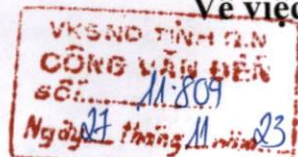


Số: 101/TB-VC1-V1

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2023

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về việc xác định di sản thừa kế và định giá tài sản trong vụ án Tranh chấp tài sản thừa kế



Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Thúc với bị đơn là bà Nguyễn Thị Dư bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án để xét xử sơ thẩm lại, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung vụ án:

Cụ Nguyễn Văn Pho (chết năm 1989, có tài liệu ghi chết năm 1988) và cụ Nguyễn Thị Tẻo (chết năm 2015) có 09 con, trong đó có 03 người con chết trẻ, không có vợ con, còn 06 người con còn lại là ông Nguyễn Văn Tú (Nguyễn Bá Tú, chết năm 2006, có vợ là Nguyễn Thị Dư và con là Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Quân, Nguyễn Văn Quỳnh, Nguyễn Thị Lý), ông Nguyễn Văn Tuý (Nguyễn Bá Tuý, chết năm 2000, có vợ là Lương Thị Tâm, con là Nguyễn Văn Dương, Nguyễn Thị Hội và Nguyễn Thị Nga), ông Nguyễn Văn Thuý, bà Nguyễn Thị Quý, bà Nguyễn Thị Quế, bà Nguyễn Thị Lâm. Các cụ chết không để lại di chúc, di sản để lại gồm là quyền sử dụng đất thừa số 130 tờ bản đồ số 2 phường Hiệp An, tại KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn, diện tích 322m²; quyền sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 2 phường Hiệp An, tại KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn, diện tích 360m²; Quyền sử dụng đất thừa 179 tờ bản đồ 2 phường Hiệp An, tại KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, diện tích 394m².

Ông Thúc khai, sinh thời bố mẹ ông cho vợ chồng ông Tú, bà Dư ở nhờ thửa đất 130 (trên đất có nhà cấp 4, bếp và khu vệ sinh). Sau ông Tú, bà Dư nhượng cho ông Toàn, bà Nhật. Ông Toàn, bà Nhật cho anh Trường, chị Xuân, hiện anh Trường chị Xuân đã phá hết nhà cũ, xây nhà 2 tầng và công trình phụ ở trên đất.

Ông Tú, bà Dư về ở trên thửa 180, trên đất có 01 nhà 03 gian diện tích khoảng 60m² lợp ngói đỏ, 01 nhà kho, 01 sân xi măng do bố mẹ xây. Ông Tú, bà Dư có cải tạo lại bếp và xây thêm 01 nhà vệ sinh. Năm 2002, ông Tú, bà Dư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



Còn thửa đất số 179 thì gia đình ông Túy, bà Tâm ở từ năm 1976 -1977, trên đất có 01 nhà cấp 4, 01 nhà vệ sinh do bố mẹ ông xây nhưng nay các công trình này không còn. Gia đình bà Tâm đã xây dựng nhà mái bằng, bếp, chuồng lợn trên đất. Năm 2002, gia đình bà Tâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, các cụ còn có quyền sử dụng 378m² đất nông nghiệp ở xứ Đồng Miếu thuộc KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn. Hiện do bà Dư, anh Quân sử dụng.

Ông Thúy đề nghị Toà án chia thừa kế đối với di sản của cụ Pho, cụ Tẻo là 03 thửa đất thổ cư 130, 179, 180 và 378m² đất nông nghiệp; 01 nhà 03 gian diện tích khoảng 60m² gia đình bà Dư đang ở và 01 nhà cũ xây năm 1980 hiện là kho tại thửa 180.

Bà Dư khai, bà kết hôn với ông Tú năm 1976 và ra ở riêng trên tại thửa số 130. Năm 1989, cụ Pho chết, vợ chồng bà lên ở với cụ Tẻo ở thửa 180. Cụ Tẻo tuyên bố cho vợ chồng bà thừa đất này, các anh chị em đều nhất trí. Vợ chồng bà bán thửa số 130 được 2 triệu đồng, đưa cho cụ Tẻo. Cụ Tẻo đưa cho ông Thúy 01 triệu đồng đồng coi như chia phần đất cho ông Thúy, có sự chứng kiến của bà Lâm, bà Quý, bà Quế, ông Toàn, bà Tâm, ông Thúy. Căn nhà của cụ Pho, cụ Tẻo, khi còn sống cụ Tẻo cũng tuyên bố cho bà Dư. Như vậy, thửa 180 cụ Tẻo đã bán cho vợ chồng bà với giá 2 triệu đồng. Nhà cấp 4, bếp của cụ Tẻo đã phá đi để xây nhà 3 gian, 01 nhà ngang cấp 4 liền bếp, sửa nhà cấp 4 hai gian cũ, làm sân bê tông, bể nước... Năm 2002, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu chia thừa kế thửa đất này phải xem xét công sức cho bà.

Đối với thửa đất số 130, thửa đất này vợ chồng bà được nhà nước cấp và ở từ năm 1977. Năm 1989, ông bà bán cho ông Toàn, bà Nhật để mua thửa 180 của cụ Tẻo. Thửa số 179 cụ Pho, cụ Tẻo đã cho ông Túy, bà Tâm, ở từ 1974 đến nay. Đối với 378m² đất nông nghiệp, đề nghị chia cho bà Dư, anh Quân sử dụng.

2. Quá trình giải quyết của Tòa án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh H, quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định di sản thừa kế chung của cụ Nguyễn Văn Pho, Nguyễn Thị Tẻo gồm quyền sử dụng đất thửa số 180 tờ bản đồ số 2 diện tích đo thực tế là 372,4m²; 01 nhà cũ xây dựng năm 1980 trên đất; Di sản thừa kế riêng của cụ Tẻo là 378m² đất nông nghiệp để chia thừa kế; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U179608 mang tên ông Nguyễn Văn Tú, bà Nguyễn Thị Dư. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất 130 và 179 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất này.

Sau xét xử sơ thẩm, ông Thúy kháng cáo đề nghị xác định thửa đất 130, 179 là di sản thừa kế, hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất này và không tính công sức đối với bà Dư; bà Nguyễn Thị Dư, Anh Nguyễn Văn Quân kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì việc xác định thửa 180 là di sản

thừa kế là không đúng, thừa đất đã được cụ Pho, cụ Tẻo chuyển nhượng cho ông Tú, bà Dư.

Bản án dân sự phúc thẩm số 194/2023/DSPT ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thúy. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh H để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

3.1. Về xác định di sản thừa kế:

- Thừa đất 179 (trong GCNQSD đất ghi nhầm là thửa 180), tờ bản đồ số 2 phường Hiệp An, KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn hiện bà Tâm đang quản lý, sử dụng theo tài liệu 299 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 5 xã Hiệp An, huyện Kinh Môn, diện tích 720m². Năm 1991 thửa đất này được tách ra thành thửa 179 mang tên ông Nguyễn Bá Túy diện tích 388m² và thửa 180 diện tích 360m² (đo thực tế là 372,4m²) hiện bà Dư đang quản lý sử dụng. Năm 2002, UBND huyện Kinh Môn đã cấp GCNQSD đất thửa 179 đứng tên bà Lương Thị Tâm. Bà Tâm không có chứng cứ, tài liệu chứng minh được cụ Tẻo, cụ Pho cho đất. Đơn xin cấp GCNQSD đất bà Tâm ghi nguồn gốc đất là đất “ông cha”, chỉ có bà Dư công nhận cụ Pho, cụ Tẻo cho bà Tâm đất còn bà Quý khai không biết, ông Thúy không thừa nhận.

Năm 1974, sau khi bà Tâm kết hôn với ông Túy, cụ Pho và cụ Tẻo cho ông Túy và bà Tâm ở riêng trên thửa đất 179, hai cụ ở trên thửa đất số 180. Bà Tâm và ông Túy có làm nhà, công trình phụ và trồng cây lâu niên. Ranh giới giữa đất nhà bà Tâm sử dụng và đất bà Dư sử dụng một phần được xác định bằng tường nhà bà Tâm, nhà bếp và nhà kho của gia đình bà Dư, phần còn lại của thửa đất là vườn cây gia đình bà Tâm trồng, không có tường bao ngăn cách hai thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất có khuôn viên riêng là không phù hợp.

Do đó, việc xác định toàn bộ thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Túy, bà Tâm, không phải là di sản chia thừa kế của cụ Pho, cụ Tẻo là chưa đủ căn cứ vững chắc.

- Thừa đất 180, diện tích 360m² (thực tế là 372,4m², tăng hơn 12,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai số đo đạc, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh) đứng tên ông Nguyễn Văn Tú năm 1991 khi tách ra từ thửa 62. Năm 2002, UBND huyện Kinh Môn đã cấp GCNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn Tú và bà Nguyễn Thị Dư.

Bà Dư, bà Tâm, bà Lâm cùng các con bà Dư, bà Tâm đều xác định năm 1989 sau khi cụ Pho chết, được sự đồng ý của cụ Tẻo, ông Tú và bà Dư chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 130 được 2.000.000 đồng. Cụ Tẻo đã đứng ra phân định lấy 1.000.000 đồng đưa cho ông Thúy, còn 1.000.000 đồng cụ Tẻo nhận coi như ông Tú và bà Dư nhận chuyển nhượng thửa đất 180 của cụ Pho và cụ Tẻo. Ngoài ra bà Dư còn xuất trình giấy chứng nhận chuyển nhượng đất ngày 17/11/2010 có nội dung: Tên tôi là Nguyễn Thị Tẻo ... đã chuyển nhượng cho con trai và con dâu là

Nguyễn Văn Tú, Nguyễn Thị Dư бат đất ở thôn 1 đội 11 xã Hiệp An, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương có diện tích sử dụng $360m^2$ số thửa 180 tờ bản đồ số 2; những người chứng nhận là con cháu gồm: con gái Nguyễn Thị Quế, con gái Nguyễn Thị Lâm, Nguyễn Thị Quý, bà Tâm và ông Toàn (là cháu). Ông Thúy không thừa nhận việc ông nhận tiền của cụ Tẻo và vợ chồng bà Dư. Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của những người có chữ ký chứng nhận trong văn bản trên để xác định văn bản được lập ở đâu? Ai là người lập? nội dung văn bản có đúng thực tế không... để xác định có hay không việc cụ Tẻo chuyển nhượng đất cho ông Tú, bà Dư là thiếu sót.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, lời khai của bà Dư về tài sản trên đất là ngôi nhà 03 gian hiện gia đình bà Dư, anh Quân đang sử dụng không thống nhất. Lúc thì khai phá toàn bộ nhà cũ của các cụ xây lại ngôi nhà 03 gian bằng gạch chỉ, mái ngói xi măng, lát nền bằng gạch ceramic trên chính vị trí ngôi nhà cũ, sau đó thì khai sửa sang lại nhà cũ của hai cụ. Tại phiên tòa phúc thẩm lại khai sửa lại nhà cũ của hai cụ, sử dụng móng nhà cũ có gia cố thêm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ ngôi nhà 03 gian do vợ chồng ông Tú, bà Dư xây dựng là chưa có căn cứ.

- Đối với thửa đất 130, tờ bản đồ số 2 phường Hiệp An tại KDC Lưu Thượng 1, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn hiện anh Nguyễn Văn Trường và chị Phạm Thị Xuân đang quản lý, sử dụng. Ông Thúy cho rằng nguồn gốc thửa đất này là của cụ Pho và cụ Tẻo cho ông Tú và bà Dư ở nhờ. Sau đó ông Tú và bà Dư đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Toàn, bà Nhật và về ở với cụ Tẻo sau khi cụ Pho chết. Bà Dư xác định thửa đất này vợ chồng bà được UBND xã Hiệp An cấp. Theo cung cấp của UBND phường Hiệp An và hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2002 thì nguồn gốc thửa đất là của ông Tú và bà Dư được UBND xã Hiệp An, huyện Kinh Môn cấp cho hộ gia đình ông Tú, bà Dư vào khoảng thời gian từ năm 1981 đến năm 1987 theo diện giãn dân, không liên quan đến đất của cụ Pho, cụ Tẻo. Năm 1989, ông Tú, bà Dư đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Toàn, bà Nhật. Sau đó ông Toàn, bà Nhật đã để lại thửa đất này cho vợ chồng con trai mình là anh Trường và chị Xuân. Vợ chồng anh Trường được cấp GCNQSD đất vào ngày 22/4/2002 và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Tuy nhiên lời khai của bà Dư cùng một số người liên quan trong vụ án xác định bà Dư, ông Tú kết hôn năm 1977 và ra ở tại thửa đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ mâu thuẫn về thời điểm ông Tú, bà Dư được cấp đất? Đối tượng được cấp? có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính không? nộp bao nhiêu tiền? Ai là người nộp tiền? Danh sách các hộ được cấp đất? hồ sơ cấp đất? Chỉ căn cứ vào cung cấp của UBND phường Hiệp An thể hiện thửa đất này có nguồn gốc của UBND xã cấp trong khoảng thời gian từ năm 1981 đến năm 1987 cho ông Tú, không có tài liệu chứng cứ khác chứng minh đã xác định đất được cấp cho ông Tú là thiếu căn cứ.

3.2. Về định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định trưng cầu định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá để định giá đối với 03 thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 2, phường Hiệp An, thị xã Kinh Môn đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Thửa đất 180, diện tích 360m², trong đó: đất ở 300m², đất vườn 60m² đứng tên ông Nguyễn Văn Tú, bà Nguyễn Thị Du; Thửa đất 179 (hiện ghi nhầm là thửa 180) diện tích 394m², trong đó: Đất ở 300m², đất vườn 94m² đứng tên ông Nguyễn Bá Túy và bà Lương Thị Tâm; Thửa đất 130, diện tích đất là 322m², trong đó: Đất ở 300m², đất vườn 22m² đứng tên anh Nguyễn Văn Trường và chị Phạm Thị Xuân. Như vậy trong 03 thửa đất trên ngoài đất ở còn có đất vườn (thời hạn sử dụng lâu dài) nhưng Hội đồng định giá chỉ xem xét định giá đất ở không định giá đất vườn.

Sau khi có kết quả định giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn số 289/CV-TR ngày 12 tháng 06 năm 2020 gửi các thành viên Hội đồng định giá yêu cầu tiến hành định giá bổ sung đối với đất vườn tại 03 thửa đất nói trên nhưng không có văn bản trả lời. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả định giá xác định toàn bộ diện tích 360m² tại thửa đất 180 là đất ở; khi giao đất di sản không xác định cụ thể diện tích đất ở, diện tích đất vườn cho từng người hưởng thừa kế là không đúng quy định tại Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 về căn cứ xác định loại đất.

Với những vi phạm nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu lên để rút kinh nghiệm chung nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát giải quyết các vụ việc dân sự nói chung và các vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản nói riêng./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVT VKSTC (b/c);
- Vụ 9 - VKSNDTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- VC2, VC3;
- VKSND 63 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- Trường Đại học kiểm sát Hà Nội;
- Các Viện nghiệp vụ, VP VC1;
- Lưu: VT VC1, V1.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Quốc Khánh