

5 điều cần lưu ý khi xảy ra tranh chấp tài sản

Tài sản đang tranh chấp (tài sản là đối tượng của tranh chấp) là tài sản đang có hai hay nhiều người cùng xác nhận quyền của mình đối với tài sản đó và phủ định quyền của người kia đối với tài sản mà tài sản đó hiện không rõ thuộc về người nào. **Tranh chấp tài sản** thường là về quyền sở hữu đối với tài sản hoặc tranh chấp về chia di sản thừa kế, tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, **tranh chấp về chia tài sản** chung của vợ chồng. Bài viết này sẽ nêu lên những điều cần lưu ý khi xảy ra tranh chấp tài sản.

1. Xác định đúng tư cách của mình trong vụ việc

Việc xác định đúng tư cách của mình trong vụ việc sẽ giúp khách hàng dễ dàng biết cách để giải quyết vấn đề khi tranh chấp xảy ra. Cả hai cần phải xác định lại một lần nữa thông qua ý kiến của luật sư về việc theo pháp luật thì mình có phải là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản đó hay không. Nếu xác định không đúng thì xem như mình có yếu tố nào đủ để tiến hành việc đăng ký hay không. Nếu cả hai điều kiện trên đều không có thì khách hàng rất có thể tốn nhiều thời gian và chi phí khởi kiện hoặc bị khởi kiện nhưng vẫn không có thể sở hữu tài sản đó có thể hợp pháp trên thực tế. Án phí và chi phí thuê luật sư không hề rẻ nên hai bên cần cân nhắc khi có tranh chấp xảy ra.

2. Xác định đúng thẩm quyền xử lý vụ án của cơ quan tiến hành tố tụng

Muốn xác định đúng cơ quan tiến hành tố tụng nào có thẩm quyền giải quyết vụ tranh chấp thì đầu tiên cần phải xem tài sản của mình là **bất động sản** hay động sản. Thông qua khái niệm của luật. Căn cứ vào Điều 107 của Bộ Luật Dân Sự 2015 thì

1. Bất động sản bao gồm:

- a) Đất đai;
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
- c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
- d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Sau khi xác định xong loại tài sản, chúng ta sẽ căn cứ vào quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để xác định vụ án thuộc thẩm quyền của tòa án nào.

Thẩm quyền giải quyết được xác định như sau:

a) Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi bị đơn có trụ sở, nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

b) Các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cá nhân hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cơ quan, tổ chức khi xảy ra tranh chấp.

c) Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

3. Chuẩn bị những chứng cứ khi ra tòa

Nếu không thể thỏa thuận được với nhau và buộc phải ra tòa thì bạn cần phải củng cố chắc những chứng cứ mà mình có.

Ví dụ: Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê khi thời gian thuê vẫn còn. Và bạn là bên bị đơn cũng là người thuê thì đầu tiên bạn cần nắm trong tay hợp đồng thuê nhà làm chứng cứ. Sau đó, cần có chứng cứ để chứng minh bạn không vi phạm hợp đồng đã ký bằng biên bản ghi nhận giao tiền hợp sao kê của ngân hàng về việc bạn đã thanh toán đầy đủ tiền nợ.

Sau khi củng cố chứng cứ thì bạn có thể tự tin hơn để soạn trước kịch bản tự bảo vệ cho mình.

4. Chuẩn bị bài bảo vệ

Việc chuẩn bị bài bào chữa rất quan trọng vì lời nói xúc tích rõ ràng cộng với chứng cứ thuyết phục sẽ giúp bạn giành được ưu thế tại phiên tòa. Đỡ lại chứng cứ không hoàn hảo nhưng lại có một bài bảo vệ xúc tích, rõ ràng, thuyết phục sẽ giúp cho bạn có thể khóa lấp những chi tiết nhỏ nhặt trong chứng cứ.

Ví dụ: Khi xảy ra tranh chấp đòi lại nhà cho thuê khi thời gian thuê vẫn còn trong trường hợp bạn là bên bị đơn thì bạn cần chuẩn bị bài bảo vệ một cách xúc tích và theo những bước có thể tham khảo dưới đây.

Cần xác định trước các luận điểm lớn.

Ví dụ: Luận điểm 1, không đồng ý với quyết định đòi lại nhà trước hợp đồng của nguyên đơn. Luận điểm 2, đề nghị bên cho thuê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho những khoản sau.

Từ những luận điểm trên bạn phải trình bày rõ ràng và lập luận khoa học.

Ví dụ: Luận điểm 2, bạn cần đưa ra khoản bồi thường thực tế. Trong trường hợp bạn kinh doanh café có hóa đơn thì tổng hợp trung bình 03 tháng thì doanh thu của bạn dùng để tính được tiền thiệt hại trong 03 tháng đó.

5. Tôn trọng những người tham gia tố tụng

Cho dù bạn có nhiều chứng cứ, lý lẽ thuyết phục nhưng cảm xúc và quan điểm cá nhân của con người là điều không thể tránh khỏi. Vì thế, bạn cần lắng nghe ý kiến của Hội đồng xét xử và các bên tham gia tố tụng. Từ đó, sẽ hiểu được suy nghĩ của họ mà đưa ra lời đối đáp có hiệu quả.

Kể cả rất tức giận bên còn lại thì bạn cũng phải dùng những lời lẽ tôn trọng với họ tại tòa án thì sẽ có tính thuyết phục cao hơn.

Tranh chấp tài sản thực tế phát sinh rất nhiều vấn đề. Vì thế, bạn nên tham khảo ý kiến tư vấn của **luật sư chuyên về tranh tụng** để được bảo vệ tốt nhất.

Nếu đang khó khăn trong thủ tục về việc tranh chấp liên quan đến tài sản. Vui lòng liên hệ với chúng tôi: P & Các Cộng Sự là một **công ty tư vấn chuyên nghiệp** được thành lập tại Việt Nam và hiện có gần 100 thành viên đang làm việc tại ba văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng. P & Các Cộng Sự cũng được đánh giá là một trong những **công ty tư vấn chuyên về pháp luật** kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam mà có các lĩnh vực hành nghề đứng đầu trên thị trường về giải quyết **tranh chấp tài sản**. Chúng tôi tự tin mang đến **dịch vụ luật sư tư vấn** và **tranh tụng** về **giải quyết tranh chấp tài sản** đến khách hàng một cách tối ưu và chuyên nghiệp.