VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Số: 56 /TB-VC1-V2

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 9 năm 2021

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Về việc định giá tài sản là quyền sử dụng đất

Thực hiện công tác giải quyết đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2021/DS-PT ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, giải quyết vụ án *"Tranh chấp về thừa kế tài sản"* giữa nguyên đơn bà Lê Thị Hảo và bị đơn ông Lê Hùng Kháng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy rằng có một số vi phạm về định giá tài sản và việc tính án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, nội dung vi phạm cụ thể như sau:

1. Tóm tắt nội dung vụ án

Cụ Lê Minh Địch (chết tháng 6/2014) kết hôn với cụ Hoàng Thị Thảo (chết tháng 3/2019) và sinh được 04 người con là: Ông Lê Hùng Kháng, ông Lê Đình Dũng, bà Lê Thị Hương, bà Lê Thị Hảo. Cụ Địch và cụ Thảo tạo lập được khối tài sản chung là 01 nhà cấp 4 và công trình phụ trên tổng diện tích 504m² đất tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Quảng Trung, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa và đã được Ủy ban nhân nhân huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2005 mang tên Hoàng Thị Thảo. Trước khi chết, cụ Hoàng Thị Thảo để lại di chúc với di nguyện để lại toàn bộ phần tài sản của cụ trong khối tài sản chung với cụ Địch và tài sản của cụ được thừa kế của cụ Địch cho bà Lê Thị Hảo.

Tại đơn khởi kiện, bà Hảo đề nghị Tòa án giải quyết phân chia di sản thừa kế theo di chúc của cụ Hoàng Thị Thảo đối với diện tích 302,4m² bà Hảo được hưởng tại thửa đất 416 nêu trên, còn lại diện tích 201,6m² là di sản thừa kế của cụ Lê Minh Địch đề nghị Tòa án chia theo pháp luật.

Ông Lê Hùng Kháng – bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hảo và cho rằng khi còn sống cụ Địch có lập di chúc. Cụ Kháng còn đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của di chúc cụ Thảo và cụ Địch để lại. Quá trình giải quyết vụ án, ông không xuất trình được bản di chúc của cụ Địch và không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình.

Kết quả định giá ngày 30/6/2020 của Hội đồng định giá nhà, đất như sau:

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

- Đất ở: Vị trí này nằm ở đoạn từ QL1A đến Chùa Xóm Dũng, trị giá là 1.000.000đ/m^2 (130m^2 x 1.000.000đ/m^2 = 130.000.000đ).

- Đất trồng cây lâu năm 346,7m^2 trị giá 27.000đ/m^2 (346,7m^2 x 27.000đ/m^2) = 9.360.900đ.

Tổng giá trị đất ở + đất vườn là 139.360.900đ.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hảo về việc chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất đối với 476,7m^2 tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Quảng Trung, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa và tài sản là nhà, công trình phụ, cây lưu niên trên đất.

Xác định di chúc của cụ Hoàng Thị Thảo lập tại gia đình cụ Hoàng Thị Thảo do công chứng viên Nguyễn Hùng Minh lập ngày 27/02/2019 là hợp pháp nên phần di sản của cụ Thảo được chia theo di chúc. Xác định di sản thừa kế của cụ Lê Minh Địch để lại là chưa chia và được chia theo pháp luật.

- Chia cho bà Lê Thị Hảo phần tài sản được chia theo di chúc và theo pháp luật tổng cộng là 290,7m^2 đất (trong đó đất ở là 76,34m^2, đất trồng cây lâu năm là 214,36m^2); nhà + công trình phụ và cây lưu niên (của cụ Địch, cụ Thảo) trên diện tích đất trên.

- Chia cho bà Lê Thị Liên, anh Lê Đình Sỹ, chị Lê Thị Hoa diện tích 86m^2 đất (trong đó đất ở là 23m^2, đất trồng cây lâu năm là 63m^2)... Sau khi đối trừ buộc bà Liên, anh Sỹ, chị Hoa phải thanh toán lại tiền chênh lệch về tài sản cho chị Lê Thị Hảo số tiền 5.703.567đ.

- Chia cho ông Lê Hùng Kháng 50m^2 đất (trong đó đất ở là 15,33m^2, đất trồng cây lâu năm là 34,67m^2).

- Chia cho chị Lê Thị Hương 50m^2 đất (trong đó đất ở là 15,33m^2, đất trồng cây lâu năm là 34,67m^2)...

Ngoài ra, bản án còn tuyên các nội dung khác và về án phí theo kỷ phần được hưởng.

Ngày 02/11/2020, ông Lê Hùng Kháng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2021/DS-PT ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hùng Kháng, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

3. Những nội dung cần rút kinh nghiệm

3.1. Xác định loại đất không đúng

Di sản thừa kế của cụ Lê Minh Địch và cụ Hoàng Thị Thảo để lại là diện tích đất 504m^2 (đo đạc thực trạng là 476,7m^2) có nguồn gốc từ trước năm 1980, không có tranh chấp với ai, nay để lại cho các thừa kế theo quy định của pháp luật nên được xác định là đất ở. Nhưng Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm xác định trong diện tích đất 476,7m^2 có 130m^2 đất ở, còn lại 346,7m^2 là đất trồng cây lâu năm là không đúng.

3.2. Định giá đất

Do xác định loại đất không đúng nên Hội đồng định giá chỉ định giá diện tích 130m^2 với giá đất thổ cư 1.000.000đ/m^2, còn đối với diện tích 346,7m^2 định giá với giá đất trồng cây lâu năm 27.000đ/m^2 là không phù hợp quy định của pháp luật.

Việc định giá của Hội đồng định giá (130m^2 đất thổ cư và 346,7m^2 đất trồng cây lâu năm) và việc Tòa án sơ thẩm, Tòa án phúc thẩm xét xử căn cứ vào kết quả định giá không đúng pháp luật của Hội đồng định giá để ban hành bản án không khách quan, chính xác làm xâm phạm đến quyền, lợi ích của đương sự và nghĩa vụ nộp án phí đối với Nhà nước của các đương sự trong vụ án.

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân cấp huyện trong khu vực nghiên cứu và rút kinh nghiệm chung trong giải quyết các vụ án dân sự nói chung và các vụ án về thừa kế nói riêng để nâng cao hiệu quả, chất lượng công tác kiểm sát ở lĩnh vực này./.

Nơi nhận:
- VKSND 28 tỉnh, TP phía Bắc;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Viện trưởng VC1 (b/c);
- Các đ/c Phó Viện trưởng VC1;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VC1, HS.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Phạm Văn Hòa