

Xung đột quan điểm về 'thẩm quyền giải quyết tranh chấp di sản thừa kế là bất động sản': Nhìn nhận từ lý luận, thực tiễn và giải pháp hoàn thiện

13/06/2026 07:36 | 12 ngày trước

(LSVN) - Trọng tâm của bài viết là phân tích căn nguyên lý luận của sự khác biệt, làm rõ ranh giới giữa “quan hệ pháp luật tranh chấp”, “đối tượng pháp lý của tranh chấp” và “tài sản liên quan đến tranh chấp”; từ đó đánh giá cách hiểu nào phù hợp hơn với cấu trúc của Bộ luật Tố tụng dân sự, với nguyên tắc giải thích chặt chẽ thẩm quyền riêng biệt và với yêu cầu bảo đảm thống nhất áp dụng pháp luật. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp kỹ thuật pháp lý nhằm xử lý xung đột hướng dẫn và hoàn thiện nhận thức thống nhất về điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Lời mở đầu

Đầu năm 2026, với cùng một tình huống pháp lý về “xác định thẩm quyền theo lãnh thổ” đối với vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là bất động sản, TANDTC và VKSNDTC đã đưa ra hai hướng giải đáp nghiệp vụ khác nhau. Công văn số 250/TANDTC-PC ngày 28/4/2026 của TANDTC xác định đây là “tranh chấp thừa kế tài sản”, quan hệ pháp luật cần giải quyết là “chia thừa kế”, nên thẩm quyền thuộc Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc; theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngược lại, Công văn số 1476/VKSTC-V9 ngày 23/3/2026 của VKSNDTC cho rằng vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là bất động sản” là vụ án có “đối tượng tranh chấp là bất động sản”, nên thuộc thẩm quyền Tòa án nơi có bất động sản theo điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bài viết này không dừng lại ở “kỹ thuật hành nghề” là nên nộp đơn tại Tòa án nào để tránh bị trả lại đơn hoặc chuyển hồ sơ. Trọng tâm của bài viết là phân tích căn nguyên lý luận của sự khác biệt, làm rõ ranh giới giữa “quan hệ pháp luật tranh chấp”, “đối tượng pháp lý của tranh chấp” và “tài sản liên quan đến tranh chấp”; từ đó đánh giá cách hiểu nào phù hợp hơn với cấu trúc của Bộ luật Tố tụng dân sự, với nguyên tắc giải thích chặt chẽ thẩm quyền riêng biệt và với yêu cầu bảo đảm thống nhất áp dụng pháp luật. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp kỹ thuật pháp lý nhằm xử lý xung đột hướng dẫn và hoàn thiện nhận thức thống nhất về điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Đặt vấn đề

Trong tố tụng dân sự, xác định đúng tòa án có thẩm quyền là điều kiện mở đầu nhưng có ý nghĩa quyết định đối với toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Một “đơn khởi kiện” có thể được chuẩn bị kỹ về chứng cứ, yêu cầu, lập luận và căn cứ pháp luật, nhưng nếu xác định sai thẩm quyền theo lãnh thổ thì vẫn có nguy cơ bị trả

lại, bị yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoặc bị chuyển đến Tòa án khác. Đối với các tranh chấp có yếu tố bất động sản, vấn đề này càng phức tạp vì Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định một ngoại lệ rất mạnh: nếu “đối tượng tranh chấp là bất động sản” thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản mới có thẩm quyền giải quyết.

Tuy nhiên, khó khăn nằm ở chỗ không phải mọi vụ án có bất động sản đều là vụ án có “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Một vụ án ly hôn có chia nhà đất, một vụ án chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất, một vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, một vụ án tranh chấp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hoặc một vụ án kinh doanh thương mại mà tài sản bảo đảm là bất động sản đều có sự xuất hiện của bất động sản. Nhưng sự xuất hiện của bất động sản trong hồ sơ không tự nó trả lời được câu hỏi: bất động sản có phải là đối tượng pháp lý trực tiếp mà Tòa án phải phân xử hay chỉ là tài sản, khách thể hoặc phương tiện thực hiện quyền, nghĩa vụ trong một quan hệ pháp luật khác?

Chính khoảng mờ khái niệm đó đã bộc lộ rõ trong năm 2026, khi hai cơ quan tư pháp trung ương đưa ra hai hướng giải đáp khác nhau về cùng một tình huống pháp lý: vụ án tranh chấp “chia di sản thừa kế là bất động sản” thì thẩm quyền thuộc Tòa án “nơi bị đơn cư trú, làm việc” hay Tòa án “nơi có bất động sản”. VKSNDTC, tại Công văn số 1476/VKSTC-V9 ngày 23/3/2026, cho rằng vụ án tranh chấp “chia di sản thừa kế là bất động sản” là vụ án có “đối tượng tranh chấp là bất động sản”, nên thuộc thẩm quyền Tòa án nơi có bất động sản. Trong khi đó, TANDTC, tại Công văn số 250/TANDTC-PC ngày 28/4/2026, xác định tranh chấp thừa kế tài sản là bất động sản vẫn là “tranh chấp thừa kế”, quan hệ pháp luật cần giải quyết là “chia thừa kế”, nên thẩm quyền thuộc Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc.

Sự khác biệt này không chỉ là một vướng mắc nghiệp vụ thông thường. Nó phản ánh một sự “xung đột” sâu hơn về phương pháp giải thích pháp luật: xác định thẩm quyền theo “bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp” hay theo “tính chất vật chất của tài sản” liên quan đến tranh chấp. Nói cách khác, câu hỏi cốt lõi là: “di sản là bất động sản” có đồng nghĩa với “đối tượng tranh chấp là bất động sản” hay không?

Từ góc độ thực tiễn hành nghề, câu trả lời có vẻ đơn giản: người khởi kiện thường nên nộp đơn theo hướng giải đáp của TANDTC, bởi Tòa án là cơ quan tiếp nhận, xem xét và quyết định việc thụ lý đơn. Tuy nhiên, nếu chỉ dừng ở đó, vấn đề sẽ bị giản lược thành một “mẹo” nộp đơn.

Bài viết này đặt vấn đề ở tầng sâu hơn: với cùng một điều luật, cùng một tình huống pháp lý và cùng một hệ thống căn cứ pháp luật, cách hiểu nào có cơ sở pháp lý và học thuật vững chắc hơn? Vì sao có sự khác biệt? Cái sai, nếu có, nằm ở đâu trong cấu trúc lập luận? Và cần thiết kế giải pháp kỹ thuật pháp lý nào để chấm dứt tình trạng “trông đánh xuôi, kèn thổi ngược” trong áp dụng pháp luật?

2. Bối cảnh phát sinh hai hướng giải đáp và giới hạn của vấn đề thực tiễn

2.1. Hai công văn cùng trả lời một tình huống nhưng đưa ra hai kết luận khác nhau

Công văn số 1476/VKSTC-V9 ngày 23/3/2026 của VKSNDTC là văn bản giải đáp vướng mắc về kiểm sát việc giải quyết vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình. Ngay câu hỏi đầu tiên của công văn đặt ra vấn đề: đối với vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là bất động sản thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi cư trú của bị đơn hay Tòa án nơi có di sản thừa kế. Phần trả lời viện dẫn Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và kết luận: vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là bất động sản là vụ án “có đối tượng tranh chấp là bất động sản”, do đó thuộc thẩm quyền Tòa án nơi có bất động sản đang tranh chấp. Trường hợp di sản gồm nhiều bất động sản ở nhiều địa phương thì áp dụng quy định về lựa chọn Tòa án có thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công văn số 250/TANDTC-PC ngày 28/4/2026 của TANDTC lại giải đáp theo hướng khác. Tại mục 42, TANDTC đặt ra câu hỏi về thẩm quyền đối với vụ án tranh chấp thừa kế tài sản là bất động sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất. Phần trả lời xác định: tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự là tranh chấp dân sự; trong vụ án “tranh chấp thừa kế tài sản” thì quan hệ pháp luật cần giải quyết là “chia thừa kế”; đối với vụ án tranh chấp thừa kế tài sản là bất động sản, thẩm quyền giải quyết được xác định theo Điểm a, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tức Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc. Văn bản này đồng thời nhấn mạnh rằng chỉ đối với những tranh chấp mà “đối tượng của tranh chấp là bất động sản” thì mới xác định thẩm quyền theo Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, khác biệt không nằm ở việc các cơ quan có công nhận quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng là bất động sản hay không. Điểm khác biệt là ở tiêu chí định danh: VKSNDTC nhìn vào “tính chất của tài sản” đem chia; TANDTC nhìn vào “bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp” cần giải quyết.

2.2. Thực tiễn hành nghề: lựa chọn theo hướng của Tòa án là phương án an toàn, nhưng chưa phải là câu trả lời học thuật

Trong thực tiễn nộp đơn khởi kiện, người khởi kiện, luật sư và người dân phải đối diện với một thực tế rất rõ: Tòa án là cơ quan tiếp nhận đơn, kiểm tra điều kiện khởi kiện, xác định thẩm quyền và ra quyết định thụ lý vụ án. Vì vậy, trong điều kiện chưa có văn bản quy phạm pháp luật hoặc nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán TANDTC làm rõ dứt khoát vấn đề, việc nộp đơn theo hướng giải đáp nghiệp vụ của TANDTC là phương án an toàn hơn về mặt thực tiễn. Nếu người khởi kiện nộp đơn tại Tòa án nơi có bất động sản trong khi bị đơn cư trú ở địa phương khác, nguy cơ bị trả lại đơn hoặc bị chuyển hồ sơ theo hướng Tòa án nơi bị đơn cư trú là hoàn toàn có thể xảy ra.

Một số ý kiến trên các diễn đàn pháp lý và báo chí chuyên ngành cũng có xu hướng khuyến nghị người dân, luật sư nên lựa chọn Tòa án “theo hướng giải đáp của TANDTC” để việc thụ lý thuận lợi hơn. Xét ở tầng thực tiễn, cách khuyến nghị này có cơ sở. Người dân đi kiện cần một phương án ít rủi ro thủ tục; luật sư khi tư vấn cũng phải ưu tiên khả năng hồ sơ được nhận, được thụ lý, tránh kéo dài thời gian vì tranh luận thẩm quyền.

Tuy nhiên, bài viết này không dừng lại ở tầng kỹ thuật đó. Nếu chỉ hỏi “nên nộp đơn ở đâu cho dễ được thụ lý”, câu trả lời thực tiễn có thể là: nộp theo hướng của TANDTC. Nhưng nếu hỏi “cách hiểu nào đúng hơn về pháp lý”, thì phải quay về cấu trúc quy phạm của Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, lý luận về quan hệ pháp luật tranh chấp, lý luận về đối tượng tranh chấp và nguyên tắc giải thích ngoại lệ thẩm quyền riêng biệt. Đây mới là trọng tâm của một bài bình luận khoa học pháp lý.

3. Nền tảng lập luận của hai hướng giải đáp

3.1. Hướng của VKSNDTC: xuất phát từ “tính chất tài sản” và sự “thuận tiện” trong tố tụng

Cách tiếp cận của VKSNDTC không phải không có lý do thực tiễn. Bất động sản là loại tài sản gắn chặt với vị trí địa lý. Khi giải quyết tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản gắn liền với đất, Tòa án thường phải xem xét, thẩm định tại chỗ; phải định giá tài sản; phải xác minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất; phải thu thập hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận, hồ sơ biến động; phải làm việc với cơ quan quản lý đất đai và chính quyền địa phương nơi có bất động sản. Nếu bản án phải được thi hành bằng việc giao đất, giao nhà, phân chia hiện vật hoặc xử lý quyền sử dụng đất thì cơ quan thi hành án cũng phải tổ chức hoạt động tại địa phương nơi có tài sản.

Từ góc độ kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, việc đưa vụ án về Tòa án nơi có bất động sản có thể được nhìn nhận là thuận lợi cho việc kiểm sát thẩm định, định giá, thu thập chứng cứ và thi hành án. Đây là lý do khiến quan điểm của VKSNDTC có “sức hấp dẫn” nhất định trong thực tiễn. Nói công bằng, đây không phải là cách hiểu vô căn cứ về mặt tổ chức tố tụng; nó xuất phát từ nhu cầu tối ưu hóa việc xác minh và xử lý tài sản gắn với địa bàn.

Tuy nhiên, vấn đề là: sự “thuận tiện” trong tổ chức tố tụng có phải là tiêu chí do Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đặt ra để xác định thẩm quyền hay không? Điểm c, Khoản 1, Điều 39 không viết rằng “vụ án nào có liên quan đến bất động sản” hoặc “vụ án nào giải quyết thuận lợi hơn tại nơi có bất động sản” thì Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền. Điều luật dùng một cụm từ có tính định danh hẹp hơn: “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Vì vậy, muốn áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 39 thì phải chứng minh bất động sản là “đối tượng pháp lý trực tiếp” của tranh chấp, chứ không chỉ vì nó là tài sản xuất hiện trong vụ án.

3.2. Hướng của TANDTC: xuất phát từ “bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp”

Cách tiếp cận của TANDTC đặt trọng tâm vào việc định danh “quan hệ pháp luật” cần giải quyết. Theo hướng này, trong vụ án tranh chấp thừa kế tài sản, Tòa án trước hết phải xác định: người để lại di sản, thời điểm mở thừa kế, phạm vi di sản, người thừa kế, hàng thừa kế, di chúc, hiệu lực của di chúc, kỷ phần của từng người, nghĩa vụ tài sản của người chết, công sức quản lý, bảo quản, tôn tạo di sản và phương thức phân chia di sản. Tất cả các vấn đề này đều thuộc trục “quan hệ thừa kế”.

Bất động sản trong trường hợp đó là tài sản thuộc khối di sản. Nó có thể là tài sản có giá trị lớn nhất, là tài sản làm phát sinh mâu thuẫn gay gắt nhất, thậm chí là tài sản duy nhất trong khối di sản; nhưng điều đó không làm thay đổi bản chất pháp lý của quan hệ tranh chấp. Tòa án không thể “nhảy thẳng” vào việc xác định ai có quyền sử dụng đất theo nghĩa “tranh chấp đất đai” độc lập nếu chưa giải quyết tiền đề: ai có quyền thừa kế và phần thừa kế của mỗi người là bao nhiêu.

Điểm hợp lý trong hướng dẫn, giải đáp của TANDTC nằm ở chỗ: nó bảo vệ sự phân loại “quan hệ tranh chấp” trong Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp thừa kế là tranh chấp thừa kế; tranh chấp hợp đồng là tranh chấp hợp đồng; tranh chấp hôn nhân gia đình là tranh chấp hôn nhân gia đình; còn “tranh chấp đất đai” hoặc tranh chấp về “quyền đối với bất động sản” là một nhóm khác. Việc tài sản liên quan là bất động sản chỉ là một “dữ kiện” cần được xử lý trong quá trình giải quyết vụ án, không phải tiêu chí duy nhất để chuyển hóa bản chất vụ án thành tranh chấp bất động sản.

4. Khung pháp lý cần được giải thích: điều 26 và điều 39 bộ luật tố tụng dân sự

4.1. Điều 26 và ý nghĩa của việc phân loại quan hệ tranh chấp

Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự liệt kê các tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Trong đó, có sự tách bạch giữa tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và các loại tranh chấp dân sự khác. Việc Bộ luật Tố tụng dân sự tách riêng “tranh chấp về thừa kế tài sản” thành một nhóm độc lập cho thấy nhà làm luật không đồng nhất “tranh chấp thừa kế” với tranh chấp về “quyền đối với tài sản”, càng không đồng nhất tranh chấp thừa kế có “di sản là quyền sử dụng đất” với “tranh chấp đất đai” theo nghĩa hẹp.

Từ góc độ tố tụng, việc xác định “quan hệ pháp luật tranh chấp” không chỉ nhằm đặt tên vụ án. Nó là cơ sở để xác định thẩm quyền, thành phần đương sự, nghĩa vụ chứng minh, phạm vi xét xử, điều kiện khởi kiện, thời hiệu, căn cứ pháp luật nội dung và phương thức giải quyết. Nếu định danh sai quan hệ tranh chấp, toàn bộ hướng xử lý hồ sơ có thể bị lệch từ đầu.

Trong tranh chấp thừa kế, trọng tâm không phải chỉ là tài sản. Trọng tâm là sự dịch chuyển tài sản của người chết cho người còn sống theo di chúc hoặc theo pháp luật. Tài sản là cái được dịch chuyển; quyền thừa kế là cơ sở pháp lý của sự dịch chuyển đó. Vì vậy, khi tranh chấp phát sinh, Tòa án phải xác định “quyền thừa kế” trước khi xác định cách thức phân chia tài sản cụ thể.

4.2. Điều 39 - nguyên tắc chung và ngoại lệ phải được giải thích chặt chẽ

Điểm a, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đặt ra nguyên tắc chung về thẩm quyền theo lãnh thổ: Tòa án “nơi bị đơn cư trú, làm việc” hoặc “nơi bị đơn có trụ sở” có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm các tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động thuộc các điều luật tương ứng. Nguyên tắc này phản ánh sự cân bằng tố tụng: nguyên đơn là người chủ động khởi kiện, nên bị đơn không nên bị kéo đến một Tòa án xa nơi cư trú, làm việc, nếu pháp luật không đặt ra ngoại lệ bắt buộc.

Điểm c, Khoản 1, Điều 39 là một ngoại lệ: nếu “đối tượng tranh chấp” là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản mới có thẩm quyền giải quyết. Do đây là ngoại lệ loại trừ nguyên tắc chung, nó phải được giải thích chặt chẽ. Không thể mở rộng ngoại lệ này từ “đối tượng tranh chấp là bất động sản” thành “vụ án có liên quan đến bất động sản” hoặc “vụ án có tài sản cần chia là bất động sản”.

Kỹ thuật lập pháp ở đây rất đáng chú ý. Nhà làm luật không dùng cụm từ “tài sản tranh chấp là bất động sản”, càng không dùng cụm từ “vụ án có bất động sản”. Nhà làm luật dùng cụm từ “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Cụm từ này bắt buộc người áp dụng pháp luật phải xác định đâu là “đối tượng pháp lý trực tiếp” của sự đối kháng giữa các bên, chứ không dừng lại ở việc nhìn vào “hình thức vật chất” của tài sản có mặt trong vụ án.

Nếu hiểu Điểm c, Khoản 1, Điều 39 theo hướng quá rộng, ngoại lệ sẽ “nuốt chửng” nguyên tắc. Chỉ cần một vụ án có nhà đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản bảo đảm là bất động sản thì đều có thể bị kéo về Tòa án nơi có bất động sản. Hệ quả đó không phù hợp với cấu trúc của Điều 39 và làm suy yếu nguyên tắc nơi bị đơn cư trú, làm việc.

5. Phân biệt ba tầng khái niệm: quan hệ pháp luật tranh chấp, đối tượng pháp lý của tranh chấp và tài sản liên quan

Để xử lý tận gốc sự xung đột giữa hai cách hướng dẫn, cần phân biệt ba tầng khái niệm thường bị trộn lẫn

5.1. Quan hệ pháp luật tranh chấp

Quan hệ pháp luật tranh chấp là loại quan hệ pháp lý mà Tòa án phải giải quyết. Đó có thể là quan hệ thừa kế, quan hệ hôn nhân gia đình, quan hệ hợp đồng, quan

hệ sở hữu, quan hệ đất đai, quan hệ góp vốn, quan hệ phân chia tài sản chung hoặc quan hệ kinh doanh thương mại. Quan hệ này quyết định bản chất vụ án.

Trong vụ án chia di sản thừa kế, quan hệ pháp luật tranh chấp là “quan hệ thừa kế tài sản”. Việc tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở, tiền, vàng, cổ phần hay tài khoản ngân hàng không làm biến đổi quan hệ pháp luật thừa kế thành một quan hệ pháp luật khác. Tính chất của tài sản có thể ảnh hưởng đến phương thức chia, hoạt động định giá, thẩm định và thi hành án, nhưng không phải lúc nào cũng quyết định loại quan hệ tranh chấp.

5.2. Đối tượng pháp lý của tranh chấp

Đối tượng pháp lý của tranh chấp là vấn đề “quyền và nghĩa vụ đang bị các bên đối kháng” và yêu cầu Tòa án phân xử. Trong tranh chấp thừa kế, đối tượng pháp lý trung tâm là quyền thừa kế, tư cách người thừa kế, hiệu lực di chúc, phạm vi di sản, kỷ phần của từng người, nghĩa vụ tài sản của người chết và phương thức phân chia di sản.

Đối tượng pháp lý của tranh chấp không nhất thiết trùng với “tài sản vật chất” xuất hiện trong hồ sơ. Một căn nhà có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán, nhưng nếu tranh chấp phát sinh chỉ xoay quanh việc bên mua chưa thanh toán tiền thì đối tượng pháp lý của tranh chấp có thể là nghĩa vụ thanh toán, không phải quyền sở hữu căn nhà. Một thửa đất có thể là tài sản góp vốn, nhưng nếu tranh chấp xoay quanh việc xác định phần vốn, lợi nhuận hoặc nghĩa vụ hoàn trả vốn thì đối tượng pháp lý có thể là quyền và nghĩa vụ góp vốn, không phải thửa đất như một quyền bất động sản độc lập.

5.3. Tài sản hoặc khách thể vật chất liên quan đến tranh chấp

Tài sản liên quan đến tranh chấp là vật, tiền, giấy tờ có giá, quyền tài sản hoặc các lợi ích vật chất khác được nhắc đến trong vụ án. Tài sản có thể là bất động sản hoặc động sản; có thể là đối tượng của giao dịch, tài sản bảo đảm, tài sản chung, di sản, tài sản góp vốn hoặc tài sản dùng để thực hiện nghĩa vụ. Nhưng không phải tài sản nào xuất hiện trong vụ án cũng là đối tượng tranh chấp theo nghĩa của Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong tranh chấp thừa kế, bất động sản là một dạng tồn tại của di sản. Nó đứng cùng hàng với: tiền, vàng, cổ phần, tài khoản ngân hàng, xe ô tô, phần vốn góp hoặc các quyền tài sản khác. Nếu di sản là tiền, không ai nói đối tượng tranh chấp là “tiền” theo nghĩa xác định một Tòa án riêng biệt nơi có tiền. Nếu di sản là cổ phần, không thể vì thế mà nói đối tượng tranh chấp là “cổ phần” để xác định thẩm quyền theo nơi doanh nghiệp đặt trụ sở, trừ khi luật có quy định riêng. Tương tự, nếu di sản là bất động sản, không thể chỉ vì tính chất bất động sản của tài sản mà mặc nhiên kết luận đối tượng tranh chấp là bất động sản.

6. Bình luận khoa học: cách hiểu nào đúng hơn?

6.1. Về logic pháp lý: không thể đánh đồng “di sản là bất động sản” với “đối tượng tranh chấp là bất động sản”

Trong bình diện logic pháp lý, hai mệnh đề sau không đồng nhất: “di sản là bất động sản” và “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Mệnh đề thứ nhất mô tả tính chất tài sản. Mệnh đề thứ hai xác định “đối tượng pháp lý trực tiếp” của sự đối kháng trong vụ án. Từ mệnh đề thứ nhất không thể tự động suy ra mệnh đề thứ hai nếu chưa qua bước xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và yêu cầu khởi kiện cụ thể.

Lập luận của VKSNDTC có thể được mô hình hóa như sau: di sản cần chia là bất động sản; vì vậy vụ án có đối tượng tranh chấp là bất động sản; do đó Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền. Bước suy luận thứ hai chính là điểm cần phê bình. Nó đã chuyển từ “thuộc tính của tài sản” sang “thuộc tính của tranh chấp” mà không chứng minh vì sao trong vụ án thừa kế, bất động sản lại là “đối tượng pháp lý trực tiếp” của tranh chấp chứ không chỉ là “tài sản thuộc khối di sản”.

Trong khi đó, cách tiếp cận của TANDTC đi đúng trình tự hơn: trước hết xác định “quan hệ pháp luật tranh chấp” là thừa kế tài sản; tiếp đó xác định vấn đề cần giải quyết là “chia thừa kế”; sau đó áp dụng nguyên tắc thẩm quyền theo “nơi bị đơn cư trú, làm việc”, trừ trường hợp vụ án có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu cụ thể làm cho đối tượng trực tiếp của tranh chấp chuyển thành quyền đối với chính bất động sản. Cách tiếp cận này giữ được sự thống nhất giữa Điều 26 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Về cấu trúc quy phạm: Điều 39 không cho phép mở rộng ngoại lệ vì lý do “thuận tiện”

Điểm c, Khoản 1, Điều 39 là quy định về thẩm quyền riêng biệt. Thẩm quyền riêng biệt có tính loại trừ cao: khi thuộc trường hợp này thì các quy tắc thẩm quyền thông thường bị gạt ra. Chính vì vậy, quy định này không thể được giải thích mở rộng tùy tiện. Nếu nhà làm luật muốn “mọi vụ án có tài sản là bất động sản” đều thuộc Tòa án nơi có bất động sản, nhà làm luật đã có thể quy định như vậy. Nhưng, điều luật chỉ giới hạn ở trường hợp “đối tượng tranh chấp là bất động sản”.

Sự thuận tiện trong việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, thu thập hồ sơ địa chính hoặc thi hành án là một yếu tố thực tiễn đáng cân nhắc, nhưng không phải tiêu chí thay thế cho điều luật. Thuận tiện tố tụng là lý do tổ chức thực hiện, không phải tiêu chí định danh thẩm quyền. Nếu lấy thuận tiện làm căn cứ để mở rộng thẩm quyền riêng biệt, người áp dụng luật đã vô tình bổ sung một điều kiện ngoài luật: “vụ án nào giải quyết thuận tiện hơn tại nơi có bất động sản thì thuộc Tòa án nơi có bất động sản”. Điều kiện này không có trong Điểm c, Khoản 1, Điều 39.

Hơn nữa, Bộ luật Tố tụng dân sự đã có các công cụ để xử lý khó khăn do tài sản nằm ở địa phương khác với nơi Tòa án thụ lý. Tòa án có thể yêu cầu cung cấp tài liệu, ủy thác thu thập chứng cứ, tiến hành hoặc phối hợp xem xét thẩm định tại

chỗ, trưng cầu định giá, yêu cầu cơ quan quản lý đất đai cung cấp hồ sơ, hoặc phối hợp với Tòa án và cơ quan có thẩm quyền tại địa phương nơi có bất động sản. Những công cụ này cho phép giải quyết khó khăn thực tiễn mà không cần bẻ cong khái niệm “đối tượng tranh chấp”.

6.3. Về phương pháp định danh vụ án: TANDTC có căn cứ pháp lý và nền tảng học thuật vững chắc hơn

Vụ án dân sự không được định danh chỉ bằng tài sản xuất hiện trong hồ sơ. Vụ án phải được định danh bằng “quan hệ pháp luật tranh chấp” và yêu cầu khởi kiện. Một vụ án ly hôn có nhà đất vẫn là vụ án hôn nhân gia đình nếu yêu cầu chính là ly hôn, nuôi con, cấp dưỡng, chia tài sản chung vợ chồng. Một vụ án hợp đồng đặt cọc liên quan đến quyền sử dụng đất vẫn có thể là vụ án tranh chấp hợp đồng nếu yêu cầu chính là phạt cọc, trả cọc hoặc bồi thường do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Một vụ án thừa kế có di sản là đất vẫn là vụ án tranh chấp thừa kế nếu yêu cầu chính là xác định người thừa kế, phân di sản và phương thức chia di sản.

Điều này không có nghĩa là mọi vụ án thừa kế có bất động sản đều đương nhiên theo nơi bị đơn cư trú trong mọi hoàn cảnh. Nếu yêu cầu khởi kiện trực tiếp đặt ra việc đòi lại đất từ người đang chiếm hữu không phải đồng thừa kế; tranh chấp quyền sử dụng đất với người thứ ba; yêu cầu hủy, phủ định hoặc công nhận một quyền bất động sản độc lập; hoặc tranh chấp ranh giới, diện tích, nguồn gốc quyền sử dụng đất như đối tượng chính, thì cần xem xét bản chất vụ án có còn thuần túy là thừa kế hay đã chuyển trọng tâm sang tranh chấp “quyền đối với bất động sản”. Vấn đề nằm ở yêu cầu khởi kiện và đối tượng pháp lý trực tiếp của phán quyết, không nằm ở nhãn “thừa kế” hay “bất động sản” được ghi trong đơn.

Do đó, cách hiểu đúng không phải là phủ nhận hoàn toàn vai trò của bất động sản trong vụ án thừa kế. Cách hiểu đúng là đặt bất động sản vào đúng vị trí của nó: tài sản thuộc khối di sản, đối tượng của hoạt động định giá và phân chia, nhưng không mặc nhiên là “đối tượng tranh chấp” theo nghĩa làm phát sinh thẩm quyền riêng biệt tại Tòa án nơi có bất động sản.

Ở bình diện logic, luật bài trung và luật phi mâu thuẫn nhắc chúng ta rằng: một mệnh đề pháp lý trong cùng điều kiện xác định thì không thể vừa đúng vừa sai. Vì vậy, bài viết này không chọn cách “dung hòa” rằng cả hai hướng dẫn đều đúng như nhau. Cách tiếp cận đúng đắn là ghi nhận lý do thực tiễn của VKSNDTC, nhưng vẫn phải minh định rằng “lý do” đó không đủ sức làm thay đổi tiêu chí pháp lý của Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Trong phạm vi vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế là bất động sản, mà “yêu cầu trung tâm vẫn là chia thừa kế”, hướng dẫn của TANDTC là hướng dẫn có căn cứ pháp lý và nền tảng học thuật vững chắc hơn.

6.4. Tính nhất quán trong hướng giải thích của TANDTC

Trong tranh luận học thuật, có thể nói mỗi quan điểm đều có “lý do” của nó: VKSNDTC có lý do thực tiễn; TANDTC có lý do lý luận và cấu trúc quy phạm. Tuy nhiên, có “lý do” không đồng nghĩa với sự đúng đắn về pháp lý. Khi cùng một điều kiện pháp lý được đặt ra, cùng một quy phạm được áp dụng và cùng một tình huống được mô tả, thì không thể đồng thời kết luận rằng thẩm quyền vừa thuộc Tòa án nơi bị đơn cư trú, vừa thuộc riêng Tòa án nơi có bất động sản, trừ khi luật “cho phép lựa chọn” hoặc tồn tại các tình tiết pháp lý khác làm thay đổi phạm vi áp dụng.

Điều này càng củng cố nhận định rằng Công văn số 250/TANDTC-PC không phải chỉ được dùng như là một “cầm nang” xử lý thẩm quyền trong một tình huống riêng lẻ, mà phản ánh một phương pháp giải thích có nền tảng: trước hết xác định “quan hệ pháp luật tranh chấp”, sau đó mới xác định quy tắc thẩm quyền tương ứng. Đây là phương pháp bảo đảm tính ổn định của cấu trúc tổ tụng dân sự.

Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP trước đây cũng từng thể hiện cùng một trực tu duy: đối với “tranh chấp về bất động sản” thì Tòa án “nơi có bất động sản” có thẩm quyền; nhưng trong các vụ án hôn nhân gia đình, thừa kế tài sản mà có tranh chấp về bất động sản, thẩm quyền không được xác định máy móc chỉ theo nơi có bất động sản, mà phải đặt trong “quan hệ pháp luật” chính cần giải quyết. Dù bối cảnh pháp luật đã thay đổi và cần thận trọng khi viện dẫn văn bản cũ như căn cứ áp dụng trực tiếp, giá trị học thuật của mạch hướng dẫn này vẫn rất đáng chú ý: TANDTC duy trì phương pháp định danh theo “bản chất quan hệ tranh chấp”, không theo “hình thức vật chất” của tài sản.

Cách hiểu của TANDTC trong Công văn số 250/TANDTC-PC không phải là một nhận định đơn lẻ, tách rời khỏi mạch giải thích trước đây. Dù Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC không giải đáp trực tiếp về tranh chấp thừa kế có di sản là bất động sản, nhưng văn bản này thể hiện rõ một phương pháp tiếp cận nhất quán: không phải mọi tranh chấp có tài sản là bất động sản đều đương nhiên thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án nơi có bất động sản. Trong các tranh chấp mà quan hệ pháp luật trung tâm là hôn nhân gia đình hoặc chia tài sản sau ly hôn, sự hiện diện của nhà đất không làm thay đổi bản chất quan hệ tranh chấp.

7. Nếu theo cách hiểu của VKSNDTC thì “hệ quả” sẽ ra sao?

Một phương pháp để “kiểm định” tính đúng đắn của một cách hiểu pháp luật là thử đẩy nó đến các “hệ quả tương tự”. Nếu một cách hiểu dẫn đến hệ quả làm rối loạn cấu trúc của luật, làm ngoại lệ nuốt chửng nguyên tắc hoặc làm mờ ranh giới các loại quan hệ tranh chấp, thì cách hiểu đó cần được xem xét lại.

7.1. Vụ án ly hôn có chia nhà đất

Nếu chỉ vì tài sản cần chia là bất động sản mà xác định thẩm quyền thuộc Tòa án nơi có bất động sản, thì trong vụ án ly hôn có yêu cầu chia nhà đất, thẩm quyền cũng sẽ bị kéo về Tòa án nơi có nhà đất. Hệ quả này không phù hợp với cách xác

định tranh chấp hôn nhân gia đình và nguyên tắc nơi bị đơn cư trú, làm việc. Trong vụ án ly hôn, quan hệ pháp luật trung tâm là “quan hệ hôn nhân gia đình”; việc chia tài sản “chỉ là một nội dung” giải quyết trong quan hệ đó. Nhà đất có thể là tài sản chung cần chia, nhưng không vì thế mà toàn bộ vụ án ly hôn biến thành “tranh chấp bất động sản”.

7.2. Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn

Tương tự, tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn có thể có đối tượng tài sản là nhà đất. Nhưng bản chất pháp lý của vụ án vẫn là tranh chấp về “chia tài sản chung của vợ chồng” sau khi hôn nhân đã chấm dứt. Nếu chỉ nhìn vào tài sản là bất động sản, người áp dụng luật sẽ bỏ qua cơ sở hình thành tài sản, chế độ tài sản vợ chồng, công sức đóng góp, thỏa thuận của vợ chồng và các quy định đặc thù của pháp luật hôn nhân gia đình.

7.3. Tranh chấp góp vốn, phân chia tài sản doanh nghiệp hoặc quyền lợi của thành viên, cổ đông

Trong kinh doanh thương mại, quyền sử dụng đất có thể là tài sản góp vốn, tài sản bảo đảm, tài sản của doanh nghiệp hoặc tài sản liên quan đến hoạt động hợp tác kinh doanh. Nếu theo logic của cách hiểu “cứ có bất động sản là về nơi có bất động sản”, thì tranh chấp giữa thành viên công ty, cổ đông, đối tác góp vốn hoặc các bên trong hợp đồng hợp tác kinh doanh cũng có nguy cơ bị kéo về Tòa án nơi có đất. Nhưng trong những vụ án này, đối tượng pháp lý cần phân xử thường là: quyền và nghĩa vụ góp vốn, phân vốn, quyền quản trị, lợi nhuận, nghĩa vụ hoàn trả hoặc trách nhiệm do vi phạm thỏa thuận, chứ không nhất thiết là quyền đối với thửa đất như một quyền bất động sản độc lập.

7.4. Tranh chấp hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất

Công văn số 250/TANDTC-PC của TANDTC cũng giải quyết một điểm rất đáng chú ý: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, thế chấp, cho thuê, cho thuê lại liên quan đến quyền sử dụng đất không đương nhiên được xác định theo “nơi có bất động sản”; thẩm quyền có thể được xác định theo nơi bị đơn cư trú, làm việc, theo thỏa thuận của các bên hoặc theo nơi hợp đồng được thực hiện tùy trường hợp. Điều này cho thấy TANDTC không phủ nhận yếu tố bất động sản, mà yêu cầu phải định danh đúng “quan hệ pháp luật”: nếu tranh chấp là quyền và nghĩa vụ hợp đồng thì không thể máy móc coi đối tượng tranh chấp là bất động sản.

Các “phép thử” như trên cho thấy cách hiểu của VKSNDTC, nếu được đẩy đến cùng, có nguy cơ mở rộng quá mức Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi đó, nhiều vụ án vốn thuộc quan hệ thừa kế, hôn nhân gia đình, hợp đồng, góp vốn, kinh doanh thương mại chỉ cần có yếu tố bất động sản sẽ bị chuyển hóa thành tranh chấp bất động sản. Hệ quả này làm “nhòe ranh giới” các nhóm

tranh chấp tại Điều 26 và làm suy yếu nguyên tắc chung tại Điểm a, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

8. Vì sao phát sinh cách hiểu như của VKSNDTC?

Cần phân tích một cách công bằng: cách hiểu của VKSNDTC không phải là sự tùy tiện giản đơn. Nó phát sinh từ một “nhu cầu” thực tiễn có thật: bất động sản gắn với địa bàn, hồ sơ địa chính, thẩm định, định giá và thi hành án. Người làm công tác kiểm sát có thể quan sát thấy rằng nếu vụ án được giải quyết tại nơi có bất động sản thì nhiều hoạt động tố tụng sẽ thuận tiện hơn. Từ kinh nghiệm thực tiễn đó, cách hiểu “di sản là bất động sản nên đối tượng tranh chấp là bất động sản” trở nên có sức thuyết phục bề ngoài.

Nhưng chính ở đây xuất hiện Sai lầm về phương pháp: Lấy kinh nghiệm thực tiễn để thay thế tiêu chí pháp lý. Kinh nghiệm thực tiễn có thể gợi ý cách tổ chức thủ tục; có thể là lý do để kiến nghị sửa luật; có thể là căn cứ để Tòa án chủ động thu thập chứng cứ, ủy thác, phối hợp với địa phương nơi có tài sản. Nhưng kinh nghiệm thực tiễn không thể tự mình làm thay đổi nghĩa của cụm từ “đối tượng tranh chấp” trong điều luật.

Sai lầm thứ hai là đã tự “đánh tráo” tăng khái niệm. Bất động sản trong vụ án thừa kế là tài sản thuộc di sản. Nhưng Điểm c, Khoản 1, Điều 39 đòi hỏi bất động sản phải là “đối tượng tranh chấp”. Giữa “tài sản thuộc di sản” và “đối tượng tranh chấp” có một khoảng cách lý luận. Khoảng cách này chỉ có thể được lấp đầy bằng việc chứng minh rằng quyền đối với chính bất động sản là vấn đề pháp lý trực tiếp mà Tòa án phải phân xử. Trong tranh chấp thừa kế thuần túy, điều đó chưa được chứng minh.

Sai lầm thứ ba là đã bỏ qua vai trò của yêu cầu khởi kiện. Cùng có bất động sản trong hồ sơ, nhưng nếu nguyên đơn yêu cầu “chia di sản thừa kế” thì sẽ khác với việc nguyên đơn yêu cầu: đòi lại đất, hủy giấy chứng nhận, xác định quyền sử dụng đất với người ngoài hàng thừa kế hoặc tranh chấp ranh giới. Không thể xác định thẩm quyền chỉ bằng cách nhìn vào tài sản; phải nhìn vào yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật mà Tòa án phải giải quyết.

9. Cách hiểu đúng và tiêu chí áp dụng Điểm c, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

9.1. Tiêu chí khẳng định

Một tranh chấp chỉ nên được coi là tranh chấp có “đối tượng là bất động sản” khi quyền đối với chính bất động sản là vấn đề pháp lý trực tiếp cần Tòa án phân xử. Nói cách khác, bất động sản phải vừa là nguồn gốc trực tiếp của sự đối kháng, vừa là đối tượng pháp lý mà bản án phải xác định ai có quyền, ai không có quyền, quyền đó tồn tại hay không tồn tại, bị xâm phạm hay không bị xâm phạm.

Các trường hợp điển hình có thể bao gồm: tranh chấp ai có quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi lại đất, đòi lại nhà; tranh chấp ranh giới, mốc giới, diện tích; tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; tranh chấp quyền quản lý, chiếm hữu, sử dụng bất động sản; tranh chấp yêu cầu công nhận hoặc phủ định quyền đối với chính thửa đất, căn nhà; tranh chấp trực tiếp với người đang chiếm hữu, quản lý bất động sản ngoài quan hệ thừa kế, ngoài quan hệ hôn nhân gia đình hoặc ngoài quan hệ hợp đồng chính.

9.2. Tiêu chí loại trừ

Ngược lại, không thể áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 39 chỉ vì bất động sản là: tài sản trong khối di sản, tài sản chung vợ chồng, tài sản góp vốn, tài sản bảo đảm, tài sản trong hợp đồng hoặc tài sản dùng để thực hiện nghĩa vụ. Trong những trường hợp này, cần nhìn vào quan hệ pháp luật tranh chấp và yêu cầu khởi kiện cụ thể.

Đối với tranh chấp thừa kế, nếu yêu cầu chính là xác định người thừa kế, hàng thừa kế, di chúc, hiệu lực di chúc, phạm vi di sản, kỷ phần và phương thức chia di sản, thì thẩm quyền cần xác định theo Điểm a, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tức Tòa án “nơi bị đơn cư trú, làm việc”, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bằng văn bản theo Điểm b, Khoản 1, Điều 39 hoặc có quy định khác phù hợp.

Chỉ khi vụ án thừa kế có thêm hoặc chuyển trọng tâm sang “yêu cầu trực tiếp về quyền đối với bất động sản”, chẳng hạn tranh chấp với người thứ ba về quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại đất từ người đang chiếm hữu độc lập, yêu cầu phủ định một giao dịch hoặc một quyền bất động sản độc lập, thì cần xem xét cụ thể liệu đối tượng tranh chấp lúc đó có còn là quyền thừa kế hay đã chuyển thành quyền đối với bất động sản. Đây là ranh giới cần được Tòa án nhận diện trong từng hồ sơ.

10. Giá trị pháp lý của 02 công văn và vấn đề giải thích luật

Một điểm cần làm rõ là cả Công văn số 1476/VKSTC-V9 và Công văn số 250/TANDTC-PC đều không phải văn bản quy phạm pháp luật. Đây là các văn bản giải đáp, hướng dẫn nghiệp vụ trong phạm vi chức năng của từng ngành. Vì vậy, khi hai công văn có cách hiểu khác nhau, không thể xử lý xung đột theo nguyên tắc thứ bậc hiệu lực như giữa hai văn bản quy phạm pháp luật. Cách xử lý đúng là: phải quay lại “quy phạm gốc” của Bộ luật Tố tụng dân sự và phương pháp giải thích luật.

Tuy nhiên, cần phân biệt giá trị thực tiễn của hai công văn. Trong hoạt động thụ lý và xét xử, TANDTC là cơ quan có chức năng bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử. Vì vậy, giải đáp nghiệp vụ của TANDTC có sức nặng đặc biệt đối với hệ thống Tòa án khi xem xét thụ lý và giải quyết vụ án. Điều này giải thích vì sao trong thực tiễn hành nghề, thì các luật sư và người khởi kiện nên ưu tiên

vận dụng hướng dẫn của TANDTC. Nhưng điều đó không có nghĩa là TANDTC đúng chỉ vì “là Tòa án”. Hướng dẫn của TANDTC đúng hơn ở đây vì nó phù hợp hơn với cấu trúc Điều 26, Điều 39 và bản chất của tranh chấp thừa kế.

Cũng cần phân biệt giữa “giải thích luật” theo nghĩa hiến định và “giải thích áp dụng pháp luật trong xét xử”. Ủy ban Thường vụ Quốc hội là chủ thể có thẩm quyền giải thích Hiến pháp, luật, pháp lệnh theo quy định của Hiến pháp và pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật. TANDTC không thực hiện quyền giải thích luật theo nghĩa này, nhưng có chức năng “bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử”, thông qua các phương thức như nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán, án lệ, giải đáp vướng mắc và việc giải thích áp dụng pháp luật trong từng vụ án, vụ việc cụ thể theo luật định.

Vì vậy, giải pháp thể chế cho xung đột này cũng phải đặt đúng thẩm quyền: nếu cần thiết phải giải thích luật theo nghĩa chính thức, có giá trị chung, cơ chế thuộc về Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nếu cần bảo đảm áp dụng thống nhất trong xét xử, Hội đồng Thẩm phán TANDTC có thể ban hành nghị quyết hướng dẫn, phát triển án lệ hoặc có văn bản nghiệp vụ ở cấp độ phù hợp để làm rõ tiêu chí áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

11. Kiến nghị kỹ thuật pháp lý nhằm thống nhất áp dụng

11.1. Về kỹ thuật định danh “quan hệ tranh chấp” trong thực tiễn khởi kiện

Đối với người khởi kiện, yêu cầu đầu tiên là phải định danh đúng quan hệ tranh chấp ngay trong đơn khởi kiện. Nếu bản chất vụ án là chia di sản thừa kế, cần ghi rõ: tranh chấp về thừa kế tài sản; yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất, nhà ở hoặc tài sản gắn liền với đất. Không nên ghi chung chung là “tranh chấp quyền sử dụng đất” nếu yêu cầu chính không phải là tranh chấp “ai có quyền sử dụng đất” như một quyền độc lập. Cách ghi sai có thể làm lệch trục quan hệ pháp luật, tạo ra tranh luận không cần thiết về thẩm quyền và thậm chí gây bất lợi cho chính người khởi kiện.

Tòa án khi thụ lý cũng cần xem xét “nội dung yêu cầu khởi kiện” thay vì chỉ nhìn vào tên đơn. Có trường hợp nguyên đơn ghi tên tranh chấp là “thừa kế” nhưng thực chất là đòi lại đất từ người thứ ba; cũng có trường hợp nguyên đơn ghi là “tranh chấp quyền sử dụng đất” nhưng bản chất chỉ là “chia di sản” giữa các đồng thừa kế. Việc định danh phải dựa trên yêu cầu cụ thể, chủ thể tranh chấp, căn cứ phát sinh quyền, phạm vi tài sản và phán quyết mà đương sự yêu cầu Tòa án ban hành.

11.2. Về giải pháp thống nhất trong hệ thống Tòa án

Hội đồng Thẩm phán TANDTC có thể ban hành nghị quyết hướng dẫn áp dụng thống nhất hoặc lựa chọn một quyết định giám đốc thẩm chuẩn mực để phát triển thành án lệ về tiêu chí xác định “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Án lệ hoặc

ng nghị quyết cần làm rõ rằng bất động sản chỉ là tài sản liên quan thì chưa đủ để áp dụng Điểm c, Khoản 1, Điều 39; phải xác định “quyền đối với chính bất động sản” có phải là vấn đề pháp lý trực tiếp cần phân xử hay không.

Một tiêu chí có thể được định hình như sau: “Đối tượng tranh chấp là bất động sản” theo Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ bao gồm trường hợp quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền chiếm hữu, quyền quản lý hoặc quyền khác đối với chính bất động sản là vấn đề trực tiếp mà Tòa án phải xác định trong bản án, quyết định. Trường hợp bất động sản chỉ là tài sản thuộc khối di sản, tài sản chung vợ chồng, tài sản góp vốn, tài sản bảo đảm, tài sản trong giao dịch hoặc tài sản để thực hiện nghĩa vụ thì không mặc nhiên áp dụng thẩm quyền riêng biệt của Tòa án nơi có bất động sản.”

11.3. Về giải pháp phối hợp liên ngành

Vì xung đột hiện nay phát sinh giữa hai cơ quan tư pháp trung ương, giải pháp phối hợp liên ngành là cần thiết. TANDTC và VKSNDTC có thể thống nhất nhận thức thông qua văn bản trao đổi nghiệp vụ, hội nghị liên ngành hoặc văn bản hướng dẫn phối hợp kiểm sát thẩm quyền thụ lý vụ án dân sự. Trọng tâm không phải là làm giảm vai trò kiểm sát của Viện kiểm sát, mà là bảo đảm việc kiểm sát được thực hiện trên cùng một chuẩn nhận thức pháp lý về “đối tượng tranh chấp”.

Trong kiểm sát thụ lý và giải quyết vụ án dân sự, Viện kiểm sát vẫn có vai trò rất quan trọng trong việc phát hiện việc Tòa án xác định sai thẩm quyền, sai quan hệ tranh chấp, bỏ sót người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ hoặc vi phạm trình tự tố tụng. Nhưng kiểm sát đúng không đồng nghĩa với việc mở rộng thẩm quyền “nơi có bất động sản” trong mọi vụ án có bất động sản. Kiểm sát đúng là bảo đảm Tòa án định danh đúng quan hệ pháp luật, áp dụng đúng quy định về thẩm quyền và thực hiện đầy đủ hoạt động tố tụng cần thiết đối với tài sản.

11.4. Về giải thích luật và hoàn thiện pháp luật

Nếu sự khác biệt tiếp tục gây ra tình trạng áp dụng không thống nhất trên diện rộng, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có thể xem xét thực hiện thẩm quyền giải thích luật đối với Điểm c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là giải pháp căn cơ về mặt hiến định, bởi vấn đề đang đặt ra là cách hiểu chính thức của một quy phạm pháp luật tố tụng.

Về lâu dài, khi sửa đổi, bổ sung Bộ luật Tố tụng dân sự, nhà làm luật có thể cân nhắc bổ sung quy định giải thích hoặc tiêu chí nhận diện “đối tượng tranh chấp là bất động sản”. Quy định này không nên chỉ phục vụ tranh chấp thừa kế, mà cần áp dụng chung cho các nhóm tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình, kinh doanh thương mại, lao động có yếu tố bất động sản. Nếu không làm rõ, các vướng mắc tương tự sẽ tiếp tục phát sinh ở các tranh chấp hợp đồng, góp vốn, tài sản chung, tài sản bảo đảm và tranh chấp sau ly hôn.

Một hướng kỹ thuật lập pháp có thể là, quy định: trường hợp bất động sản chỉ là tài sản liên quan trong quan hệ thừa kế, hôn nhân gia đình, hợp đồng, nghĩa vụ dân sự, góp vốn hoặc tài sản bảo đảm thì thẩm quyền theo lãnh thổ được xác định theo quy định tương ứng với quan hệ pháp luật tranh chấp; chỉ trường hợp quyền đối với chính bất động sản là đối tượng pháp lý trực tiếp của tranh chấp mới thuộc thẩm quyền riêng biệt của Tòa án nơi có bất động sản.

12. Kết luận.

Sự khác biệt giữa Công văn số 1476/VKSTC-V9 của VKSNDTC và Công văn số 250/TANDTC-PC của TANDTC không phải là khác biệt nhỏ về kỹ thuật hành chính. Đó là sự khác biệt giữa hai phương pháp định danh thẩm quyền: một bên nhìn vào tính chất của tài sản, một bên nhìn vào bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp.

Trong tranh chấp chia “di sản thừa kế là bất động sản”, bất động sản là tài sản thuộc khối di sản, là đối tượng của hoạt động thẩm định, định giá và phân chia. Nhưng bất động sản không mặc nhiên là “đối tượng tranh chấp” theo nghĩa của Điều c, Khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng pháp lý trung tâm của “vụ án thừa kế” là quyền thừa kế, phạm vi di sản, kỷ phân và phương thức phân chia di sản.

Do đó, xét trên cấu trúc Điều 26 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, trên nguyên tắc giải thích chặt chẽ ngoại lệ thẩm quyền riêng biệt, trên lý luận về quan hệ pháp luật tranh chấp và trên phương pháp kiểm định hệ quả thực tiễn, cách hiểu theo hướng dẫn của TANDTC có cơ sở pháp lý và học thuật vững chắc hơn. Cách hiểu của VKSNDTC có lý do thực tiễn nhất định, nhưng chưa đủ cơ sở để mở rộng khái niệm “đối tượng tranh chấp là bất động sản”.

Điều cần nhấn mạnh là: thuận tiện tố tụng không thể thay thế tiêu chí pháp lý của điều luật. Nếu việc thẩm định, định giá, xác minh hồ sơ địa chính hoặc thi hành án gặp khó khăn do bất động sản nằm ở địa phương khác, Bộ luật Tố tụng dân sự đã có các cơ chế tố tụng để xử lý. Không thể vì sự thuận tiện đó mà chuyển hóa mọi tranh chấp “có tài sản là bất động sản” trở thành tranh chấp mà “đối tượng là bất động sản”.

Từ góc độ hoàn thiện pháp luật, cần sớm có cơ chế thống nhất nhận thức giữa các cơ quan tư pháp trung ương. Trước mắt, hệ thống Tòa án cần tiếp tục áp dụng thống nhất theo hướng phân biệt rõ “tranh chấp có tài sản liên quan là bất động sản” với “tranh chấp mà đối tượng pháp lý trực tiếp là bất động sản”. Về lâu dài, cần có án lệ, nghị quyết hướng dẫn hoặc giải thích luật ở cấp có thẩm quyền để đóng lại khoảng trống nhận thức này. Chỉ khi đó, quyền tiếp cận công lý của người dân, tính ổn định của thủ tục tố tụng và sự thống nhất của hệ thống pháp luật mới được bảo đảm đầy đủ.

TÀI LIỆU PHÁP LÝ THAM KHẢO

- [1] Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13, đã được sửa đổi, bổ sung theo các văn bản có liên quan đến thời điểm bài viết.
- [2] Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13.
- [3] Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 34/2024/QH15.
- [4] Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15.
- [5] Công văn số 1476/VKSTC-V9 ngày 23/3/2026 của VKSNDTC về việc giải đáp vướng mắc về kiểm sát việc giải quyết vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình.
- [6] Công văn số 250/TANDTC-PC ngày 28/4/2026 của TANDTC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử.
- [7] Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TANDTC giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ.
- [8] Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất “Những quy định chung” của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

THẾ ANH

Công ty Luật TNHH Hoàng Minh Bình Phước (TP. Đồng Nai).