Năm 1988 ông bà A, B có cho ông M thuê mảnh đất 100m2 tại phường T, quận X, thành phố H làm nhà xưởng sản xuất. Năm 2004 ông A, bà B chết không để lại di chúc. Sau khi ông A, bà B chết các con của ông bà là C, D, E yêu cầu ông M phải trả lại diện tích đất nói trên. Ông M không trả lại đất vì cho rằng ông bà A, B đã chuyển nhượng cho ông mảnh đất này. Nay C, D, E cùng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M phải trả lại cho họ mảnh đất trên.

a) Nếu ông M cư trú tại quận B thành phố H và C, D, E cư trú tại thành phố M tỉnh T thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án quận X nơi có bất động sản theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 BLTTDS và điểm a khoản 1 Điều 33 BLTTDS.

Theo đầu bài thì đây là tranh chấp liên quan đến bất động sản, do đó tranh chấp này sẽ thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi có bất động sản. Bởi lẽ, bất động sản là một tài sản gắn liền với đất không thể dịch chuyển được và thông thường các giấy tờ, tài liệu liên quan đến bất động sản sẽ do cơ quan nhà đất hoặc chính quyền địa phương nơi có bất động sản đó lưu giữ. Do vậy, Tòa án nơi có bất động sản sẽ là Tòa án có điều kiện tốt nhất để tiến hành xác minh, xem xét tại chỗ tình trạng của bất động sản và thu thập giấy tờ, tài liệu liên quan đến bất động sản.

Do đó, tại điểm c khoản 1 Điều 35 BLTTDS có quy định “ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản” , bên cạnh đó theo điểm a khoản 1 Điều 33 BLTTDS thì Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh(gọi chung là Tòa án nhân dân cấp huyện) có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình quy định tại Điều 25 và Điều 27 BLTTDS. Theo tinh thần của quy định này thì tòa án quận X (nơi có mảnh đất 100m2 mà ông M thuê) sẽ là tòa án có thẩm quyền giải quyết đơn kiện của C, D, E.

b) Giả sử ông M cư trú tại quận B thành phố H; C, D cư trú tại thành phố M tỉnh T và E đang định cư ở Canada, thì lúc này đơn kiện của C, D, E sẽ do tòa án thành phố H giải quyết (quận X thuộc thành phố H\_ nơi có bất động sản) theo quy định tại khoản 3 Điều 33 BLTTDS và điểm c khoản 1 Điều 34 BLTTDS.

Như đã phân tích ở trên ( ý a) tranh chấp có liên quan đến bất động sản sẽ do tòa án có bất động sản giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 BLTTDS, nhưng do 1 bên đương sự cụ thể là E đang định cư ở Canada (“ Đương sự ở nước ngoài bao gồm: Đương sự là cá nhân không phân biệt là người nước ngoài hay người Việt Nam mà không có mặt tại Việt Nam vào thời điểm Tòa án thụ lý vụ việc dân sự đương sự là người Việt Nam định cư, làm ăn, học tập, công tác ở nước ngoài không ở Việt Nam có mặt tại Việt Nam để nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự hoặc đơn yêu cầu  giải quyết việc dân sự tại Tòa án” theo quy định tại mục 4, tiểu mục 4.1 NQ 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31 tháng 3 năm 2005 hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất của BLTTDS 2004)  thì tranh chấp giữa ông M và những người con của ông bà A, B sẽ không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện (tức là quận X) theo quy định tại khoản 3 Điều 33 BLTTDS, bên cạnh đó theo điểm c khoản 1 Điều 34 BLTTDS thì tranh chấp, yêu cầu quy định tại khoản 3 Điều 33 BLTTDS sẽ do tòa án nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết, do đó thẩm quyền giải quyết tranh chấp này sẽ do tòa án thành phố H giải quyết.

Tóm lại, khi C, D, E cùng khởi kiện ông M ra tòa (E đang định cư ở Canada) thì Tòa án thành phố H nơi có bất động sản sẽ có thẩm quyền thụ lý vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 34 BLTTDS.

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1.Trường Đại học Luật Hà Nội, Giáo trình luật tố tụng dân sự, Nxb. CAND, Hà Nội, 2009.

2. Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004.

3. Trần Quang Huy, “ Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án”, Tạp chí TAND, số 17/2004.

4. Luật đất đai năm 2003.

5. Trần Anh Tuấn, “ Thẩm quyền của tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất”, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 7 tháng 4/2009.