. Các chi phí tố tụng đặc thù khác

Bên cạnh án phí, để có căn cứ giải quyết vụ án đất đai, đương sự (thường là người yêu cầu) phải tạm ứng các khoản chi phí thực địa sau:

- Phí xem xét, thẩm định tại chỗ.
- Chi phí đo đạc, đo vẽ bản đồ hiện trạng thực tế.
- Chi phí định giá tài sản tranh chấp.

C. Lời khuyên cho độc giả

- Tận dụng quyền miễn, giảm án phí: Nếu bạn là người đủ 60 tuổi trở lên, hoặc người có công với cách mạng hoặc hộ nghèo, ..., hãy nộp đơn xin miễn/giảm tạm ứng án phí, án phí, ... theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 để giảm bớt gánh nặng tài chính. Tuy nhiên, các chi phí tố tụng đặc thù khác ở trên thì bạn vẫn phải nộp theo quy định.
- Người thua kiện chịu phí: Hãy nhớ rằng, về nguyên tắc, bên nào thua kiện sẽ phải chịu toàn bộ các chi phí nêu trên. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử, nếu các bên tự thỏa thuận được bên ngoài tòa án và bạn rút đơn khởi kiện thì bạn được hoàn lại tiền tạm

ứng án phí đã nộp; còn nếu tòa án tiến hành hòa giải thành công trước khi mở phiên tòa sơ thẩm thì các bên chỉ phải chịu 50% mức án phí. Vì vậy, mặc dù đơn khởi kiện đã được nộp ra tòa án, nhưng bạn vẫn nên cố gắng thương lượng, hòa giải.

CHƯƠNG 4: KỸ NĂNG VÀ CHIẾN LƯỢC THỰC TẾ TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong giải quyết tranh chấp đất đai, kiến thức pháp luật là nền tảng, nhưng chứng cứ và chiến lược tố tụng mới là những yếu tố then chốt quyết định sự thành công. Quy trình này không chỉ bắt đầu tại khán phòng xét xử mà đã hình thành ngay từ giây phút bạn thu thập những bằng chứng đầu tiên hay cách bạn trình bày tại buổi hòa giải cơ sở. Chương này đóng vai trò là cẩm nang thực chiến, hướng dẫn bạn cách vận hành các quy định pháp lý một cách hiệu quả nhất trên thực địa. Việc làm chủ những kỹ năng thực tiễn này không chỉ giúp bạn bảo vệ quyền lợi tài sản mà còn giúp bạn thể chủ động trong việc kiểm soát lộ trình pháp lý của chính mình.

4.1. Kỹ năng “tiền kiểm” và thu thập, phân tích chứng cứ

Trong tố tụng đất đai, “án tại hồ sơ” là nguyên tắc bất di bất dịch mà bất kỳ đương sự nào cũng cần khắc cốt ghi tâm. Thẩm phán không chứng kiến những giao dịch hay sự kiện xảy ra trong quá khứ của bạn, họ chỉ phán quyết dựa trên những gì được chứng minh thông qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó, kỹ năng nhận diện rủi ro từ sớm (tiền kiểm) và phương pháp tập hợp chứng cứ vật chất một cách khoa học chính là nền tảng quyết định sự vững chắc cho vị thế pháp lý của bạn. Mục này sẽ hướng dẫn chi tiết cách thức thẩm định thông tin thừa đất và kỹ thuật lưu giữ những bằng chứng vàng để bảo vệ quyền lợi hợp pháp một cách hiệu quả nhất.

4.1.1. Quy trình “thẩm định sức khỏe” pháp lý

Trong giao dịch và giải quyết tranh chấp, kỹ năng “tiền kiểm” giúp bạn nhận diện rủi ro ngay từ khi nó còn nằm dưới bề mặt hồ sơ. Quy trình này gồm 03 kỹ năng quan trọng:

Kỹ năng 1: Kiểm tra “hồ sơ sống” tại cơ quan chức năng

Hồ sơ địa chính là một thực thể biến động liên tục. Cuốn sổ đỏ bạn đang cầm trên tay chỉ là một “bức ảnh tĩnh” tại thời điểm cấp, nó không phản ánh được những hạn chế quyền phát sinh sau đó.

- Phân tích pháp lý: Bạn cần chủ động tra cứu thông tin tại Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Cổng thông tin quy hoạch địa phương. Nội dung cần kiểm tra bao gồm: (1) Tình trạng thế chấp tại ngân hàng; (2) Có văn bản ngăn chặn giao dịch từ tòa án hay cơ quan thi hành án hay không; (3) Thửa đất có nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông, công trình công cộng hoặc hành lang an toàn điện hay không.
- Ví dụ giả định: Ông Minh định mua một thửa đất tại Quận 9 từ ông Thành. Ông Thành đưa ra sổ đỏ bản gốc không hề ghi chú nợ nần. Tuy nhiên, khi ông Minh thực hiện kỹ năng “tiền kiểm” tại Văn phòng Đăng ký đất đai, ông phát hiện thửa đất này đang bị phong tỏa do ông Thành đang là bị đơn trong một vụ án đòi nợ khác. Nhờ kỹ năng này, ông Minh đã tránh được việc bỏ ra hàng tỷ đồng để mua về một suất khởi kiện.

Kỹ năng 2: Xác minh thực địa - đối chiếu “sổ” và “đất”

Nhiều tranh chấp phát sinh từ việc diện tích trên giấy tờ rất đẹp nhưng thực tế lại bị chồng lấn hoặc biến dạng do sự xâm lấn âm thầm qua nhiều năm.

- Phân tích pháp lý: Kỹ năng này đòi hỏi bạn phải trực tiếp xuống hiện trường, cầm bản đồ trích đo tọa độ để đối chiếu mốc ranh giới. Cần đặc biệt chú ý đến: Hình dạng thửa đất có khớp với sơ đồ trong sổ không? Có vật kiến trúc nào (tường rào, mái che, chuồng trại) của hàng xóm đang “trùm” lên đất của mình không? Đất có bị chằng lổ đi hoặc có mồ mả, đường dây điện cao thế đi ngang qua mà trên sổ không thể hiện không?
- Ví dụ giả định: Bà Lan mua một mảnh đất vườn 500m². Trên sổ đỏ, ranh giới là các đường thẳng tắp. Nhưng khi xuống thực địa, bà thấy hàng rào phía sau của nhà hàng xóm lại uốn cong vào đất mình khoảng 20m². Hàng xóm khẳng định đó là ranh giới từ đời ông cha để lại. Nếu bà Lan không xác minh thực địa, bà mặc nhiên thừa nhận việc mất 20m² đất và sẽ gặp khó khăn cực lớn khi muốn đòi lại sau này.

Kỹ năng 3: Khai thác thông tin từ các hàng xóm quanh thửa đất

Dưới góc độ pháp lý, hàng xóm và những người sống lâu năm tại địa phương được coi là nguồn “chứng cứ sống” vô cùng quan trọng về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

- Phân tích pháp lý: Hãy tiếp cận những người láng giềng giáp ranh để tìm hiểu về: (1) Lịch sử hình thành thửa đất (do khai hoang, được tặng cho hay mua bán qua nhiều đời); (2) Ai là người thực tế canh tác, đóng thuế đất trong 10-20 năm qua; (3) Giữa các chủ cũ có từng xảy ra tranh chấp ranh giới hay lối đi chung nào vẫn còn âm ỉ nhưng chưa đưa ra chính quyền hay không.
- Ví dụ giả định: Anh Tuấn mua đất của một người con trai cả trong gia đình có 5 anh em. Trên sổ đỏ chỉ đứng tên người anh này. Tuy nhiên, qua trò chuyện với hàng xóm, anh Tuấn biết được đây là di sản của cha mẹ để lại và các người em hiện đang ở xa đang có ý định về đòi chia tài sản vì người anh đã tự ý kê khai sổ đỏ một mình. Thông tin này giúp anh Tuấn dừng giao dịch ngay lập tức để tránh rơi vào cuộc chiến thừa kế của gia đình người khác.

Lời khuyên cho độc giả

Đừng bao giờ bước vào một giao dịch hay một vụ kiện chỉ bằng niềm tin hoặc những lời hứa hẹn. Hãy coi việc “tiền kiểm” là khoản bảo hiểm rẻ nhất mà bạn có thể mua cho tài sản của mình. Một cuốn sổ đỏ cầm trên tay có thể là thật, nhưng “sức khỏe” của nó có thể đang ở tình trạng báo động vì những ngăn chặn bí mật mà mắt thường không thấy được. Hãy tập thói quen tra cứu tại cơ quan chức năng và đối chiếu thực địa trước khi đặt bút ký bất cứ văn bản nào. Và hãy luôn nhớ rằng: Trong bất động sản, sự cẩn trọng quá mức không bao giờ là thừa, nhưng sự chủ quan sẽ luôn phải trả giá bằng tiền, cụ thể là rất nhiều tiền.

4.1.2. Kỹ thuật thu thập chứng cứ “vàng” và quyền yêu cầu tòa án hỗ trợ

“Giấy trắng mực đen” luôn là vua tại tòa án. Tuy nhiên, thực tế cho thấy nhiều chứng cứ quan trọng lại nằm trong tay cơ quan nhà nước hoặc bị đối phương cố tình che giấu. Kỹ năng của bạn là phải biết cách tự thu thập và khi nào cần dùng đến quyền năng của tòa án. Bạn hãy làm chủ 03 nhóm kỹ năng quan trọng sau:

Kỹ năng 1: Thiết lập “dấu ấn sở hữu” qua hồ sơ tài chính và hành chính

Tòa án thường căn cứ vào việc ai là người thực tế quản lý và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước để xác định quyền lợi khi hồ sơ pháp lý không rõ ràng.

- Phân tích pháp lý: Theo Điều 91, 92 BLTTDS 2015, các tài liệu do cơ quan nhà nước xác nhận hoặc hóa đơn thanh toán dịch vụ công là những tình tiết khó bị bác bỏ. Bạn cần tập hợp: (1) Biên lai nộp thuế đất hàng năm (đứng tên ai, nộp từ năm nào); (2) Hợp đồng điện, nước, internet gắn liền với địa chỉ thửa đất; (3) Sổ hộ khẩu hoặc xác nhận cư trú thể hiện việc sinh sống liên tục tại đó.
- Ví dụ giả định: Ông Bình ở nhờ trên đất của người chú từ năm 1992. Đến nay người chú đòi lại và phủ nhận việc cho ở. Ông Bình trình trước tòa một bộ sưu tập biên lai thuế đất phi nông nghiệp đứng tên ông suốt 30 năm, kèm theo hóa đơn điện nước liên tục. Những “dấu ấn” này không trực tiếp chứng minh quyền sử dụng đất của ông Bình, nhưng nó chứng minh ông đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất và quản lý tài sản công khai, là căn cứ để tòa xem xét công sức tôn tạo hoặc quyền tiếp tục sử dụng.

Kỹ năng 2: Sử dụng công nghệ và vi bằng để cố định chứng cứ

Các tranh chấp hiện nay thường diễn biến nhanh hoặc dựa trên các thỏa thuận ngầm. Kỹ năng ở đây là phải “đóng khung” các sự kiện này lại, tránh để nó mất đi.

- Phân tích pháp lý: Theo Điều 95 BLTTDS 2015, Tin nhắn zalo, email, ghi âm cuộc gọi (nếu bạn là người trong cuộc) được coi là dữ liệu điện tử có giá trị chứng cứ. Đặc biệt, vi bằng của thừa phát lại là văn bản ghi nhận sự kiện có thật, có giá trị chứng minh cao nhất vì nó được thực hiện bởi đơn vị có chức năng hỗ trợ tư pháp.
- Ví dụ giả định: Bà Hoa phát hiện hàng xóm đang bí mật dời hàng rào lấn sang đất mình vào ban đêm. Thay vì cãi vã, bà Hoa dùng điện thoại quay phim lại hành vi đó, đồng thời mời ngay thừa phát lại đến lập vi bằng ghi nhận vị trí mốc giới cũ và hiện trạng đang bị xâm phạm. Khi ra tòa, đoạn video và vi bằng này là chứng cứ thép khiến hàng xóm không thể chối cãi, buộc phải khôi phục tình trạng ban đầu.

Kỹ năng 3: Kích hoạt quyền năng thu thập chứng cứ của tòa án

Đây là kỹ năng quan trọng nhất khi chứng cứ nằm trong tay đối phương hoặc cơ quan nhà nước vốn thường từ chối cung cấp cho cá nhân vì lý do bảo mật.

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 106 BLTTDS 2015, nếu bạn đã áp dụng mọi biện pháp nhưng không thể tự thu thập được chứng cứ, bạn có quyền làm đơn yêu cầu tòa án ra quyết định yêu cầu cơ quan, tổ chức đang quản lý chứng cứ phải cung cấp.
- Kỹ năng thực hiện: Đơn yêu cầu phải chỉ rõ: Tên tài liệu là gì? Cơ quan nào giữ? Tại sao nó quan trọng với vụ án? Và quan trọng nhất là bằng chứng cho thấy bạn đã tự đi xin nhưng bị từ chối.
- Ví dụ giả định: Chị Lan kiện đòi chia thừa kế mảnh đất của cha mẹ. Người anh cả khẳng định đất đã được cha mẹ tặng cho riêng và anh đã có sổ đỏ. Chị Lan nghi ngờ chữ ký của cha mẹ trên hợp đồng tặng cho là giả nhưng văn phòng công chứng từ chối

cho chị xem hồ sơ gốc. Chị Lan làm đơn yêu cầu tòa án thu thập hồ sơ công chứng và hồ sơ cấp sổ đỏ gốc tại văn phòng đăng ký đất đai. Khi tòa án thu thập được, chị Lan tiếp tục yêu cầu tòa trưng cầu giám định chữ ký. Kết quả giám định chữ ký giả là chứng cứ mấu chốt giúp chị Lan thắng kiện và hủy cuốn sổ đỏ bất hợp pháp của người anh.

Lời khuyên cho độc giả

Trong thế giới của tố tụng thì lời nói là gió bay, chỉ còn chứng cứ là ở lại. Bạn có thể là người tử tế, nhưng nếu không có chứng cứ vật chất, tòa án không có cơ sở để bảo vệ sự tử tế đó. Hãy chủ động biến mọi diễn biến thành dấu vết pháp lý: từ biên lai đóng thuế, hóa đơn điện nước đến các đoạn ghi âm, tin nhắn. Đặc biệt, đừng bao giờ ngại ngần sử dụng quyền năng của tòa án để thu thập các tài liệu tại cơ quan nhà nước.

4.1.3. Kỹ năng phân tích chứng cứ

Trong tố tụng dân sự về đất đai, “án tại hồ sơ” là nguyên tắc bất di bất dịch. Tuy nhiên, một xấp tài liệu dày không đồng nghĩa với một vị thế pháp lý vững chắc. Kỹ năng phân tích chứng cứ là khả năng nhìn xuyên qua các con số, chữ ký và sơ đồ để tìm ra bản chất của quan hệ pháp luật, đồng thời phát hiện những lỗ hổng trong lập luận của đối phương. Để xây dựng một chiến lược tranh tụng sắc bén, bạn cần làm chủ 6 nhóm kỹ năng phân tích sau đây:

Kỹ năng 1: Kiểm tra tính thống nhất giữa chứng cứ vật chất, lời khai và chuỗi logic của hồ sơ

Chứng cứ không bao giờ tồn tại biệt lập; chúng phải kết nối với nhau để tạo thành một dòng chảy sự thật không bị đứt đoạn. Một chứng cứ đơn lẻ dù mạnh đến đâu nhưng nếu mâu thuẫn với chuỗi logic chung sẽ bị tòa án nghi ngờ.

- Thiết lập trục thời gian pháp lý: Bạn nên liệt kê tất cả tài liệu theo thứ tự thời gian. Sự kiện sau phải là hệ quả logic của sự kiện trước.
- Ví dụ giả định: Nếu bị đơn khai rằng: “Tôi mua đất bằng giấy tay từ năm 2000 và ở ổn định từ đó”, nhưng biên lai nộp thuế đất và hồ sơ đăng ký tạm trú lại thể hiện chủ cũ vẫn đóng thuế và đăng ký nhân khẩu đến năm 2010, thì lời khai của bị đơn hoàn toàn mất tính logic. Sự mâu thuẫn giữa hành vi thực tế (đóng thuế) và lời khai (đã mua đất) chính là bằng chứng về việc hợp thức hóa hồ sơ sau này thay vì một giao dịch thực sự trong quá khứ.
- Đối chiếu sự tương thích giữa hiện trạng và hồ sơ: Mọi thay đổi vật chất trên đất (xây nhà, trồng cây) phải tương ứng với các dấu vết hành chính (giấy phép xây dựng, biên nhận mua vật liệu). Nếu các yếu tố này không khớp nhau, chuỗi logic của hồ sơ sẽ bị phá vỡ.

Kỹ năng 2: Đánh giá giá trị chứng minh của chứng cứ phải dựa trên cơ sở các quy định pháp luật nội dung

Giá trị pháp lý của một chứng cứ không nằm ở tiêu đề của văn bản mà nằm ở việc nó có thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của pháp luật tại thời điểm xác lập hay không.

- Nguyên tắc hồi tố và hiệu lực thời gian: Bạn không thể dùng LDD 2024 để đánh giá tính hợp pháp của một giao dịch xác lập năm 1990.
- Ví dụ giả định: Một văn bản mua bán giấy tay năm 1992 (trước LDD 1993) dù không công chứng vẫn được coi là chứng cứ mạnh để công nhận quyền sử dụng đất. Ngược lại, một văn bản tương tự xác lập năm 2015 lại bị coi là vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, kỹ năng phân tích sắc bén sẽ giúp bạn nhìn ra: Dù vô hiệu về hình thức hợp đồng và là lỗi hỗn hợp của cả hai bên, nhưng tờ giấy tay năm 2015 vẫn là chứng cứ vật chất tuyệt vời để chứng minh rằng có giao dịch và tiền đã giao, giúp bạn đòi bồi thường thiệt hại theo giá thị trường thay vì chỉ đòi lại tiền gốc.

Kỹ năng 3: Nguyên tắc trọng chứng cứ vật chất hơn lời khai

Trong phòng xét xử, lời nói có thể thay đổi theo cảm xúc hoặc sự dằn dặt, nhưng dấu vết vật chất thì luôn trung thực. Vì vậy, tòa án luôn ưu tiên vật chứng hơn nhân chứng.

- Sức nặng của hồ sơ địa chính gốc: Lời khai của 10 nhân chứng nói rằng “tôi thấy ông A khai phá đất” thường không có trọng lượng bằng một dòng tên trên sổ mục kê hoặc bản đồ 299/02 lưu tại cơ quan tài nguyên môi trường.
- Khi đối phương đưa ra hàng loạt nhân chứng là người thân tộc hoặc hàng xóm thân thiết, bạn phải tập trung phân tích vào tính “khách quan” của họ. Hoặc khi họ khẳng định đất tranh chấp là do được Nhà nước cấp, nhưng lại không cung cấp được giấy tờ thể hiện điều này. Hãy yêu cầu tòa án ưu tiên các tài liệu của cơ quan Nhà nước và chứng cứ tài chính. Một tờ biên lai thu thuế phi nông nghiệp từ 20 năm trước có sức nặng gấp vạn lần lời khẳng định cảm tính của nhân chứng.

Kỹ năng 4: Khai thác “sự im lặng” và “sự chậm trễ” của đối phương

Trong pháp lý đất đai, hành vi không hành động cũng là một loại chứng cứ phản ánh ý chí thực của các bên.

- Nếu đối phương khẳng định đất bị lấn chiếm từ 10 năm trước nhưng suốt thời gian đó họ không hề có đơn thư khiếu nại, không ngăn cản khi bạn xây nhà kiên cố, thì sự im lặng này là chứng cứ chứng minh họ đã mặc nhiên thừa nhận ranh giới đó.
- Bạn phải xoáy sâu vào sự mâu thuẫn giữa quyền lợi bị xâm phạm và thái độ thờ ơ. Một người chủ sở hữu bình thường không bao giờ im lặng khi người khác chiếm đất của mình. Sự chậm trễ thực hiện quyền chính là bằng chứng gián tiếp bác bỏ tính xác thực trong yêu cầu đòi đất của họ.

Kỹ năng 5: Phân tích nguồn gốc và tính nguyên bản của chứng cứ

Đây là kỹ năng giám định hồ sơ để phát hiện các chứng cứ giả tạo hoặc được tạo ra sau khi có tranh chấp.

- Một văn bản được coi là nguyên bản phải sử dụng ngôn ngữ phù hợp với thời đại. Ví dụ: Nếu một tờ “Giấy sang nhượng” đề ngày xác lập năm 1982 nhưng lại sử dụng các cụm từ như “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” hoặc “diện tích tính theo mét vuông (m²) với độ chính xác cao”, thì đây là bằng chứng giả mạo rõ rệt. Vào thập niên 80,

người dân thường dùng thuật ngữ “bằng khoán”, “đất thổ mộ”, “sào”, “thước” và ranh giới thường mô tả bằng vật thể tự nhiên.

- Thẩm định hình thức vật chất: Kiểm tra độ sòn cũ của giấy, độ mờ nhòe của mực và sự đồng nhất của nét chữ. Sự xuất hiện đột ngột của một tài liệu quan trọng sau hàng chục năm im lặng luôn cần được phân tích dưới góc độ nghi vấn về tính nguyên bản. Qua việc thẩm định ban đầu dựa trên các dấu hiệu bất thường được phát hiện bằng mắt, bạn có thể tiến tới bước nộp đơn yêu cầu giám định.

Kỹ năng 6: Khai thác chứng cứ gián tiếp để chứng minh quan hệ thực

Trong nhiều vụ án đất đai, các chứng cứ trực tiếp (như tọa độ trên sổ đỏ mới) đôi khi lại là kết quả của sự sai sót kỹ thuật hoặc quy trình thẩm định lỏng lẻo. Khi đó, chứng cứ gián tiếp trở thành cứu cánh duy nhất để tìm ra sự thật. Kỹ năng này đòi hỏi bạn phải thiết lập một tập hợp các sự kiện hành vi và dấu vết vật chất để chứng minh rằng: Thực tế lịch sử có giá trị cao hơn những con số sai lệch trên giấy tờ.

- Xây dựng hệ thống thực thi quyền sở hữu: Tòa án luôn xem xét một chủ thể có hành xử như một chủ sở hữu thực sự hay không. Chứng cứ gián tiếp ở đây chính là hành vi kéo dài qua nhiều năm.
 - o Dấu vết quản lý: Ai là người trực tiếp trông nom, tôn tạo mảnh đất? Ai là người đứng ra ngăn chặn khi có người lạ xâm phạm? Việc một người thực hiện quyền chiếm hữu công khai, liên tục mà không bị ai phản đối chính là chứng cứ gián tiếp mạnh mẽ nhất về quyền sử dụng đất hợp pháp của họ.
 - o Dấu vết hành chính: Ai giữ bản gốc các giấy tờ cũ (bằng khoán, tờ trích lục từ thời cũ)? Ai là người trực tiếp kê khai trong các đợt kiểm kê đất đai của nhà nước (ví dụ đợt đo đạc theo Bản đồ 299 hoặc Bản đồ 02)? Tên trong các hồ sơ lưu trữ lịch sử này, dù chưa phải là sổ đỏ, nhưng là mắt xích gián tiếp khẳng định nguồn gốc đất.
- Khai thác hiện trạng vật kiến trúc và cây cối: Trong tranh chấp ranh giới, các vật thể cố định tồn tại hàng chục năm là bằng chứng không thể chối cãi, có giá trị phản bác lại các tọa độ đo vẽ sai.
 - o Phân tích dấu vết thời gian: Chân móng tường rào rêu phong, một cái giếng cổ, hay hàng cây đại thụ nằm ngay trên đường biên tranh chấp là những chứng cứ gián tiếp đánh thép. Logic pháp lý ở đây rất đơn giản: Nếu ranh giới thực sự nằm ở vị trí mà sổ đỏ mới đang thể hiện (lấn sang nhà hàng xóm), thì tại sao chủ đất cũ không hề phản đối khi hàng xóm xây tường, đào giếng hay trồng cây từ 30 năm trước? Sự im lặng thừa nhận trong quá khứ kết hợp với hiện trạng vật chất kiên cố là chứng cứ gián tiếp chứng minh ranh giới đã ổn định và tọa độ mới là sai sót.

Lời khuyên cho độc giả

Trong tố tụng đất đai, sự thật không nằm ở những gì bạn kể mà ở những gì bạn có thể kết nối thành một hệ thống logic chặt chẽ. Độc giả nên lập một bản tóm tắt để tự kiểm tra sự thống nhất giữa hồ sơ văn bản và diễn biến thực tế trước khi thuyết phục Hội đồng xét xử. Có nhân chứng cho lời trình bày của bạn là rất tốt, nhưng hãy luôn ưu tiên vật chứng hơn nhân chứng, bởi các dấu vết thời gian như chân móng cũ, hàng cây cổ thụ hay những dòng mực mờ trên sổ mục kê lịch sử chính là những bằng chứng trung thực nhất, có sức nặng phản bác mọi lời khai cảm tính. Đặc biệt, hãy dùng quy định pháp luật của đúng thời điểm xác lập tài liệu để đánh giá giá trị pháp lý thay vì áp đặt tiêu chuẩn hiện đại, từ đó biến những mảnh ghép tài liệu rời rạc thành một chuỗi lập luận đánh thép trước Hội đồng xét xử.

4.2. Kỹ năng kiểm soát quy trình tố tụng

Sở hữu chứng cứ mạnh mới chỉ là điều kiện cần; biết cách dẫn dắt và bảo vệ chứng cứ đó đi xuyên qua các mắt xích tố tụng một cách an toàn mới là điều kiện đủ để thắng kiện. Thực tiễn cho thấy, nhiều vụ án dù lẽ phải thuộc về nguyên đơn nhưng vẫn bị kéo dài hàng năm trời, bị trả hồ sơ hoặc bị hủy án chỉ vì những sai sót kỹ thuật trong quá trình thực hiện thủ tục.

Kỹ năng kiểm soát tố tụng đòi hỏi bạn không được phó mặc hoàn toàn cho cơ quan nhà nước hay người đại diện, mà phải chủ động giám sát từng giai đoạn then chốt. Mục này sẽ trang bị cho bạn những kỹ thuật kiểm soát rủi ro tại hai nút thắt quan trọng nhất: buổi hòa giải tại cơ sở và hoạt động thẩm định thực địa tại tòa án, nhằm đảm bảo lộ trình tìm kiếm công lý của bạn luôn được vận hành chính xác và hiệu quả.

4.2.1. Khai thác “lỗ hổng” tại buổi hòa giải cơ sở

Hãy coi buổi hòa giải cơ sở là một cuộc lấy lời khai công khai. Bạn cần giữ thái độ điềm tĩnh, lắng nghe nhiều hơn nói, và tập trung tối đa vào việc đưa những tình tiết có lợi cho mình vào văn bản có dấu đỏ của UBND xã. Một biên bản hòa giải chi tiết chính là tấm khiên bảo vệ bạn trước những lời lật lọng tại khán phòng xét xử.

Kỹ năng 1: Nghệ thuật đặt câu hỏi để thu nhận sự thừa nhận

Tại buổi hòa giải xã, bị đơn thường tham gia mà chưa có sự chuẩn bị kỹ lưỡng về mặt pháp lý hoặc chưa được luật sư tư vấn sâu, nên tâm lý thường cởi mở và dễ nói ra sự thật khách quan.

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 92 BLTTDS 2015, những tình tiết, sự kiện mà một bên đương sự thừa nhận thì bên kia không phải chứng minh. Nếu tại xã, đối phương thừa nhận một tình tiết bất lợi cho họ, đó sẽ là “bản án định đoạt sớm” cho vụ kiện.
- Ví dụ giả định: Ông Khôi cho người em họ là ông Bình dựng nhà tạm để ở nhờ trên một phần đất của mình từ năm 2010. Năm 2024, ông Khôi đòi lại đất để chia cho con cái thì ông Bình lật kèo, khẳng định: “Năm 2010 tôi đã đưa anh 5 cây vàng để mua đứt chỗ này, anh em tin tưởng nên không làm giấy tờ”.
 - o Ông Khôi không hỏi: “Anh mua đất của tôi hồi nào, bằng chứng đâu?” (vì ông Bình sẽ tiếp tục cãi chày cãi cối).

- Ông Khôi hỏi về một sự kiện diễn ra cách đây 2 năm khi ông Bình sửa nhà: “Chú Bình, năm 2022 khi chú phá cái nhà cũ để xây lại nhà gạch hiện nay, chú có nhớ chú đã sang nhà tôi nhờ tôi ký vào một tờ đơn không? Đó là tờ đơn xin xác nhận của chủ đất để chú nộp cho công ty điện lực xin cấp đồng hồ điện riêng đứng tên chú. Lúc đó chú còn bảo: Bác ký giúp em để em có cái đồng hồ điện sinh hoạt cho rề. Có đúng chú đã nhờ tôi ký với tư cách chủ đất không?”.
- Nếu ông Bình trả lời: “Thì lúc đó tôi chưa có sổ đỏ riêng, công ty điện lực bắt phải có chủ đất trên sổ ký thì họ mới cấp nên tôi mới nhờ anh ký, chứ đất tôi mua rồi!”. Đây chính là lời thừa nhận đất giá nhất. Nếu chú đã mua đất và trả tiền từ năm 2010, thì tại sao suốt 12 năm chú không yêu cầu tôi ra công chứng sang tên? Và tại sao đến năm 2022, chú vẫn nhờ tôi ký tên với tư cách chủ đất? Hành vi này chứng minh tại thời điểm năm 2022, ông Bình vẫn mặc nhiên thừa nhận ông Khôi là chủ sử dụng đất hợp pháp, còn mình chỉ là người ở nhờ/thuê. Lập luận “đã mua từ năm 2010” hoàn toàn mâu thuẫn với hành vi “đi xin chữ ký chủ đất” vào năm 2022.
- Nếu ông Bình nói: “Tôi tự đi làm điện, không nhờ vả gì anh”. Bạn đề nghị ghi ngay vào biên bản: “Tôi khẳng định năm 2022 ông Bình có nhờ tôi ký đơn xin cấp điện với tư cách chủ đất. Tôi đề nghị tòa án sau này thu thập hồ sơ khách hàng tại công ty điện lực để xác minh chữ ký của tôi trong hồ sơ của ông Bình”. Nếu sau này thu thập được hồ sơ tại công ty điện lực thì đó sẽ là chứng cứ vật chất không thể chối cãi.

Kỹ năng 2: Kiểm soát biên bản hòa giải: Chi tiết nội dung ghi chép

Cán bộ địa chính hoặc người ghi biên bản của UBND xã thường có xu hướng ghi biên bản một cách tóm lược (ví dụ: Hai bên không thống nhất được ranh giới). Việc ghi chép chung chung này sẽ làm mất đi giá trị chứng cứ của buổi hòa giải.

- Phân tích pháp lý: Biên bản hòa giải là một văn bản hành chính có đóng dấu của cơ quan Nhà nước. Để nó trở thành chứng cứ có giá trị tại tòa theo Điều 91, 95 BLTTDS, nội dung phải thể hiện chi tiết ý chí và lời khai của các bên.
- Kỹ năng thực hiện: Bạn có quyền yêu cầu thư ký ghi nhận nguyên văn các phát ngôn mang tính bước ngoặt của đôi phương vào biên bản. Nếu thư ký từ chối, bạn có quyền ghi ý kiến bổ sung vào phần cuối biên bản trước khi đặt bút ký.
- Ví dụ giả định: Trong vụ tranh chấp ranh giới, đôi phương buột miệng nói: “Đúng là trước đây mốc giới nằm ở hàng cây chè, nhưng sau này tôi thấy không hợp lý nên tôi dời đi, nhưng lúc đó ông không có phản đối”. Bạn phải yêu cầu thư ký ghi chính xác câu nói này vào biên bản. Đây chính là bằng chứng về hành vi tự ý thay đổi mốc giới, là căn cứ để tòa án tuyên buộc khôi phục tình trạng ban đầu.

Kỹ năng 3: Thu thập thông tin và nhận diện chiến thuật của đối phương

Buổi hòa giải là cơ hội duy nhất để bạn biết đối phương đang nắm giữ những quân bài gì (giấy tờ viết tay, nhân chứng nào...) mà không cần phải chờ đến giai đoạn công khai chứng cứ tại tòa.

- Phân tích pháp lý: Việc biết trước lập luận của đối phương giúp bạn có thời gian chuẩn bị chứng cứ phản bác một cách chủ động.
- Ví dụ giả định: Tại buổi hòa giải, đối phương đưa ra một tờ “Giấy mua bán đất” mà bạn nghi ngờ là giả chữ ký của cha mẹ mình. Hãy quan sát kỹ tờ giấy đó, ghi nhớ ngày tháng, người làm chứng. Ngay sau buổi hòa giải, bạn có thể đi gặp người làm chứng đó để xác minh hoặc chuẩn bị hồ sơ yêu cầu giám định chữ ký ngay khi vụ án được tòa thụ lý, thay vì lúng túng khi lần đầu nhìn thấy nó tại phiên tòa.

Lời khuyên cho độc giả

Hãy thay đổi tâm thế khi đi hòa giải tại xã: Đây không phải là nơi để cãi vã, mà là nơi để khám phá hồ sơ của đối phương. Một biên bản hòa giải không thành nhưng được ghi chép tỉ mỉ những lời tự khai sơ hở của đối phương có giá trị gấp vạn lần những lý lẽ hùng hồn tại phiên tòa sau này. Hãy giữ cái đầu lạnh, nói ít lại, đặt câu hỏi thông minh và kiểm soát từng chữ trong biên bản. Mục tiêu tối thượng của bạn tại UBND xã là lấy được một bằng chứng thép có đóng dấu đỏ để làm bàn đạp cho chiến thắng tại tòa án.

4.2.2. Kỹ năng giám sát thực địa: Chốt chặn rủi ro trong nghiệp vụ thẩm định và đo vẽ

Khi giải quyết tranh chấp đất đai, hoạt động xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ không chỉ là thủ tục hình thức mà còn là bước xác lập nền tảng chứng cứ vật chất cho toàn bộ vụ án. Kết quả của giai đoạn này chính là cơ sở để hội đồng xét xử đối chiếu giữa hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế, từ đó đưa ra phán quyết khách quan và công bằng. Ý nghĩa quan trọng nhất của khâu thực địa nằm ở việc đảm bảo tính khả thi của bản án: Một phán quyết dù đúng về lý luận nhưng nếu dựa trên một sơ đồ đo vẽ sai lệch hoặc một biên bản thẩm định thiếu sót thì sẽ gặp trở ngại rất lớn, thậm chí không thể triển khai trên thực tế ở giai đoạn thi hành án.

Kỹ năng 1: Giám sát xem xét, thẩm định tại chỗ: Xác lập “bức tranh” sử dụng đất

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 101 BLTTDS 2015, thẩm định tại chỗ là hoạt động của tòa án nhằm ghi nhận trực tiếp hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất. Hai yếu tố đặc biệt quan trọng trong biên bản thẩm định thường bị bỏ sót là: (1) Người đang trực tiếp chiếm giữ, sử dụng đất; và (2) Chi tiết các vật kiến trúc trên đất. Dưới góc độ tố tụng, tất cả những người đang sinh sống, kinh doanh trên đất (người thuê nhà, con cái của bị đơn, người mượn đất...) đều phải được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu tòa án bỏ sót những đối tượng này trong biên bản thẩm định và không triệu tập họ, bản án tuyên trả đất sau này sẽ không thể thi hành vì xâm phạm quyền lợi của bên thứ ba, dẫn đến việc án chắc chắn bị hủy.
- Kỹ năng thực hiện:

- Xác minh nhân khẩu thực tế: Tại hiện trường, bạn phải quan sát và thông báo cho thẩm phán tất cả những người đang hiện diện. Đừng chỉ tập trung vào bị đơn, hãy yêu cầu thư ký ghi rõ danh tính những người đang cư trú, thuê nhà hoặc làm công nhân tại đó vào biên bản.
- Mô tả chi tiết tài sản: Yêu cầu ghi nhận tỉ mỉ từng vật kiến trúc: từ tường rào, giếng nước, mồ mả đến các loại cây trồng lâu năm. Phải ghi rõ tài sản đó do ai tạo lập và tại thời điểm nào để xác định quá trình sử dụng.
- Ví dụ giả định: Ông Thành kiện bà Liên trả lại ngôi nhà và đất. Thực tế bà Liên đã cho anh Nam thuê mở tiệm sửa xe.
 - Ông Thành chỉ kiện bà Liên là phù hợp vì bà Liên là chủ nhà và có quyền sử dụng đất. Nhưng tòa án thẩm định chỉ ghi tên bà Liên vào biên bản.
 - Hậu quả: Khi thắng kiện, cơ quan thi hành án không thể đuổi anh Nam ra khỏi nhà vì anh Nam không tham gia tố tụng và có tài sản (máy móc tiệm xe) trên đất chưa được tòa án xử lý. Bản án bị hủy vì lỗi bỏ sót người liên quan.
 - Kỹ năng áp dụng: Khi tòa án đến căn nhà tranh chấp để thẩm định tại chỗ, ông Thành phải yêu cầu thư ký ghi vào biên bản thẩm định: “Hiện trạng đất có anh Nam đang thuê mở tiệm sửa xe, đề nghị tòa án triệu tập anh Nam tham gia vụ án”.

Kỹ năng 2: Giám sát đo vẽ thửa đất: Xác định ranh giới và nguồn gốc qua các thời kỳ

- Phân tích pháp lý: Nghiệp vụ đo vẽ không chỉ đơn thuần là xác định diện tích hiện tại, mà phải đối chiếu ranh giới thực tế với ranh giới pháp lý trên sổ đỏ và các bản đồ lịch sử (Bản đồ 299, Bản đồ 02 đối chiếu với bản đồ số VN-2000). Căn cứ Điều 101, 102 BLTTDS 2015, bản vẽ ranh giới là chứng cứ gốc để hội đồng xét xử tuyên mốc giới cụ thể. Nếu bản vẽ chỉ thể hiện một lô đất trống mà không vẽ chân móng nhà lấn chiếm hoặc không xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào trong hồ sơ cũ, bản án sẽ trở nên mơ hồ, gây tranh cãi kéo dài ở khâu thi hành án.
- Kỹ năng thực hiện:
 - Kiểm soát tọa độ và điểm giao thoa: Bạn phải yêu cầu cán bộ đo đạc vẽ đường ranh giới theo sổ đỏ cắt ngang qua các vật kiến trúc đang lấn chiếm (như cắt ngang móng nhà, tường rào). Bản vẽ phải tách bạch rõ: Diện tích theo sổ, diện tích thực tế và diện tích chồng lấn.
 - Truy suất thửa đất cũ: Yêu cầu tòa án và đơn vị đo đạc xác định phần đất đang tranh chấp ngày nay tương ứng với sổ thửa nào, tờ bản đồ nào trong hồ sơ địa chính cũ. Điều này giúp thẩm phán có căn cứ xác định nguồn gốc đất một cách xuyên suốt qua các thời kỳ.
- Ví dụ giả định: Ông Bình kiện bà An đòi lại dải đất 10m². Thực tế, tường nhà bà An đã xây đè lên dải đất này.
 - Đoàn đo đạc chỉ vẽ dải đất tranh chấp là một hình chữ nhật trống trên sơ đồ.

- Hậu quả: Bản án tuyên bà An phải trả 10m² đất, nhưng bà An không thể trả vì tường nhà bà đang đề lên đó, mà bản án lại không tuyên buộc bà phải tháo dỡ phần tường nằm trong 10m² này (vì sơ đồ không vẽ tường). Ông Bình rơi vào cảnh thảng trên bản án, nhưng không thể thi hành.
- Kỹ năng áp dụng: Tại buổi đo vẽ, ông Bình yêu cầu: “Đề nghị cán bộ đo đạc vẽ đường ranh giới cắt ngang qua tường nhà bà An, thể hiện rõ phần diện tích sân nhà bà An đang chiếm dụng trên đất tôi là 3m²”. Khi sơ đồ vẽ rõ tọa độ tường nhà lấn chiếm, bản án mới có cơ sở tuyên xử lý phần tài sản đó, giúp vụ việc được giải quyết triệt để.

Lời khuyên cho độc giả

Thẩm định tại chỗ là thời điểm thông tin trên giấy được đối chiếu với thực tế ngoài hiện trường. Một centimet sai lệch trên bản vẽ của cán bộ đo đạc có thể chuyển hóa thành sự mất mát hàng tỷ đồng hoặc một bản án không thể thi hành. Đừng phó mặc việc đo vẽ cho cơ quan chuyên môn. Bạn phải là người bám sát thực địa, chỉ tận tay mốc giới, nhắc tên từng người đang cư trú trên đất để đưa vào biên bản. Hãy nhớ: Bản vẽ đo đạc chính là khuôn đúc của bản án; khuôn sai thì hình hài công lý sẽ méo mó.

4.2.3. Kỹ năng trả lời thẩm vấn tại phiên tòa: Bảo vệ sự thật và hóa giải bất câu hỏi

Nếu đơn khởi kiện và các văn bản là nội dung bạn chuẩn bị từ trước, thì trả lời thẩm vấn tại tòa là cuộc đối đáp trực tiếp dưới áp lực cao. Đây là lúc hội đồng xét xử trực tiếp quan sát thái độ và đánh giá tính logic trong lời khai của bạn. Thực tế cho thấy, nhiều người có hồ sơ rất đẹp nhưng lại thua kiện chỉ vì một vài câu trả lời mâu thuẫn hoặc vô tình thừa nhận những tình tiết bất lợi trước sự dẫn dụ của đối phương.

Theo Điều 92 BLTTDS 2015, những tình tiết, sự kiện mà một bên đương sự thừa nhận tại tòa được coi là chứng cứ và không cần phải chứng minh. Điều này cực kỳ nguy hiểm nếu bạn không tỉnh táo. Các Luật sư dày dạn kinh nghiệm thường không tấn công vào tập hồ sơ, mà họ tấn công vào sự mâu thuẫn trong lời nói của bạn. Mục tiêu của họ là khiến bạn lỡ lời thừa nhận một chi tiết nào đó, từ đó biến một giao dịch hợp pháp thành vô hiệu hoặc làm mất đi quyền ưu tiên sử dụng đất.

Kỹ năng 1: Trình bày trung thực: Nền tảng của sự thắng kiện

Nhiều đương sự lầm tưởng rằng phải giấu bớt những chi tiết bất lợi hoặc “tô hồng” diễn biến sự việc thì mới có cơ hội thắng kiện. Đây là sai lầm chết người trong tố tụng. Sự trung thực không chỉ là vấn đề đạo đức mà là một chiến thuật pháp lý bảo vệ chính bạn.

- Hãy trung thực trước hội đồng xét xử: Một lời nói dối bị phát hiện tại tòa sẽ trở thành “tử huyệt” khiến thẩm phán nghi ngờ toàn bộ tính trung thực của tập hồ sơ bạn đã chuẩn bị. Đừng cố dựng lên một câu chuyện hoàn hảo không tì vết. Một câu chuyện quá trau chuốt thường thiếu thực tế và dễ lộ lỗ hổng khi bị hỏi xoáy. Trình bày đúng diễn biến, kể cả những tình tiết có vẻ bất lợi, chính là cách để bạn xây dựng niềm tin nội tâm với thẩm phán.

- Hãy trung thực với chính luật sư của mình: Hãy coi luật sư như bác sĩ, bạn phải nói rõ “bệnh” thì họ mới kê đúng thuốc. Nếu bạn che giấu một thỏa thuận ngầm, một giấy cam kết cũ hoặc một sai sót trong quá khứ, luật sư sẽ xây dựng phương án bảo vệ dựa trên thông tin sai lệch. Khi đối phương bất ngờ tung chứng cứ đó ra tại tòa, luật sư của bạn sẽ bị “đánh úp”, rơi vào thế bị động và không thể cứu vãn tình thế. Việc biết trước điểm yếu giúp luật sư chuẩn bị sẵn kịch bản giải trình hoặc tìm cách giảm thiểu thiệt hại một cách hợp lý nhất.

Kỹ năng 2: Nhận diện và hóa giải câu hỏi dẫn dắt

Đối phương thường đặt những câu hỏi chứa sẵn nội dung bất lợi, ép bạn vào thế chỉ được trả lời “có” hoặc “không”.

- Thủ thuật: Họ thường hỏi: “Có phải ông đã biết việc này...”, “Đúng là bà đã đồng ý...”.
- Kỹ năng thực hiện: Tuyệt đối không trả lời vội vã. Nếu câu hỏi chưa phản ánh đúng bản chất, bạn phải trả lời kèm theo giải thích.
- Ví dụ: Thay vì trả lời “có” cho câu hỏi “có phải ông đồng ý cho ông B xây nhà không?”, hãy trả lời: “Tôi chỉ đồng ý cho ông B dựng nhà tạm để ở nhờ do tình nghĩa, tôi không đồng ý cho xây kiên cố để chiếm đất, việc xây nhà này là ông B tự ý thực hiện”.
- Ví dụ: “Ông thừa nhận là từ lúc tôi xây nhà đến nay đã 20 năm, ông vẫn sang nhà tôi uống nước mà không hề đòi đất, đúng không?” Đừng trả lời: “Đúng, vì tôi nghĩ là anh em nên tôi không đòi” (câu trả lời này dễ bị tòa hiểu là bạn đã tặng cho đất hoặc chấp nhận ranh giới mới). Hãy trả lời: “Tôi sang nhà uống nước là vì tình cảm anh em, còn quyền sở hữu đất tôi đã khẳng định rõ trong biên bản hòa giải tại xã trước đây. Việc tôi chưa đòi đất ngay không có nghĩa là tôi đã cho đứt mảnh đất đó”.

Kỹ năng 3: Kiểm soát tốc độ và sự nhất quán với hồ sơ

Nhiều người vì quá lo lắng nên trả lời rất nhanh hoặc kể lể dông dài về cảm xúc. Điều này dễ dẫn đến việc nói sai mốc thời gian hoặc con số so với bản tự khai đã nộp.

- Kỹ năng thực hiện: Hãy dừng lại 3 giây sau mỗi câu hỏi. Chỉ trả lời đúng trọng tâm điều được hỏi. Nếu bị hỏi về những con số hoặc ngày tháng từ nhiều năm trước, hãy trả lời: “Sự việc đã lâu nên trí nhớ có thể không chính xác tuyệt đối, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào các biên lai nộp thuế đất và hồ sơ địa chính tôi đã cung cấp”.
- Nguyên tắc “không biết thì nói không biết”: Đừng bao giờ sợ mình kém thông minh trước tòa. Một câu “tôi không nhớ chính xác, xin được đối chiếu lại hồ sơ” an toàn hơn gấp vạn lần một câu khẳng định nhưng lại nói sai.

Kỹ năng 4: Nghệ thuật đối thoại với hội đồng xét xử, không tranh cãi với đối phương

Lỗi phổ biến nhất là đương sự quay sang quát tháo, tranh luận tay đôi với hàng xóm hoặc anh em khi họ nói sai sự thật.

- Kỹ năng thực hiện: Luôn hướng ánh mắt và câu trả lời về phía hội đồng xét xử và thư ký. Bạn đang trả lời để ghi vào biên bản, không phải để thuyết phục đối phương. Khi

đối phương khiêu khích, hãy giữ thái độ điềm tĩnh. Sự bình tĩnh của bạn chính là minh chứng cho việc bạn đang nói sự thật và tôn trọng pháp luật.

Lời khuyên cho độc giả

Phiên tòa là một cuộc đấu trí mà ở đó, sự trung thực chính là bộ giáp vững chắc nhất. Đừng cố gắng xây dựng một kịch bản hoàn hảo vì một vết nứt nhỏ trong lời nói dối sẽ làm đổ sập toàn bộ niềm tin của thẩm phán. Khi đối mặt với những câu hỏi bẫy, hãy áp dụng quy tắc 3 giây: dừng lại để tư duy, không trả lời “có/không” một cách vội vã mà luôn kèm theo giải thích bản chất. Sự điềm tĩnh và nhất quán giữa lời nói tại tòa với hồ sơ đã nộp chính là chìa khóa để bạn làm chủ cuộc chơi.

4.3. Kỹ năng soạn thảo văn bản pháp lý

Trong tố tụng dân sự, văn bản pháp lý chính là người đại diện thay bạn lên tiếng trước tòa án. Một lá đơn khởi kiện sắc bén hay một bản tự khai logic không chỉ giúp vụ án được thụ lý nhanh chóng mà còn có khả năng định hướng tư duy phán quyết của thẩm phán ngay từ khâu tiếp nhận hồ sơ. Ngược lại, những sai sót nhỏ về kỹ thuật soạn thảo hay xác định sai đối tượng bị kiện có thể khiến bạn sa vào vòng xoáy trì hoãn thủ tục kéo dài hàng năm trời.

4.3.1. Kỹ năng soạn đơn khởi kiện: Xác định mục tiêu và đối thủ chính xác

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 189 BLTTDS 2015, đơn khởi kiện bắt buộc phải ghi rõ tên, địa chỉ của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong tranh chấp đất đai, người khởi kiện thường rơi vào thế khó khi không thể nắm bắt hết danh sách thành viên trong hộ gia đình bị đơn hoặc tất cả những người đang thực tế cư trú, thuê nhà trên đất. Pháp luật tố tụng cho phép quy trình xác định đương sự là một lộ trình mở: Bạn chỉ cần ghi vào đơn những người mà bạn biết chắc chắn đang xâm phạm quyền lợi của mình tại thời điểm nộp đơn. Các đối tượng còn lại sẽ được xác lập đầy đủ thông qua hoạt động xem xét, thẩm định tại chỗ của tòa án. Đây chính là giai đoạn tòa án thực hiện chức năng xác minh nhân khẩu thực tế để đưa thêm người tham gia tố tụng, đảm bảo vụ án không bị bỏ sót đối tượng.
- Kỹ năng thực hiện:
 - o Liệt kê đối thủ trực diện: Ghi tên người đứng tên trên sổ đỏ (nếu biết) hoặc người trực tiếp đứng ra tranh chấp, lấn chiếm với bạn. Đây là đầu mối để tòa án thụ lý vụ án.
 - o Mô tả một cách định lượng những yêu cầu mà bạn cần tòa án giải quyết: Hãy tập trung mô tả chính xác phần đất và tài sản đang bị chiếm hữu, sau đó đưa ra các yêu cầu định lượng cần tòa án giải quyết là gì. Trong tố tụng dân sự, tòa án vận hành theo nguyên tắc: chỉ giải quyết những gì đương sự có yêu cầu. Nếu bạn kể tội đối phương rất nhiều nhưng không đưa ra một yêu cầu xử lý cụ thể, thẩm phán sẽ không có căn cứ để ra phán quyết. Thông thường trong án tranh chấp xác định ai là chủ đất, một yêu cầu được coi là hiệu quả khi nó đáp ứng 3 tiêu chí:

- Công nhận quyền: Yêu cầu tòa án công nhận diện tích đất đó là của bạn.
- Buộc thực hiện hành vi: Yêu cầu đối phương phải làm gì? tháo dỡ tường, nhổ cây, di dời tài sản?
- Hủy/điều chỉnh giấy tờ: Yêu cầu điều chỉnh hoặc hủy sổ đỏ cấp sai để làm sạch hồ sơ pháp lý.
- Nếu yêu cầu của bạn mờ nhạt (ví dụ: “Mong tòa án đòi lại công bằng cho tôi”), tòa án chắc chắn sẽ yêu cầu bạn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện để bạn làm rõ yêu cầu cụ thể cần tòa án giải quyết là gì? Bạn nên trình bày yêu cầu dưới dạng các gạch đầu dòng rõ ràng, sử dụng các động từ mạnh mang tính pháp lý như: “Buộc”, “Công nhận”, “Hủy”, “Điều chỉnh”. Đặc biệt, các thông số về số thửa, tờ bản đồ, diện tích phải chính xác.
- Ví dụ: “Yêu cầu ông/bà..... tháo dỡ bức tường gạch dài 10m và trả lại 5m² đất thuộc thửa đất số...”.
- Ví dụ giả định: Ông An muốn kiện ông Bình để đòi lại 12,5m² đất bị lấn chiếm. Ông Bình có vợ và 3 con nhưng ông An chỉ có thông tin cá nhân của ông Bình. Thực tế, ông Bình đã xây một bức tường rào đề lên phần đất này và sổ đỏ của ông Bình bao trùm cả diện tích lấn chiếm. Cách soạn đơn của ông An:
 - Mục người bị kiện: Ông chỉ ghi “ông Nguyễn Văn Bình” và địa chỉ nơi ông Bình cư trú (kèm căn cước công nhân nếu có). Ông An không đưa vợ con ông Bình vào đơn vì không biết họ là ai, cũng như chưa có thông tin cá nhân của họ.
 - Mục yêu cầu khởi kiện (viết định lượng và đa tầng):
 - Yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 12,5m² tại thửa đất số 10, bản đồ số 05 địa chỉ... thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi.
 - Buộc ông Nguyễn Văn Bình phải tháo dỡ bức tường gạch (dài 6m, cao 2m) đang xây đề lên phần diện tích 12,5m² nêu trên để trả lại mặt bằng đất trống cho tôi.
 - Yêu cầu tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 123456 do UBND huyện... cấp ngày .../.../..... cho ông Bình đối với phần diện tích 12,5m² cấp chồng lấn sang đất của tôi.

Lời khuyên cho độc giả

Lá đơn khởi kiện là phát súng mở màn cho cuộc chiến pháp lý. Súng phải nhắm đúng mục tiêu và đạn phải đủ mạnh. Đừng viết đơn để kể khổ, hãy viết đơn để đòi quyền lợi, mà quyền lợi thì phải cụ thể và đo lường được. Hãy sử dụng những động từ pháp lý mạnh mẽ và xác định chính xác đối thủ trực diện của mình. Đừng lo lắng nếu bạn chưa biết hết danh sách những người liên quan; hãy cứ bắt đầu từ những người đang xâm phạm quyền lợi của mình, quy trình tố tụng sẽ giúp bạn tìm ra những đối tượng còn lại để đảm bảo vụ án không bị bỏ sót.

4.3.2. Kỹ năng soạn bản tự khai: Nghệ thuật kể chuyện pháp lý

- Phân tích pháp lý: Sau đơn khởi kiện, bản tự khai là văn bản quan trọng tiếp theo mà thẩm phán đọc để nắm bắt bản chất sự việc (Điều 70, 71 BLTTDS 2015). Thẩm phán không có thời gian để đọc những bức thư kể khổ hay than vãn cảm xúc. Họ cần các điểm mốc sự kiện để đối chiếu với các quy định pháp luật qua từng thời kỳ (LĐĐ năm 1993, năm 2003, năm 2013 và năm 2024). Một bản tự khai thiếu logic và không khớp với các chứng cứ khác sẽ khiến thẩm phán có định kiến rằng yêu cầu của bạn là không có cơ sở thực tế.
- Kỹ năng thực hiện: Bạn nên trình bày bản tự khai theo trình tự thời gian và có tham chiếu đến các chứng cứ, có ít nhất 4 nội dung quan trọng mà bạn cần trình bày rõ trong bản tự khai:
 - o Nguồn gốc đất: Đất do ai tạo lập? Mua bán, khai hoang hay thừa kế vào năm nào? Có giấy tờ gì chứng minh (trích lục bản đồ 299, sổ mục kê...)?
 - o Quá trình sử dụng: Bạn đã làm gì trên đất? Xây nhà, trồng cây hay đóng thuế năm nào? Hãy tham chiếu đến biên lai thuế, hóa đơn điện nước.
 - o Biến động và tranh chấp: Sự việc lấn chiếm hoặc vi phạm hợp đồng xảy ra vào thời điểm nào? Bạn đã thực hiện hành động gì để ngăn chặn hành vi lấn chiếm (ví dụ đã hòa giải tại xã, làm đơn gửi UBND)?
 - o Yêu cầu chốt chặn: Khẳng định lại mong muốn tòa án giải quyết các yêu cầu đã nêu trong đơn khởi kiện là gì.
- Ví dụ giả định: Tranh chấp thừa kế giữa hai anh em về mảnh đất cha mẹ để lại nhưng người anh đã tự ý sang tên sổ đỏ cho riêng mình.
 - o Sai lầm: Bản tự khai của người em viết: “Tôi rất bức xúc vì anh trai tham lam, chiếm đất của cha mẹ để lại, đề nghị tòa án xử công bằng cho tôi”. Nội dung này hoàn toàn vô giá trị về mặt chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ pháp lý.
 - o Kỹ năng áp dụng: Bản tự khai nên viết:
 - “Năm 1990, cha mẹ tôi khai hoang thừa đất x (có tên trong sổ mục kê số...).
 - Năm 2005, cha mẹ qua đời không để lại di chúc. Tôi là người trực tiếp thờ cúng và canh tác trên đất (có biên lai thuế đất từ năm 2005-2024 đính kèm).
 - Tháng 01/2020, tôi phát hiện anh tôi là ông... đã bí mật làm thủ tục kê khai cấp sổ đỏ đứng tên cá nhân vào năm 2015 mà không có sự đồng ý của tôi (vi phạm Khoản 2 Điều 98 LĐĐ năm 2013).
 - Vì vậy, tôi yêu cầu tòa án: (1) Hủy sổ đỏ cấp sai cho anh tôi; (2) Chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật.”

- o Bản tự khai này cung cấp cho thẩm phán một lộ trình hồ sơ rõ ràng, có căn cứ luật định, giúp thẩm phán dễ dàng ra quyết định thu thập chứng cứ tập trung vào sai sót của quy trình cấp sổ năm 2015.

Lời khuyên cho độc giả

Nếu đơn khởi kiện là cái khung, thì bản tự khai chính là linh hồn của hồ sơ. Một bản tự khai tốt không cần phải đầm nước mắt, nhưng phải chặt chẽ về trình tự thời gian và giàu tính chứng cứ. Hãy trình bày như một cuốn sử ký về mảnh đất: bắt đầu từ nguồn gốc khai hoang, qua các cột mốc sử dụng ổn định cho đến khi tranh chấp phát sinh. Hãy để các con số và ngày tháng lên tiếng thay cho cảm xúc cá nhân. Một câu chuyện logic sẽ dẫn dắt tư duy thẩm phán đi đúng hướng mà bạn mong muốn.

4.3.3. Kỹ năng soạn đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Chuẩn hóa theo số liệu đo đạc thực tế

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 71 và Điều 244 BLTTDS 2015, nguyên đơn có quyền sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện trước khi mở phiên tòa hoặc tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng việc sửa đổi, bổ sung không được vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Trong án tranh chấp đất đai, con số diện tích ghi trong đơn khởi kiện ban đầu thường chỉ là con số ước lượng hoặc số liệu cũ trên giấy tờ. Chỉ sau khi tòa án thực hiện xong thủ tục đo đạc và ban hành bản vẽ ranh giới sử dụng đất, số liệu thực tế mới được xác lập. Vì vậy, hãy làm đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện để khớp với con số thực tế này. Nếu không, tòa án sẽ gặp khó khăn khi ra phán quyết hoặc bản án sẽ bị tuyên thiếu chính xác.
- Kỹ năng thực hiện:
 - o Căn cứ vào bản vẽ ranh giới sử dụng đất: Ngay sau khi nhận được kết quả đo đạc từ tòa án, hãy so sánh diện tích thực tế với diện tích đã ghi trong đơn khởi kiện, cũng như xác định chính xác lại cụ thể thửa đất thực tế đang tranh chấp là thửa nào trên bản vẽ.
 - o Xử lý thay đổi diện tích: Nếu có sự khác nhau về diện tích tranh chấp giữa bản vẽ và đơn khởi kiện, thì việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là cần thiết. Trong đơn sửa đổi, cần ghi rõ: “Thay đổi diện tích đất tranh chấp từ [số liệu cũ] sang [số liệu mới] theo Bản vẽ đo đạc hiện trạng ngày... do... lập theo yêu cầu của tòa án”.
 - o Xử lý thay đổi thửa đất: Nếu qua đo đạc phát hiện thửa đất hiện tại đã bị biến động số hiệu (ví dụ: từ thửa 50 sang thửa 102 do tách thửa/hợp thửa), bạn phải yêu cầu tòa án giải quyết theo số hiệu thửa mới nhất để đảm bảo tính cập nhật của hồ sơ địa chính.
- Ví dụ giả định: Chị Mai kiện đòi ông Hùng trả lại dải đất ven ao mà chị ước lượng là 50m² thuộc thửa 20. Tuy nhiên, sau khi tòa án thẩm định và đo đạc, diện tích lấn chiếm thực tế là 62,5m² và thửa đất đã được cơ quan nhà nước đổi số hiệu thành thửa 115 trong bản đồ số VN-2000.

- Kỹ năng áp dụng: Chị Mai làm đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: “Nay bằng văn bản này, tôi xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Hùng trả lại diện tích thực tế là 62,5m² thuộc thửa 115 (số hiệu cũ là thửa 20) theo đúng Bản vẽ hiện trạng số hiệu... được tòa án xác lập ngày...”.

Lời khuyên cho độc giả

Đừng bao giờ coi đơn khởi kiện ban đầu là một văn bản bất biến. Thực tế đo đạc thường khác xa với ước lượng ban đầu. Ngay khi có kết quả thẩm định, hãy lập tức cập nhật yêu cầu khởi kiện của mình cho khớp với bản đồ tọa độ mới nhất. Một sai lầm kinh điển là thắng kiện trên diện tích 50m² nhưng thực tế lấn chiếm là 60m², dẫn đến việc phần diện tích còn lại vẫn bị treo vô thời hạn. Hãy linh hoạt và quyết đoán trong việc điều chỉnh con số để bảo vệ tối đa lợi ích thực tế.

4.3.4. Kỹ năng soạn đơn yêu cầu đưa người tham gia tố tụng: Hoàn thiện danh sách đối thủ

- Phân tích pháp lý: Căn cứ Điều 68 BLTTDS 2015, việc xác định đúng và đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là điều kiện bắt buộc để vụ án không bị hủy. Như đã phân tích ở Mục 4.3.1, lúc khởi kiện bạn có thể chưa biết tên vợ con của bị đơn hay người đang thuê đất. Kỹ năng ở đây là sử dụng chính biên bản thẩm định tại chỗ của tòa án (nơi ghi nhận những người đang ở trên đất) và kết quả trích lục hộ khẩu (do tòa án thu thập từ cơ quan công an) làm căn cứ để nộp đơn bổ sung đương sự.
- Kỹ năng thực hiện:
 - Trích xuất thông tin từ hồ sơ tòa án: Sau khi thẩm phán thu thập xong chứng cứ về nhân khẩu, bạn hãy lên tòa sao chụp các văn bản xác minh của công an hoặc biên bản thẩm định.
 - Soạn đơn đề nghị: Viết đơn yêu cầu tòa án ra quyết định đưa những người này vào tham gia tố tụng. Phải ghi rõ họ tên, địa chỉ và lý do họ liên quan (ví dụ: là thành viên hộ gia đình, là vợ/chồng của người đang đứng trên tên sổ đỏ, là người đang trực tiếp chiếm giữ nhà trên đất).
 - Xác lập nghĩa vụ liên đới: Nếu những người mới bổ sung này cũng trực tiếp thực hiện hành vi lấn chiếm, hãy ghi rõ yêu cầu họ cùng với bị đơn chính phải liên đới thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ, trả đất.
- Ví dụ giả định: Sau buổi thẩm định tại chỗ vụ án tranh chấp đất hộ gia đình của ông An (ví dụ ở mục 4.3.1), ông An mới biết được qua hồ sơ công an cung cấp cho tòa án rằng tại thời điểm cấp sổ đỏ năm 2005, hộ ông Bình có thêm bà vợ là bà Hoa và anh con trai tên Cường.
 - Kỹ năng áp dụng: Ông An nộp đơn yêu cầu đưa người tham gia tố tụng gửi thẩm phán: “Căn cứ Công văn xác minh nhân khẩu số... của Công an huyện... hiện có trong hồ sơ vụ án, tôi nhận thấy bà Nguyễn Thị Hoa và anh Nguyễn Văn Cường là các thành viên có quyền lợi chung đối với thửa đất đang tranh chấp. Để đảm

bảo vụ án được giải quyết khách quan, tôi kính đề nghị Quý Tòa đưa bà Hoa và anh Cường vào tham gia tố tụng với tư cách là đồng bị đơn (hoặc Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan)”.

Lời khuyên cho độc giả

Khi giải quyết tranh chấp tại tòa án, chỉ cần bỏ sót một thành viên trong hộ gia đình hoặc một người đang thuê nhà trên đất, bản án của bạn có thể bị hủy ngay ở giai đoạn phúc thẩm hoặc không thể thi hành án. Hãy tận dụng kết quả xác minh nhân khẩu của công an để hoàn thiện danh sách đương sự. Việc đưa thêm người vào vụ án có thể làm quy trình kéo dài thêm một chút, nhưng đó là cái giá cần thiết để đổi lấy một bản án bền vững, không thể bị lật ngược.

4.4. Kỹ năng giao tiếp, đàm phán và kỹ thuật lập biên bản hòa giải

Trong giải quyết tranh chấp đất đai, không phải lúc nào phán quyết của tòa án cũng mang lại kết quả trọn vẹn nhất. Thực tế cho thấy, một cuộc hòa giải thành công thường mang lại giá trị kinh tế và sự bình an lớn hơn nhiều so với một bản án thắng kiện phải đánh đổi bằng 5 năm chờ đợi và sự rạn nứt vĩnh viễn của các mối quan hệ.

Chiến thuật lạt mềm buộc chặt không phải là sự thỏa hiệp vô điều kiện hay sự yếu thế về pháp lý, mà là nghệ thuật sử dụng sự hiểu biết sâu sắc về luật pháp kết hợp với kỹ năng nắm bắt tâm lý để thuyết phục đối phương nhượng bộ. Thay vì đối đầu trực diện làm bế tắc vụ án, kỹ năng đàm phán giúp bạn chủ động mở lối thoát cho cả hai bên, hướng tới một giải pháp thực dụng mà vẫn bảo vệ được lợi ích cốt lõi.

4.4.1. Đàm phán dựa trên lợi ích thay vì lập trường

Lập trường là thứ người ta tuyên bố (tôi không trả đất), còn lợi ích mới là mong muốn thực sự (tôi sợ không có chỗ ở).

- Hòa giải không phải là chịu thiệt, mà là bài toán kinh tế thông minh. Một mảnh đất bị tranh chấp sẽ bị “đóng băng” mọi giao dịch. Việc nhượng bộ một phần lợi ích để giải phóng tài sản ngay lập tức luôn có lợi hơn việc thắng kiện nhưng nhận về một mảnh đất rạn nứt tinh thần và khó thi hành án. Hãy nhớ: mảnh đất chỉ thực sự có giá trị khi nó mang lại sự bình an cho người sở hữu.
- Kỹ năng: Hãy đặt câu hỏi để tìm “lối thoát danh dự” cho đối phương. Thay vì đòi đập nhà trả đất, có thể suy nghĩ đến đề nghị họ mua lại phần đất đó với mức giá hợp lý. Khi đối phương cảm thấy mình không bị “thua trắng”, họ sẽ dễ dàng gạt đầu.

Lời khuyên cho độc giả

Trong tranh chấp đất đai, hãy tập trung vào mục đích thu hồi giá trị tài sản thực tế thay vì cố giành chiến thắng tuyệt đối tại tòa án. Việc quá cứng nhắc thường khiến vụ kiện kéo dài nhiều năm, gây tốn kém chi phí và khiến tài sản bị phong tỏa, không thể giao dịch hay xây dựng. Thay vì giữ nguyên lập trường ban đầu, bạn nên chủ động tìm điểm chung để thỏa thuận; bởi việc chấp nhận nhượng bộ một phần để nhận về quyền lợi có thể sử dụng được ngay, luôn hiệu quả hơn một bản án thắng kiện trên giấy tờ nhưng phải đánh đổi bằng quá nhiều thời gian, tiền bạc và công sức theo đuổi.

4.4.2. Chiến thuật vừa đánh vừa đàm

Đây là kỹ thuật dùng áp lực pháp lý làm đòn bẩy để đưa đối phương trở lại bàn thương lượng với thái độ nghiêm túc.

- Nhiều người chỉ chấp nhận hòa giải khi nhận thấy rủi ro mất trắng hoặc tài sản bị phong tỏa. “Đánh” bằng một đơn khởi kiện chính quy và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp) sẽ phá vỡ sự ngoan cố của đối phương. Tuy nhiên, hãy luôn giữ một cánh cửa mở, chính là “Đàm” để họ biết rằng bạn vẫn ưu tiên tình nghĩa nếu họ có thiện chí.
- Kỹ năng: Sau khi tòa án ra lệnh cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, hãy gửi thông điệp: Tôi khởi kiện để bảo vệ quyền lợi, nhưng tôi vẫn sẵn sàng rút đơn nếu chúng ta tìm được tiếng nói chung để tránh tổn kém cho cả hai.

Lời khuyên cho độc giả

Hãy coi việc nộp đơn khởi kiện và yêu cầu áp dụng các biện pháp ngăn chặn tài sản là công cụ tạo áp lực thực tế để đưa đối phương trở lại bàn đàm phán với thái độ nghiêm túc. Bằng cách kết hợp áp lực pháp lý với thái độ sẵn sàng thỏa thuận, bạn sẽ nắm thế chủ động để kết thúc tranh chấp sớm. Giải pháp này giúp thu hồi tài sản hiệu quả, tránh cho các bên bị sa lầy vào những vụ kiện kéo dài gây lãng phí thời gian và tiền bạc không đáng có.

4.4.3. Kỹ thuật lập biên bản hòa giải: Biến đồng thuận thành pháp lý

Một cuộc đàm phán thành công chỉ có giá trị khi nó được ghi nhận bằng một văn bản chuẩn xác. Tùy vào thời điểm, bạn cần lưu ý kỹ thuật lập biên bản sau:

A. Hòa giải ngoài tố tụng (tự thỏa thuận hoặc tại UBND xã)

Văn bản này bản chất là một giao dịch dân sự cam kết về quyền và nghĩa vụ. Kỹ thuật soạn thảo:

- Phải chính xác về thông số: Biên bản phải ghi rõ diện tích đất (m²), tọa độ hoặc ranh giới cụ thể (theo bản vẽ đính kèm nếu có). Đừng ghi “trả lại một phần đất”, hãy ghi “trả lại 10,5m² thuộc thửa...”.
- Phải có thời hạn và hành động: Phải có mốc thời gian cụ thể thực hiện. Ví dụ: “Bên B phải tháo dỡ tường rào chập nhát vào ngày... và Bên A có nghĩa vụ thanh toán số tiền... trong vòng ... ngày kể từ khi hoàn thành việc tháo dỡ”.
- Phải có điều khoản chốt chặn: Cần ghi rõ: “Biên bản này là căn cứ để các bên liên hệ cơ quan nhà nước để thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất”.

B. Hòa giải trong tố tụng (tại tòa án)

Đây là giai đoạn an toàn nhất vì có sự chủ trì của thẩm phán theo Điều 205 BLTTDS. Mặc dù thư ký hoặc thẩm phán là người lập biên bản hòa giải, tuy nhiên bạn có quyền quyết định nội

dung thỏa thuận và câu từ trong biên bản. Vì vậy, hãy sử dụng hiệu quả quyền của mình. Kỹ thuật soạn thảo:

- Sử dụng ngôn ngữ của cơ quan thi hành án: Nội dung thỏa thuận phải rõ ràng đến mức cán bộ thi hành án chỉ cần nhìn vào là thực hiện được ngay. Mọi diện tích đất công nhận phải kèm theo số thửa, số tờ bản đồ hoặc đính kèm bản vẽ đo đạc của tòa án.
- Chia tách quyền và nghĩa vụ thành các phần độc lập: Đừng viết gộp các ý vào một câu dài. Hãy tách rõ: Ai được hưởng quyền gì? Ai phải thực hiện nghĩa vụ gì? Thời hạn cụ thể là khi nào? Ví dụ:
 - o “Các bên tự nguyện thỏa thuận công nhận diện tích đất 10,5m² (thuộc thửa đất số 50, bản đồ số 02, địa chỉ...) thuộc quyền sử dụng hợp pháp và lâu dài của ông A”.
 - o “Ông A có nghĩa vụ thanh toán cho ông B số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn thanh toán chậm nhất vào ngày 31/12/2025”.
- Thiết lập “Điều kiện tiên quyết”: Đây là kỹ thuật bảo vệ bên yếu thế (bên nhận tiền). Quyền lợi của bên này chỉ được chuyển giao sau khi nghĩa vụ của bên kia đã hoàn tất. Ví dụ:
 - o “Các bên thống nhất rằng, chỉ sau khi ông A thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông B, ông A mới có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 10,5m² nêu trên”.
- Giá trị pháp lý: Sau 07 ngày kể từ khi lập biên bản hòa giải, tòa án sẽ ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quyết định này có hiệu lực ngay lập tức, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Đây là cách nhanh nhất để kết thúc một vụ án kéo dài nhiều năm.

C. Lời khuyên cho độc giả

Hòa giải không phải là hèn nhát hay chịu thiệt, mà là biểu hiện của một tư duy quản trị tài sản thông minh. Một người đi kiện thông thái là người biết lúc nào nên dùng “thanh gươm pháp lý” để gây áp lực và lúc nào nên dùng “nhàn mai hòa bình” để thu về lợi ích thực tế. Hãy nhớ rằng: “Mảnh đất chỉ thực sự có giá trị khi nó mang lại sự bình an cho người sở hữu”. Nếu thắng kiện mà phải sống trong sự thù hằn và bất an, đó là một thất bại về mặt nhân sinh.

4.5. Lựa chọn phương thức giải quyết tối ưu

Lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp, hay còn gọi là “chọn sân chơi”, chính là quyết định chiến lược quan trọng nhất, định hình toàn bộ tốc độ và hiệu quả bảo vệ tài sản của bạn. Không có một công thức duy nhất cho mọi vụ việc; mỗi con đường pháp lý đều có quy tắc, chi phí và lợi thế riêng biệt. Việc nộp đơn vào đâu cần dựa trên sự tính toán kỹ lưỡng về ba yếu tố: Sức mạnh chứng cứ, nguồn lực tài chính và mục tiêu cuối cùng.

4.5.1. Phương thức tự thương lượng và hòa giải

Trong tâm thức người Việt, mảnh đất không chỉ là tài sản mà còn là nghĩa tình xóm giềng, anh em. Vì vậy, tự thương lượng và hòa giải luôn là giải pháp được khuyến khích hàng đầu, hướng tới triết lý “vô phúc đáo tụng đình”, ưu tiên giải quyết xung đột mà không cần bước chân đến cửa quyền.

A. Ưu thế vượt trội của sự đồng thuận

- Hiệu quả kinh tế và giải phóng tài sản: Một thửa đất đang tranh chấp là một “tài sản chết” bị đóng băng mọi giao dịch. Hòa giải giúp bạn giải phóng tài sản ngay lập tức để đưa vào kinh doanh, xây dựng, thay vì tốn tiền bạc và sức lực để theo đuổi vụ kiện kéo dài.
- Giá trị của thời gian: Thay vì chờ đợi từ 2 đến 5 năm qua nhiều cấp xét xử, một cuộc thương lượng thành công có thể kết thúc mâu thuẫn chỉ trong vài ngày.
- Quyền tự quyết và sự bền vững: Tại tòa án, số phận tài sản của bạn nằm trong tay hội đồng xét xử. Trong hòa giải, bạn chủ động định đoạt kết quả. Vì dựa trên sự tự nguyện, kết quả hòa giải thường được thực hiện nghiêm túc và ít để lại hận thù hơn một mệnh lệnh cưỡng chế.

B. Những rào cản và rủi ro tiềm ẩn

- Tính thực thi pháp lý yếu: Một thỏa thuận miệng hay biên bản viết tay thiếu chuẩn xác rất dễ bị lật kèo. Nếu đối phương thiếu trung thực, họ có thể dùng việc thương lượng để trì hoãn thời gian hoặc tẩu tán tài sản.
- Sự bất đối xứng về thế và lực: Trong tranh chấp gia đình, bên yếu thế (phụ nữ, người già) dễ bị áp lực tình cảm hoặc uy quyền để chấp nhận những thỏa thuận thiệt thòi.

4.5.2. Giải quyết tại Ủy ban nhân dân (trình tự hành chính)

Đối với đất “trắng” thông tin pháp lý (không có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ cũ), yêu cầu Ủy ban nhân dân giải quyết là một lộ trình đặc thù. Đây là quy trình “hành chính hóa” mâu thuẫn, nơi chính quyền đóng vai trò truy xuất lịch sử để trả lại sự thật cho mảnh đất.

A. Ưu thế của con đường hành chính

- Lợi thế về “địa chính tại địa phương”: UBND là nơi lưu giữ toàn bộ hồ sơ gốc (bản đồ 299, 02, sổ mục kê). Cán bộ địa chính am hiểu biến động của đất đai tại địa phương nhất, giúp việc xác minh nguồn gốc thường sát với lịch sử hơn so với tòa án.
- Chi phí tài chính thấp: Thủ tục tại UBND chỉ phát sinh các khoản phí hành chính rất thấp, không phải nộp án phí tính theo tỷ lệ % giá trị đất như tại tòa án.
- Thủ tục linh hoạt: Quy trình tập trung vào xác minh thực địa và lấy lời khai nhân chứng trực tiếp, giảm bớt áp lực tâm lý so với các quy tắc tố tụng khắt khe tại khán phòng xét xử.

B. Những rào cản cần lưu ý

- Vòng xoáy thủ tục: Kết quả cuối cùng là một quyết định hành chính. Nếu không đồng ý, các bên có quyền khiếu nại hoặc kiện hành chính ra tòa án để hủy quyết định đó. Điều này dễ dẫn đến tình trạng vụ việc bị “ngâm” qua nhiều cấp, kéo dài thời gian giải quyết.
- Thẩm quyền hạn chế: UBND chỉ có quyền xác định ai là chủ đất. Nếu tranh chấp có kèm yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng hoặc chia tài sản sau ly hôn, UBND không có thẩm quyền giải quyết mà phải chuyển sang tòa án.

4.5.3. Giải quyết tại Tòa án nhân dân (trình tự tố tụng dân sự)

Giải quyết tranh chấp theo trình tự tố tụng dân sự là con đường chính quy và triệt để nhất. Đây là lộ trình bắt buộc cho đất đã có giấy tờ và là lựa chọn ưu tiên cho các vụ việc phức tạp mà sự thương lượng đã hoàn toàn bế tắc.

A. Sức mạnh của con đường tư pháp (ưu điểm)

- Tính cưỡng chế tuyệt đối: Kết quả cuối cùng là một bản án hoặc một quyết định nhân danh Nhà nước. Nếu bên thua không tự nguyện, cơ quan thi hành án sẽ sử dụng biện pháp cưỡng chế (tháo dỡ nhà, trả đất) để đảm bảo quyền lợi của bạn được thực thi trên thực địa.
- Giải quyết tất cả trong một: Tòa án có thẩm quyền bao quát nhất, từ việc xác định chủ đất, buộc bồi thường thiệt hại cho đến quyền hủy Giấy chứng nhận (sổ đỏ) cấp sai quy định ngay trong vụ án dân sự.
- Quy trình chuyên nghiệp: Với hệ thống tòa án cấp khu vực mới, vụ án được xem xét khách quan qua hai cấp (sơ thẩm, phúc thẩm), hạn chế tối đa các sai sót chủ quan của cán bộ địa phương.

B. Những rào cản khắc nghiệt (nhược điểm)

- “Vũng lầy” thời gian: Một vụ án đất đai trung bình kéo dài từ 1 đến 3 năm, thậm chí lâu hơn nếu có tình tiết phức tạp phải hủy án xét xử lại. Đây là cuộc đua thử thách lòng kiên nhẫn.
- Gánh nặng tài chính: Tòa án là phương thức tốn kém nhất. Ngoài án phí tính theo % giá trị đất, đương sự còn phải tạm ứng các khoản phí ản rất lớn như: phí đo đạc, phí định giá.
- Đồ võ tình cảm: Phán quyết của tòa án thường là thắng - thua tuyệt đối, dễ dẫn đến việc cắt đứt vĩnh viễn nghĩa tình anh em, láng giềng.

4.5.4. Tố giác hình sự - phương thức “áp lực mạnh”

Tố cáo hình sự là “vũ khí” có sức công phá lớn nhất trong giải quyết tranh chấp đất đai. Phương thức này thường được sử dụng khi mâu thuẫn xuất hiện các yếu tố gian dối, thủ đoạn chiếm đoạt hoặc giả mạo hồ sơ nhằm xoay chuyển cục diện một cách nhanh chóng.

A. Sức mạnh của áp lực cưỡng chế (ưu điểm)

- Đòn bẩy tâm lý tuyệt đối: Khác với dân sự, vụ án hình sự đe dọa trực tiếp đến quyền tự do cá nhân. Nỗi sợ vòng lao lý buộc đối phương phải chủ động thương lượng, trả lại tài sản để được bãi nại hoặc giảm nhẹ trách nhiệm.
- Ngăn chặn tài sản tức thì: Cơ quan điều tra có quyền phong tỏa tài khoản, kê biên đất đai nhanh và quyết liệt hơn tòa án, chặn đứng mọi ý định tẩu tán tài sản.
- Nhà nước chủ động thu thập chứng cứ: Công an sẽ thực hiện việc xác minh dòng tiền, giám định chữ ký, con dấu. Bạn không phải vất vả tự đi chứng minh như trong vụ án dân sự.

B. Rủi ro và rào cản (nhược điểm)

- Ranh giới mong manh: Khó khăn nhất là chứng minh yếu tố cấu thành tội phạm (như mục đích chiếm đoạt có từ trước). Đa số đơn tố cáo thường bị từ chối với lý do: “Đây là tranh chấp dân sự, đề nghị liên hệ tòa án”.
- Rủi ro kiện ngược: Căn cứ Điều 156 Bộ luật Hình sự năm 2015, nếu tố cáo không có căn cứ, bạn có thể bị kiện ngược về tội vu khống.
- Cắt đứt quan hệ: Một khi đã đưa nhau ra công an, mọi cơ hội hàn gắn về tình cảm gia đình, hàng xóm sẽ chấm dứt vĩnh viễn.

Chính bởi các rủi ro của phương thức này, nên hãy cân nhắc kỹ trước khi nộp đơn đến công an:

- Nhận diện đúng hành vi: Chỉ nên dùng phương thức này khi có bằng chứng rõ ràng về: (1) Lừa đảo (bán 1 lô đất cho nhiều người); (2) Giả mạo hồ sơ (sổ đỏ giả, chữ ký giả); (3) Lạm dụng tín nhiệm (nhận tiền rồi bỏ trốn).
- Cần áp dụng khéo léo: Nhiều người dùng đơn tố cáo làm cú hích để đối phương phải nghiêm túc đàm phán trong vụ án dân sự. Khi đạt được mục đích đòi lại tài sản thông qua sự tự nguyện bồi thường, bạn có thể xin giảm nhẹ hình phạt cho họ. Đây là giải pháp vừa có lý, vừa có tình, đảm bảo lợi ích kinh tế mà vẫn giữ được sự bao dung cần thiết.

Hãy coi tố giác hình sự là giải pháp cuối cùng. Chỉ thực hiện khi bạn sở hữu chứng cứ vật chất không thể chối cãi. Hãy tham vấn luật sư để đơn tố giác đi đúng trọng tâm, tránh lãng phí thời gian vào những tố giác không đủ yếu tố định tội.

4.5.5. Gợi ý hành động

Để giúp bạn đưa ra quyết định chính xác, dưới đây là bảng đối chiếu một số tình huống tranh chấp liên quan đến đất đai phổ biến cùng lộ trình giải quyết được khuyến nghị:

	Tình huống tranh chấp	Phương thức ưu tiên	Tại sao?
--	------------------------------	----------------------------	-----------------

1	Tranh chấp ranh giới, lối đi nhỏ giữa hàng xóm.	Tự thương lượng và hòa giải	Tiết kiệm tiền, giữ tình cảm, giải quyết nhanh.
2	Hàng xóm xây ban công, mái hiên lấn sang không gian nhà bạn.	Tự thương lượng và hòa giải	Giải quyết nhanh, giữ tình cảm. Có thể thỏa thuận một khoản tiền bồi hoàn và cho thời hạn tồn tại hợp lý (nếu chưa có nhu cầu sử dụng ngay phần không gian bị lấn chiếm).
3	Đòi lại đất thừa kế giá trị lớn, có sổ đỏ sai đối tượng.	Tòa án (dân sự)	Cần quyền năng của tòa án để hủy sổ đỏ và cưỡng chế bàn giao.
4	Anh em tranh chấp đất thừa kế, một người đã bí mật làm sổ đỏ đứng tên riêng.	Tòa án (dân sự)	Chỉ tòa án mới có quyền năng hủy giấy chứng nhận cấp sai đối tượng và chia lại di sản theo đúng luật.
5	Mua đất bằng “giấy tay”, đã trả 80% tiền nhưng bên bán không chịu sang tên.	Tòa án (dân sự)	Cần tòa án áp dụng Điều 129 BLDS để công nhận hiệu lực hợp đồng và có quyền liên hệ cơ quan chức năng cấp sổ đỏ.
6	Viết kiều nhờ người thân đứng tên hộ, nay đòi lại nhưng người đó không trả.	Tòa án (dân sự)	Cần quy trình tố tụng để truy xét “dòng tiền” và áp dụng Án lệ 02/2016 để lấy lại quyền sở hữu thực tế.
7	Ký hợp đồng “giả cách” bán nhà, đất hoặc ký ủy quyền định đoạt nhà, đất để vay tiền (tín dụng đen), nay bị chủ nợ chiếm nhà.	Tòa án (dân sự)	Tòa án sẽ tuyên bố giao dịch mua bán vô hiệu do giả tạo, giúp bạn giữ lại nhà và chỉ phải trả nợ gốc + lãi suất luật định.
8	Vợ chồng ly hôn, tranh chấp ngôi nhà xây trên đất riêng của người chồng hoặc đất của cha mẹ.	Hòa giải tại tòa án	Nhận quyết định công nhận thỏa thuận có giá trị thi hành ngay, xác định rõ nghĩa vụ thanh toán chênh lệch và giảm 50% án phí.
9	Vợ chồng ly hôn chia đất, hoặc đòi nợ cản trở bằng đất.	Hòa giải tại tòa án	Để nhận quyết định công nhận thỏa thuận có giá trị thi hành ngay và giảm 50% án phí.
10	Thửa đất của bạn bị vây bọc hoàn toàn, hàng xóm phía trước rào lối đi duy nhất.	Thương lượng - Tòa án (dân sự)	Ưu tiên thương lượng trả tiền mua lối đi. Nếu không được, kiện ra tòa án theo Điều 254 BLDS để mở lối đi bắt buộc.

11	Phát hiện sổ đỏ của mình bị cơ quan chức năng cấp chồng lấn diện tích sang nhà bên cạnh.	UBND - Tòa án (dân sự)	Qua hòa giải UBND cấp xã để xác nhận mốc giới thực tế. Nếu không thành, kiện ra tòa án để tuyên hủy/điều chỉnh phần sổ đỏ bị chồng lấn.
12	Đất khai hoang từ xưa, không giấy tờ, nay bị người khác chiếm.	UBND	Cán bộ địa chính địa phương nắm giữ hồ sơ gốc và lịch sử sử dụng đất tốt nhất để xác minh nguồn gốc.
13	Bên bán nhận tiền cọc rồi bỏ trốn, bán 1 lô cho nhiều người	Tổ giác hình sự	Đây là dấu hiệu của tội lừa đảo. Áp lực từ công an sẽ buộc đối phương phải trả lại tiền ngay để tránh ngồi tù.

Lời khuyên trực chiến cuối cùng

Lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp là bài toán tối ưu hóa giá trị tài sản, giúp bạn thu hồi quyền lợi cao nhất với chi phí và thời gian thấp nhất. Hãy ưu tiên hòa giải vì một diện tích đất có phần ít hơn nhưng “sạch” pháp lý để giao dịch được ngay vẫn có giá trị kinh tế hơn bản án thắng tuyệt đối nhưng bị “treo vốn” nhiều năm theo đuổi. Khi nộp đơn ra tòa án, hãy dùng áp lực tố tụng làm đòn bẩy buộc đối phương đàm phán nghiêm túc thay vì sa đà vào cuộc chiến tiêu tốn tiền bạc. Trong lộ trình pháp lý, hãy tập trung toàn lực vào chứng cứ vật chất như biên lai thuế hay bản vẽ đo đạc chuẩn xác thay vì cảm xúc kẻ khổ. Đặc biệt, chỉ dùng tố cáo hình sự khi có bằng chứng lừa đảo rõ ràng để tránh bị kiện ngược. Chiến thắng thực tế nhất chính là thu hồi tối đa giá trị trong thời gian ngắn nhất, để mảnh đất thực sự là nguồn vốn sinh lời cho gia đình thay vì gánh nặng kiện tụng mệt mỏi.

LỜI CUỐI: CHIẾN LƯỢC ĐƯỜNG DÀI VÀ SỰ TỈNH TÁO PHÁP LÝ

Cuốn sách này khép lại với hy vọng đã trang bị cho bạn một “bản đồ hành động” thực dụng trong mê cung tranh chấp bất động sản. Tuy nhiên, độc giả cần nhìn nhận một sự thật khách quan: Tranh chấp đất đai là loại tranh chấp phức tạp và khó giải quyết trong hệ thống pháp luật dân sự.

Sự khắc nghiệt của loại án này không chỉ nằm ở giá trị tài sản khổng lồ mà còn ở sự chông chéo của lịch sử quản lý đất đai qua nhiều thời kỳ. Một sai sót nhỏ trong việc xác định đối tượng bị kiện, hay một phút lơ là khi giám sát đo đạc hiện trường cũng có thể khiến quyền lợi tích lũy cả đời của bạn bị đe dọa. Kiến thức trong sách giúp bạn nhận diện rủi ro và biết cách kiểm soát quy trình, nhưng thực tế chiến trường luôn đòi hỏi sự nhạy bén chuyên môn ở mức độ cao nhất.

Vì tính chất đặc thù và rủi ro cực lớn, lời khuyên cuối cùng tôi muốn gửi đến bạn là: Đừng bao giờ đơn độc trong cuộc chiến pháp lý về đất đai.

Để vận hành bộ máy tố tụng một cách trơn tru và hiệu quả, bạn rất cần sự tham vấn từ các luật sư chuyên nghiệp. Một người đồng hành am tường pháp luật không chỉ giúp bạn soạn thảo những văn bản sắc bén mà còn giúp bạn giữ cái đầu lạnh để đưa ra các quyết định kinh tế tối ưu. Hãy nhớ rằng: Chi phí để thuê một chuyên gia luôn thấp hơn rất nhiều so với cái giá phải trả cho một bản án sai lầm.

Hãy sử dụng cuốn sách này như một cuốn cẩm nang trực chiến, và hãy chọn cho mình một người đồng hành chuyên nghiệp để mảnh đất của bạn thực sự mang lại giá trị và sự bình an bền vững.

Chúc quý độc giả luôn vững vàng và sáng suốt!