

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN  
CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 110/TB-VC1-V2

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2023

**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**

Về giải quyết vụ án “*Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”



Thực hiện nhiệm vụ kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án dân sự “*Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Mai Thị Văn với bị đơn bà Mai Thị Nga do Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

**1. Nội dung vụ án**

Vợ chồng cụ Chu Thị Thoại, cụ Mai Quang Tấu sinh được 04 người con gồm: Bà Mai Thị Văn, sinh năm 1937; Bà Mai Thị Hồng, sinh năm 1942, chết năm 2015, có 02 người con gồm: anh Nguyễn Khắc Hùng, sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị Thu Hà, sinh năm 1970 nhưng chị Hà chết năm 2020 không có chồng, con; Bà Mai Thị Huân, sinh năm 1946 và bà Mai Thị Chức sinh năm 1950. Sau khi cụ Tấu chết, năm 1953 cụ Chu Thị Thoại kết hôn với cụ Nguyễn Thế Kỷ (sau này đổi tên thành Mai Quang Kỷ) sinh được 02 người con gồm: Bà Mai Thị Ngân, sinh năm 1956; Bà Mai Thị Nga sinh năm 1963. Cụ Kỷ cùng cụ Thoại nuôi dưỡng các con của cụ Thoại và cụ Tấu là bà Văn, bà Hồng, bà Huân, bà Chức như con đẻ nên được đổi từ họ Nguyễn sang họ Mai.

Cụ Mai Quang Tấu chết năm 1950; cụ Mai Quang Kỷ chết năm 2002. Năm 2010 cụ Chu Thị Thoại chết. Khi cụ Tấu, cụ Thoại và cụ Kỷ chết đều không có di chúc cho ai thừa kế đối tài sản do các cụ tạo lập là nhà và đất hiện đang có tranh chấp.

Tài sản của cụ Tấu và cụ Thoại để lại là thửa đất 105 tờ bản đồ P12 diện tích 1004m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư 360m<sup>2</sup>, đất ao 200m<sup>2</sup>, đất vườn 444m<sup>2</sup> và ngôi nhà cấp 4 trên đất thể hiện tại bản đồ địa chính năm 1986. Quá trình sử dụng đất đã tự chia tách thửa đất nhưng theo bản đồ năm 1990 đã tách thửa thành 02 thửa như sau:

- Thửa đất số 200, tờ 04 diện tích là 679m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 360m<sup>2</sup>, đất cây lưu niên là 319m<sup>2</sup> đứng tên cụ Thoại. Đối với thửa đất này đã được chia



thừa kế lần 01 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2019/DSPT ngày 02/12/2019, đang có hiệu lực pháp luật.

- Thừa đất số 191, tờ 04 có tổng diện tích là  $715\text{m}^2$ , trong đó đất ở là  $300\text{m}^2$ , cây lưu niên là  $364\text{m}^2$ , BHK là  $51\text{m}^2$ . Trong diện tích đất này có một phần đất là di sản thừa kế có nguồn gốc của cụ Mai Quang Tấu và cụ Chu Thị Thoại, trong đó đất ao là  $200\text{m}^2$ , đất vườn là  $135\text{m}^2$ ; phần còn lại của vợ chồng bà Nga, ông Hào là  $390\text{m}^2$  mở rộng đất vào đất hợp tác xã.

Ngày 27/9/2004 được UBND thị xã Phủ Lý (nay là thành phố Phủ Lý) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là bà Mai Thị Nga và ông Chu Minh Hào, trong đó nhà nước công nhận diện tích đất ở  $300\text{m}^2$  +  $390\text{m}^2$  đất vườn +  $51\text{m}^2$  đất BHK.

- Di sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp tiêu chuẩn của cụ Kỷ, cụ Thoại diện tích mỗi khẩu là  $1080\text{m}^2$  chia chung cùng hộ gia đình bà Nga. Hiện tiêu chuẩn đất nông nghiệp của cụ Kỷ, cụ Thoại do bà Nga quản lý, sử dụng.

Năm 1984, bà Mai Thị Nga kết hôn với ông Chu Minh Hào. Năm 1988, vợ chồng bà Mai Thị Nga ở chung cùng với cụ Mai Quang Kỷ và cụ Chu Thị Thoại, vợ chồng bà Nga không được các cụ bán, cho tặng hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn ao nêu trên. Năm 1990 bà Nga tự kê khai đứng tên trên bản đồ một phần đất của cụ Thoại và cụ Kỷ nhập vào thửa đất số 191, tờ bản đồ PL 04 được UBND thị xã Phủ Lý (nay là UBND thành phố Phủ Lý) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 bà Mai Thị Nga và ông Chu Minh Hào là không đúng. Vì vậy, các bà yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích  $325\text{m}^2$  đất vườn, ao trong tổng số  $715\text{m}^2$  tại thửa 191 tờ phụ lục 04. Đề nghị chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với diện tích  $325\text{m}^2$  đất vườn, ao của cụ Tấu, cụ Thoại theo pháp luật và xin được hưởng bằng hiện vật là đất.

- Đất nông nghiệp của cụ Thoại, cụ Kỷ  $1080\text{m}^2$  là di sản thừa kế, đề nghị Tòa án chia theo pháp luật cho các con của cụ Thoại, cụ Tấu xin được hưởng bằng hiện vật là đất.

## **2. Kết quả giải quyết của Tòa án**

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam tuyên xử:

### **1. Về tranh chấp quyền sử dụng đất:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Văn đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 của UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Mai Thị Nga và ông Chu Minh Hào và không chấp nhận một phần thửa đất số 191 tờ bản đồ số 04 (trong đó đất vườn là  $125\text{m}^2$ , đất ao là  $200\text{m}^2$ , cộng là  $325\text{m}^2$ ) là di sản thừa kế của cụ Thoại và cụ Kỷ.



- Bà Mai Thị Nga và ông Chu Minh Hào được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu toàn tài sản công trình vật kiến trúc trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chia thừa kế:

- Về hàng thừa kế: Bà Mai Thị Văn, bà Mai Thị Hồng (kỷ phần của bà Hồng do anh Nguyễn Khắc Hùng nhận), bà Mai Thị Huân, bà Mai Thị Chức, bà Mai Thị Ngân, bà Mai Thị Nga được quyền thừa kế theo pháp luật đối với tài sản của cụ Thoại và cụ Kỷ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nga, ông Hào công nhận diện tích đất ao là 200 m<sup>2</sup> và đất vườn còn lại là 125 m<sup>2</sup>, cộng là 325 m<sup>2</sup> trị giá 26.000.000 đồng có nguồn gốc của cụ Thoại, cụ Kỷ, cụ Tấu là di sản thừa kế và chia giá trị tài sản thừa kế theo pháp luật.

Bà Mai Thị Nga phải thanh toán giá trị tài sản có nguồn gốc thừa kế cho bà Mai Thị Văn, bà Mai Thị Hồng (do anh Nguyễn Khắc Hùng nhận), bà Mai Thị Huân, bà Mai Thị Chức, bà Mai Thị Ngân mỗi người là 4.300.000 đồng.

3. Về chia thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp của cụ Thoại, cụ Kỷ theo pháp luật.

- Giao cho bà Mai Thị Nga được tiếp tục sử dụng tiêu chuẩn đất nông nghiệp của cụ Thoại, cụ Kỷ diện tích 1080 m<sup>2</sup> chia chung trong hộ gia đình bà Nga.

- Buộc bà Mai Thị Nga phải thanh toán chênh lệch về giá trị tài sản là quyền sử dụng đất cho các kỷ phần thừa kế khác gồm: Bà Mai Thị Văn, bà Mai Thị Hồng (do anh Nguyễn Khắc Hùng nhận), bà Mai Thị Huân, bà Mai Thị Chức, Bà Mai Thị Ngân mỗi kỷ phần thừa kế là 11.700.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm cũng quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và các vấn đề khác liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Ngày 09/02/2022, bà Mai Thị Văn, bà Mai Thị Huân và bà Mai Thị Chức có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Ngày 19/6/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án phúc thẩm số 288/2023/DS-PT ngày 19/6/2023 quyết định: Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Văn, bà Mai Thị Huân và bà Mai Thị Chức; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

**3. Những vi phạm cần rút kinh nghiệm**

*3.1 Áp dụng pháp luật về chia di sản bằng hiện vật:*

Các đương sự yêu cầu chia diện tích đất là di sản còn lại tại thửa số 191 tờ bản đồ PL4 có nguồn gốc là một phần của thửa đất số 105 tờ bản đồ số 2 năm



1986 có diện tích 1004 m<sup>2</sup> do cụ Tấu và cụ Thoại tạo lập. Tuy quá trình sử dụng đất từ năm 1988 đến trước năm 2019 của vợ chồng bà Nga đã hơn 30 năm là công khai, liên tục; không có ý kiến phản đối quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Nga. Nhưng khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã không chia kỷ phần thừa kế cho các con của cụ Tấu, cụ Thoại bằng hiện vật khi diện tích đất đủ để chia là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2021 do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tuy có lập sơ đồ thừa đất có tranh chấp nhưng không tiến hành đo vẽ xác định chi tiết kích thước cụ thể các cạnh của thửa đất, chi tiết, kích thước các công trình xây dựng trên thửa đất đó. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đã có vi phạm trong áp dụng pháp luật về chia di sản bằng hiện vật cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia di sản cho các thừa kế bằng hiện vật.

*3.2 Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá thiếu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:*

Theo chính quyền địa phương đã xác định rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và diện tích đất tại thửa số 105 tờ bản đồ số 2 năm 1986 của cụ Thoại, cụ Tấu, cụ Kỷ là rõ ràng, không giáp ranh với đất ở của hộ dân nào khác, xác định việc bà Nga tự đăng ký kê khai quyền sử dụng đất; đối với đất nông nghiệp cũng đã nêu rõ diện tích đất của cụ Thoại, cụ Kỷ không phải là 1080m<sup>2</sup> nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét tài liệu này, không tiến hành đo đạc, không có sơ đồ các thửa đất nông nghiệp đang có tranh chấp để có căn cứ xác định cụ thể diện tích đất nông nghiệp của cụ Thoại, cụ Kỷ là di sản để chia một cách chính xác trong khi vẫn có tài liệu thanh toán, kê khai kết quả đo đạc đối với cả hai thửa đất này là vi phạm nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo đề Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng-PVTVKSTC (B/c);
- Vụ 9 VKSTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- VC2, VC3;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố khu vực phía Bắc;
- Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội;
- Các Viện nghiệp vụ, Văn phòng VC1;
- Lưu VT; V2 (38b)

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Văn Hòa**