

ĐÒI LẠI NHÀ ĐẤT NHỜ ĐỨNG TÊN HỘ

1. THỰC TRẠNG

- Việt Kiều "nhờ đứng tên hộ nhà đất" xuất hiện từ rất sớm, đặc biệt phổ biến trong giai đoạn trước khi Luật Nhà ở 2014 và Luật Đất đai 2013 có hiệu lực.
- Nguyên nhân: Sự hạn chế của pháp luật về quyền sở hữu nhà đất của Việt Kiều; Thuận tiện thực hiện các thủ tục đất đai tại Việt Nam,...
- Mỗi năm, có hàng trăm vụ tranh chấp Việt Kiều đòi lại nhà đất nhờ đứng tên hộ, nguyên nhân người đứng tên hộ không trả lại tài sản hoặc đã đem tài sản đi giao dịch.
- Hệ lụy: Việt Kiều mất toàn bộ tài sản nếu không chứng minh được việc nhờ đứng tên hộ; Mâu thuẫn nội bộ gia đình, họ hàng kéo dài; Gây áp lực lớn cho hệ thống tư pháp trong việc giải quyết tranh chấp phức tạp, kéo dài; Tạo điều kiện cho các đối tượng lợi dụng, lừa đảo gây mất trật tự xã hội.
- Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 ra đời giúp giải quyết được nỗi lo cho nhiều Việt Kiều.

2. CÁC DẠNG TRANH CHẤP ĐIỂN HÌNH & PHÂN TÍCH PHÁP LÝ

2.1 Người đứng tên hộ tự nhân chủ tài sản

Thường xảy ra khi giữa các bên không thiết lập bất cứ thỏa thuận nào về việc nhờ đứng tên hộ, thậm chí bên nhờ đứng tên hộ không tham gia vào bất cứ quá trình nào trong giao dịch mua bán nhà đất, không chứng minh được nguồn tiền chuyển về VN để mua nhà đất.

Ví dụ: Trong 1 vụ án mà P từng tham gia thì người con trai lớn là Người gốc Việt, định cư tại Mỹ. Từ năm 1999 đến năm 2002, trong các lần về VN thăm gia đình thì mỗi lần như thế có gửi cho Mẹ cất dùm một số vàng. Đến năm 2003, người con trai này mới nhờ Mẹ mua giùm 1 miếng đất với dự định sau này khi về hưu sẽ hồi hương về VN để sinh sống. Người Mẹ đã đưa vàng nhờ con gái út đi thăm dò và đứng ra ký mua bán rồi đứng tên tài sản.

Đến năm 2022, Người Mẹ qua đời, đồng thời miếng đất đã tăng giá trị lên gấp 10 lần thì Người em gái trở mặt với Anh trai và khư khư giữ tài sản, chối bỏ việc đứng tên hộ.

Pháp luật hiện hành chưa có quy định trực tiếp xử lý hậu quả của đứng tên hộ tài sản, việc giải quyết chủ yếu dựa trên xác định sự thật khách quan và phân định quyền của Người nhờ đứng tên hộ theo điều kiện tại thời điểm Tòa án giải quyết.

2.2 Người đứng tên hộ mang nhà đất đi giao dịch – Người thứ ba ngay tình

Đây là tranh chấp phức tạp, kéo dài do tài sản đã bị tẩu tán, liên quan đến bên thứ ba. Pháp luật có quy định nếu người thứ ba mua nhà đất dựa trên căn cứ là Sổ đỏ đứng tên Người đứng tên hộ, người thứ ba không biết có việc nhờ đứng tên hộ, đồng thời đáp ứng đầy đủ các điều kiện khác của một giao dịch hợp pháp thì họ được coi là bên thứ ba ngay tình và được công nhận giao dịch đó.

Lúc này, khả năng Người gốc Việt nhờ đứng tên hộ chỉ có thể yêu cầu Người đứng tên hộ trả lại số tiền tương ứng với tài sản sau khi trừ đi các chi phí hợp lý. Thậm chí nếu Người đứng tên hộ không còn tài sản thì việc thi hành án là cực kỳ gian nan.

Ví dụ: Gần đây thì P có tiếp nhận tư vấn cho 1 Anh KH đang định cư tại Đức, Anh có gửi tiền về để nhờ Chị gái mua và đứng tên nhà đất tại TP. HCM, có giấy Thỏa thuận đứng tên hộ rõ ràng. Biết Chị gái hiền lành lại không am hiểu pháp luật nên vợ chồng người em út trong gia đình đã dụ dỗ, hứa hẹn để mượn Sổ đỏ nhà đất đi thế chấp cho khoản vay ở Ngân hàng. Đến nay thì vợ chồng người em út chây ì thanh toán khoản vay và nguy cơ bị Ngân hàng khởi kiện kê biên xử lý nhà đất thế chấp.

Đáng nói là Người đứng tên hộ nhà đất không hề nhận hay có bất cứ mục đích vụ lợi nào khi đưa nhà đất đi thế chấp. Anh KH của P rất đau lòng và tức giận, phần vì thương Người Chị gái hiền lành, phần vì cảm phần với thái độ nhờn nhờ coi thường pháp luật của hai vợ chồng Người em gái. Cũng không biết giờ kiện ai và kiện như thế nào.

Trong vụ việc này, P cũng phân tích cho Anh KH về rủi ro khi có bên thứ ba ngay tình tham gia là Ngân hàng, khả năng để lấy được nhà đất là không hề đơn giản. Tất nhiên về phương án để xử lý hai vợ chồng Người em gái là vẫn có, thậm chí có dấu hiệu hình sự khi mà họ đã biết rõ nguồn gốc nhà đất là của Anh trai, Chị gái không có thực quyền, dùng những lời nói gian dối, thủ đoạn để buộc Chị gái ký tên vào Hợp đồng thế chấp, số tiền sau giải ngân không dùng đúng mục đích vay vốn và có dấu hiệu tẩu tán tài sản để chiếm đoạt.

2.3 Người đứng tên hộ qua đời, gia đình họ không thừa nhận

Về nguyên tắc khi Người đứng tên hộ qua đời, tài sản mà họ đứng tên sẽ được chia thừa kế. Do đó, nếu không có bằng chứng hoặc không xử lý kịp thời, để cho người thân của Người đứng tên hộ đi khai nhận và phân chia di sản thừa kế xong xuôi thì khả năng đòi lại nhà đất rất phức tạp và kéo dài.

3. CÁCH ĐỂ ĐÒI LẠI NHÀ ĐẤT NHỜ ĐỨNG TÊN HỘ

3.1 Hòa giải thiện chí

- Tập hợp/thu thập bằng chứng về việc nhờ đứng tên hộ: Hợp đồng thỏa thuận đứng tên hộ, sao kê tài khoản, giấy biên nhận tiền – vàng, tin nhắn, ghi âm cuộc gọi ghi nhận việc nhờ đứng tên hộ, về quá trình bàn bạc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất,... và giấy tờ nhân thân của Người đứng tên hộ (phục vụ cho việc khởi kiện nếu hòa giải không thành công).

Thông thường, khi tư vấn cho KH về việc lập Hợp đồng thỏa thuận đứng tên hộ thì P thường lưu ý cho KH rằng buộc về phạm vi quyền và nghĩa vụ của Bên đứng tên hộ và cả những người thừa kế của họ, nghĩa vụ thông báo và chỉ được phép giao dịch theo chỉ định.

- Xin xác nhận của Chủ nhà đất trước đó, Người làm chứng.

Đây cũng là một trong những bằng chứng quan trọng trong việc chứng minh nhờ đứng tên hộ, nên xin xác nhận từ khi có manh mối việc mâu thuẫn quyền lợi. Qua đây, Người gốc Việt khi nhờ người thân đứng tên hộ thì nên tự mình thương thảo trực tiếp với chủ nhà, ký đặt cọc, giao nhận tiền,...

- Hòa giải thiện chí: xem xét đến công sức đóng góp, tôn tạo, giữ gìn tài sản.
- Xác nhận quốc tịch, nguồn gốc Việt Nam/Xin trở lại quốc tịch Việt Nam.

Nhiều Anh/Chị Việt Kiều sang nước ngoài đã lâu và nhập quốc tịch Mỹ, Canada, Australia,... nhưng chưa từng từ bỏ quốc tịch Việt Nam thì có thể tiến hành thủ tục xác nhận quốc tịch VN.

Hoặc ít nhất là xác nhận Người gốc Việt Nam.

Hoặc các Anh/Chị Việt Kiều đã nhập quốc tịch các nước như Đức, Pháp, Nhật, Áo, Đài Loan,... và buộc phải thôi quốc tịch VN thì có thể cân nhắc xin trở lại quốc tịch VN. Hiện tại Đảng và Nhà nước Việt Nam đang có những quyết sách để tạo điều kiện cho Người gốc Việt có nguyện vọng quay lại quốc tịch Việt Nam. Đây là cơ hội để Anh, Chị Kiều bào Việt Nam đang sinh sống ở hải ngoại được trở lại quốc tịch Việt Nam và đứng tên nhà đất mà không cần nhờ Người thân đứng tên hộ.

- ➔ Giúp ích trong việc giải quyết tranh chấp đòi lại nhà đất nhờ đứng tên hộ và quyết định được Anh/Chị có được nhận lại nhà đất và đứng tên trên Sổ đỏ hay không.

3.2 Khởi kiện

- Hòa giải tại cơ sở (UBND cấp xã) trước khi khởi kiện – thủ tục bắt buộc.
- Soạn đơn khởi kiện chuẩn chỉnh và đưa ra yêu cầu khởi kiện có tính khả thi, tránh mất án phí.

Tải Mẫu đơn số 23 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP, lưu ý có đầy đủ thông tin cơ bản của Người khởi kiện và Người bị kiện (họ tên, số CCCD/Passport, địa chỉ cư trú); tại phần Nội dung vụ việc cần ghi rõ về đối tượng tranh chấp (thửa đất, tờ bản đồ số bao nhiêu, tọa lạc ở đâu, theo Giấy chứng nhận nào,...) và nguồn gốc nhà đất, thỏa thuận đứng tên hộ, diễn biến quá trình tranh chấp và điều kiện đứng tên nhà đất hiện tại của bản thân.

Xác định chính xác và đầy đủ yêu cầu khởi kiện cũng là cách giúp Anh/Chị tiết kiệm thời gian, chi phí. Cần hiểu rõ hậu quả pháp lý được nhận nhà đất hay chỉ được nhận giá trị, trường hợp nhận nhà đất thì cần có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp, sau khi Bản án có hiệu lực thì Người khởi kiện được cầm Bản án để đi đăng ký quyền sở hữu/quyền sử dụng nhà đất.

- Cung cấp chứng cứ hợp lệ.

Tốt nhất là khi khởi kiện cần nộp bản sao y chứng thực hoặc nếu không sao y chứng thực được thì cần cung cấp bản gốc để đối chiếu, giám định. Các bằng chứng như tin nhắn, ghi âm cần rõ ràng, minh bạch, không được cắt ghép, chỉnh sửa, bôi xóa sẽ làm mất đi giá trị chứng minh.

- Sự thật quan trọng – nhưng trình bày tốt sự thật còn quan trọng hơn.

Đây là kim chỉ nam tại Luật Minh Tú. Anh/Chị không nên y y chỉ vì đã có bằng chứng mà quên mất rằng việc lý giải một cách hợp lý – hợp tình và rõ ràng các tài liệu, chứng cứ là cách để thuyết phục HĐXX mạnh nhất.

- Chiến thuật tố tụng hiệu quả.

Phần này sẽ là nghiệp vụ và kỹ năng của LS để giúp cho Anh/Chị xử lý vụ kiện được hiệu quả, nhanh chóng và ít thiệt hại nhất.

Tổ cáo: Nếu nhận diện vụ việc có dấu hiệu hình sự -> tính rắn đe cao, cơ hội đòi lại được tài sản lớn hơn.

3.3 Hệ quả

- Đủ điều kiện sở hữu nhà đất tại Việt Nam: Có thể nhận và đứng tên nhà đất.

Hiện tại, pháp luật có quy định Anh/Chị Việt Kiều còn quốc tịch VN thì có quyền sở hữu nhà đất tại VN như công dân trong nước; Đối với Anh/Chị Việt Kiều không còn quốc tịch VN nhưng chứng minh được nguồn gốc VN thì được sở hữu nhà đất trong Dự án phát triển nhà ở.

Do đó, tại thời điểm TA tuyên án, nếu Anh/Chị thuộc đối tượng được sở hữu nhà đất đang tranh chấp thì có thể được nhận lại nhà đất và đứng tên trên GCN.

- Không đủ điều kiện sở hữu nhà đất tại Việt Nam: Chỉ nhận giá trị nhà đất.

Ngược lại, Anh/Chị chỉ nhận được giá trị nhà đất.

- Chi trả công sức đóng góp, tôn tạo, giữ gìn tài sản của Người đứng tên hộ/Người quản lý tài sản.

Đây là nội dung hết sức quan trọng mà Anh/Chị cần lưu ý. Điều này đã được khái quát thành Án lệ số 02/2016/AL, theo đó thì khi giải quyết tranh chấp, TA sẽ xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị nhà đất cho Người đứng tên hộ; nếu không thể xác định được chính xác công sức của người đó thì TA xác định mỗi bên có công sức ngang nhau và chia phần giá trị chênh lệch tăng (sau khi trừ đi tiền gốc ban đầu).

P nghĩ đây cũng là hướng xử lý hợp tình khi mà nếu không có Người đứng tên hộ thì bản thân các Anh/Chị Việt Kiều không thể giao dịch nhà đất tại VN.

- o Ấn phí và các chi phí tố tụng: Người thua kiện phải chịu.

Ấn phí

Từ trên 800.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng	36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng
Từ trên 2.000.000.000 đồng đến 4.000.000.000 đồng	72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng
Từ trên 4.000.000.000 đồng	112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng.

Khi khởi kiện sẽ đóng tạm ứng 50% . Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án có thể phát sinh các khoản phí, lệ phí như phí thẩm định tại chỗ, đo đạc (khoảng 5-8 triệu đồng), phí giám định/định giá, phí ủy thác tư pháp (nếu có),....

- o Cập nhật biến động chủ sở hữu và ký ủy quyền thực hiện các thủ tục đất đai tại Việt Nam.

Trường hợp Anh/Chị đủ điều kiện đứng tên nhà đất tại VN và TA chấp nhận thì Anh/Chị cầm Bản án cùng các giấy tờ liên quan đến nhà đất để nộp hồ sơ biến động chủ sở hữu.

Để thuận tiện trong việc thực hiện các thủ tục tại VN về sau thì có thể ký ủy quyền cho người thân trong nước thực hiện. Nếu đang ở nước ngoài thì ký ủy quyền tại ĐSQ/LSQ VN tại nước ngoài.

4. QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐÒI LẠI NHÀ ĐẤT NHỜ ĐÚNG TÊN HỘ TẠI TÒA ÁN

- o Nộp đơn khởi kiện ở đâu?
- o Thời gian xử lý mất bao lâu?
- o Chi phí bao nhiêu?
- o Việt Kiều có bắt buộc về Việt Nam để kiện?
- o Ký Giấy ủy quyền như thế nào?
- o Các bước khi khởi kiện?

Nộp hồ sơ khởi kiện -> Đóng tạm ứng án phí -> Tham gia các buổi hòa giải, công khai chứng cứ, thẩm định tại chỗ, đo vẽ,... -> Xét xử sơ thẩm -> Xét xử phúc thẩm -> Giám đốc thẩm/Tái thẩm (nếu có) -> Thi hành án.
