

Số: 17 /TB-VC1-V4

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2024

## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

### Về vi phạm trong giải quyết vụ án chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thông qua công tác kiểm sát xét xử phúc thẩm vụ án “Chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa Nguyên đơn là ông Trần Văn M với Bị đơn là ông Trần Văn Th; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy có một số vấn đề về thu thập, đánh giá chứng cứ khi chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất, cần thông báo rút kinh nghiệm.

#### Nội dung vụ án và quá trình giải quyết:

Cụ Trần Văn C (mất ngày 06/7/2004) và vợ là cụ Hoàng Thị L (mất ngày 15/02/1994) sinh được 06 người con: Ông Trần Trọng K1; ông Trần Trọng K2 (mất năm 2008); bà Trần Thị L1; bà Trần Thị L2; ông Trần Văn M; ông Trần Văn Th (mất năm 2014), ngoài ra hai cụ không có con riêng hay con nuôi.

Di sản thừa kế của cụ C và cụ L để lại là thửa đất số 402, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại xã HT, huyện KM, tỉnh HD (nay là phường HT, thị xã KM, tỉnh HD) có diện tích 772 m<sup>2</sup> (đo thực tế là 804,8m<sup>2</sup>) đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện KM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên cụ Trần Văn C vào năm 2002. Tài sản trên đất có 04 gian nhà ngói, 01 giếng nước, công trình phụ và 01 quán bán hàng.

**Nguyên đơn ông Trần Văn M khởi kiện cho rằng:** Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của bố mẹ ông, chưa có văn bản tặng cho hay thừa kế cho bất kỳ ai. Sau khi bố mẹ ông mất thì vợ chồng ông Trần Văn Th đã tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không được sự nhất trí của anh chị em trong gia đình. Sau đó, UBND huyện KM cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 21/3/2004 mang tên ông Trần Văn Th và vợ là bà Vũ Thị T. Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ mâu thuẫn về thời gian, văn bản cho tặng đất có sau khi cụ C mất. Vì vậy, ngày 03/4/2012 ông M khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Chia di sản thừa kế của cụ C và cụ L để lại là toàn bộ diện tích 772m<sup>2</sup> đất tại thửa 402, tờ bản đồ số 01 và tài sản còn lại trên đất; hủy Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện KM đã cấp cho ông Th và bà T.

**Bị đơn ông Trần Văn Th (sau này là chị O, anh K, anh N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th) thống nhất cho rằng:** Diện tích 772m<sup>2</sup> đất tại thửa 402 tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Phường HT, thị xã KM, tỉnh HD có nguồn gốc của cụ C và cụ L, nhưng hai cụ đã cho tặng ông

Th và bà T (vợ ông Th) hợp pháp. Sau đó, chính quyền cấp Giấy CNQSDĐ mang tên ông Th và bà T. Ông Th xác định tài sản trên đất của cụ C cụ L để lại gồm: 01 nhà mái ngói, 01 bể nước. Còn hệ thống chuồng lợn như hiện nay là do ông Th và bà T sửa chữa lại. Việc UBND huyện KM cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Th và bà T là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không nhất trí các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Quá trình sử dụng đất, năm 2011 ông Th và bà T xây dựng một nhà 2,5 tầng diện tích khoảng 135m<sup>2</sup>, hiện chị O (con gái ông Th) đang quản lý, sử dụng và cho thuê để mở cửa hàng. Anh K, chị D (con trai, con dâu ông Th) xây dựng nhà 02 tầng trên diện tích khoảng 75m<sup>2</sup>, hiện anh chị vẫn đang sử dụng. Ba gian ki ốt diện tích khoảng 175m<sup>2</sup> do ông Th xây dựng, đến năm 2020 anh N, chị H (con trai con dâu ông Th) có chi phí khoảng 370 triệu đồng để sửa chữa, hoàn thiện rồi cho thuê mặt bằng bán hàng. Hiện nay chúng từ liên quan đến việc sửa chữa anh N không còn lưu giữ nên đề nghị Tòa án căn cứ kết quả định giá để xem xét. Đối với công sức tôn tạo, cải tạo đất nhà cũ của cụ C và cụ L: Anh K, chị D trình bày có sử dụng 100 triệu đồng để sửa chữa và xây dựng nhà vệ sinh mới, mua téc nước ở phía sau nhưng không cung cấp được chứng từ.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

UBND thị xã KM đã thực hiện việc kiểm tra hệ thống hồ sơ lưu trữ, tuy nhiên do hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trần Văn Th và bà Vũ Thị T thực hiện từ lâu, hệ thống lưu trữ tại Phòng Tài nguyên & Môi Trường đang lưu trữ thủ công nên không tìm được hồ sơ.

Ông K1 cùng vợ và các con của ông K1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và ủy quyền cho ông Trần Văn M đại diện nhận, quản lý toàn bộ quyền sử dụng đất ông K1 được chia theo kỹ phần. Bà Trần Thị L2 xác định bố mẹ bà là cụ C, cụ L khi mất không để lại di chúc văn bản gì về quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp, bà đề nghị được nhận di sản thừa kế và tự nguyện để lại phần di sản này cho anh N (con trai ông Th).

Bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh HD tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M về chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn C và cụ Hoàng Thị L, xác định di sản thừa kế là quyền sử dụng đất tại thửa 402, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường HT, thị xã KM, tỉnh HD diện tích theo Giấy CNQSD đất là 772m<sup>2</sup>, diện tích thực tế là 804,8m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất là nhà cấp 4, bể nước, giếng nước, tổng khối di sản trị giá 8.716.568.022 đồng;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M về việc hủy Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện KM đã cấp cho ông Trần Văn Th và bà Vũ Thị T ngày 21/3/2004 đối với diện tích 772m<sup>2</sup> đất tại thửa 402, tờ bản đồ số 01;

- Xác nhận những người thuộc hàng thừa kế của cụ C, cụ L là các ông, bà: Trần Trọng K1; ông Trần Trọng K2 (*mất năm 2008, vợ con ông K2 là bà Mạc Thị D, chị Trần Thị Th1, chị Trần Thị Th2 và anh Trần Trọng Kh1 cùng kế thừa nhận*); bà Trần Thị L1; bà Trần Thị L2; ông Trần Văn M; ông Trần Văn Th (*mất năm 2014, các con ông Th là chị Trần Thị O, anh Trần Văn K và anh Trần Văn N cùng kế thừa nhận*) mỗi người được nhận kỹ phần bằng nhau, trị giá 1.369.428.004 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của bà L2 cho lại kỹ phần thừa kế của mình cho anh Trần Văn N;

- Áng trích công sức tôn tạo, trông nom đất và tính cho ông Trần Văn Th nay là các con ông Th kế thừa nhận theo giá trị là 500.000.000 đồng;

- Giao cho ông Trần Văn M (*đại diện cho ông Trần Trọng K1, bà Trần Thị L1, ông Trần Văn M và những người kế thừa của ông K2*) nhận di sản thừa kế, sử dụng toàn bộ phần diện tích đất 375,3m<sup>2</sup> phía Đông thửa đất và 102.8m<sup>2</sup> đất phía Tây thửa đất, nhà cấp 4 ba gian cũ, bể nước và giếng, tổng giá trị là 3.816.068.022 đồng (*có sơ đồ kèm theo*), cùng các tài sản khác mà gia đình ông Th đầu tư thêm công trình trên đất là 01 nhà phụ chăn nuôi, 01 nhà tắm, 01 téc nước Sơn Hà, 01 sân nền bê tông, cổng sắt và tường xây gạch bapanh, tổng trị giá là 21.769.570 đồng;

- Giao cho những người kế thừa của ông Trần Văn Th là chị Trần Thị O, anh Trần Văn K và anh N cùng sử dụng 266,7m<sup>2</sup> đất ở phía Tây Nam thửa đất, trị giá 4.000.500.000 đồng (*có sơ đồ kèm theo*);

- Giao cho anh N phần kỹ phần của bà L2, sử dụng 60m<sup>2</sup> đất ở phía Tây Bắc thửa đất, trị giá 900.000.000 đồng (*có sơ đồ kèm theo*);

- Những người kế thừa của ông Trần Văn Th là chị Trần Thị O, anh Trần Văn K và anh Trần Văn N liên đới chịu trách nhiệm phải trả giá trị kỹ phần còn thiếu cho ông M (*đại diện nhận*) số tiền 1.661.643.994 đồng và anh N giá trị kỹ phần còn thiếu của bà L2 là 469.428.044 đồng;

- Ông M phải đại diện chi trả phần giá trị dãy nhà cấp 4 mái tôn cùng 01 bán mái tôn phía sau nhà cho anh N chị H số tiền là 216.655.172 đồng;

- Anh N, chị H phải có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình nhà cấp 4 lợp mái tôn cùng 01 bán mái tôn phía sau nhà để bàn giao phần diện tích đất cho ông M (*đại diện nhận*) và anh N;

- Các con ông Th và các hộ thuê lán chợ và thuê ki ốt có trách nhiệm tháo dỡ phần lán tôn và di chuyển tài sản thuộc quyền sở hữu của mình nằm trên phần diện tích đất đã giao cho ông M (*đại diện nhận*);

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Những người kế thừa của ông Trần Văn Th là chị Trần Thị O, anh Trần Văn K và anh Trần Văn N cùng có trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 68.082.840đ; anh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 53.082.840đ.

Ngày 26&27/4/2022, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Th (*Bị đơn*) là chị Trần Thị O, anh Trần Văn K và anh Trần Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án số 10/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh HD.

### **Vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

#### ***Về việc cấp Giấy CNQSD đất:***

Tuy UBND huyện KM không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông Th và bà T, nhưng theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, thấy rằng:

- Nội dung Đơn xin cho tặng thừa kế quyền sử dụng đất thể hiện cụ C tặng cho, thừa kế cho ông Trần Văn Th diện tích 772m<sup>2</sup> đất gồm có chữ ký của cụ C, ông Th, người làm chứng là bà Trần Thị H, hộ giáp ranh là ông Trương Văn T, cán bộ địa chính và xác nhận của địa phương. Tuy nhiên, cụ Trần Văn C chết ngày 06/7/2004, nhưng Đơn xin cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được lập ngày 16/8/2004 (*tức là sau khi cụ C chết*) và các thủ tục khác phát sinh liên quan đến nghĩa vụ tài chính đều trong tháng 08 , tháng 09 năm 2004.

- Tại Biên bản lấy lời khai ông Dương Quốc B - nguyên cán bộ Địa chính xã HT, ông B xác định ông Th là người nộp đơn này cho xã, do ông Th là con trai duy nhất sống cùng cụ C nên ông B tin tưởng đây là ý chí của cụ C và cụ C không ký trực tiếp tại cơ quan có thẩm quyền. Trên cơ sở đó, UBND xã đã hướng dẫn ông Th làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông Th ký để xin các cấp xác nhận. Việc mâu thuẫn về thời gian giữa thời điểm cụ C đã mất với thời điểm ký các văn bản trên ông B không giải thích được lý do.

- Bà Trần Thị H và ông Trương Văn T là những người có chữ ký trong Đơn xin cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất xác định đúng chữ ký của họ, nhưng việc cụ C có ký vào văn bản đó hay không thì ông, bà không nắm được.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định bên chuyển nhượng là cụ Trần Văn C và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Th, tuy

nhiên chỉ có ông Th ký tên mà không có chữ ký của cụ C. Hợp đồng có đầy đủ phân ghi của cơ quan nhà nước nhưng đều sau ngày 16/8/2004.

- Quá trình làm việc, ông Th xác định không nhất quán về việc ký các văn bản trên, lúc thì ông xác định không phải chữ ký của ông trong các Đơn xin cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất; lúc thì trình bày thủ tục sang tên là do cụ C làm, ông chỉ việc ký cho đủ thủ tục.

- Ngày 21/3/2004, UBND huyện KM cấp Giấy CNQSD đất số 1077 QSDĐ/HT-KM chứng nhận ông Trần Văn Th và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng đối với diện tích 772m<sup>2</sup> tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 1, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 472m<sup>2</sup> đất vườn.

Như vậy, Giấy CNQSD đất được cấp cho ông Th, bà T trước ngày lập Đơn xin cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ C sang ông Th, đồng thời các giấy tờ này đều sau ngày 16/8/2004. Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn đề nghị giám định chữ ký, ngày tháng ghi trong đơn xin cho tặng thừa kế quyền sử dụng đất nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Ngày 21/3/2004, UBND huyện KM cấp Giấy CNQSD đất cho ông Th, bà T là thực hiện không đúng trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và quy trình kiểm tra, thẩm định theo khoản 1 mục I. 3 Phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ, do đó có căn cứ để hủy Giấy CNQSDĐ số 1077QSDĐ/HT-KM ngày 21/3/2004 của UBND huyện KM đã cấp cho ông Th và bà T.

Bản án sơ thẩm tuyên hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông Th và bà T là đúng pháp luật. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm như sau:

***Thứ nhất, về giải quyết yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ C và cụ L:***

- Về xác định giá đất: Theo Giấy CNQSDĐ số 1077 ngày 22/12/2002 cấp cho cụ Trần Văn C và Giấy CNQSDĐ số 1077 ngày 21/3/2004 cấp cho ông Trần Văn Th và bà Vũ Thị T thì thửa đất số 402A, 402B (*nay là thửa đất số 402*), tờ bản đồ số 1 có diện tích 772m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 472m<sup>2</sup> đất vườn. Theo quy định của Nhà nước thì khung giá đất áp dụng với đất ở và đất vườn là khác nhau. Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng định giá chỉ xác định giá đất theo vị trí đất, cụ thể: Vị trí đất phía Tây giáp đường trục chính có giá là 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; vị trí đất phía Đông giáp ngõ đi có giá là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không đúng. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng giá trị khối di sản thừa kế là đất = 8.694.300.000 đồng cũng là không đúng.

- Về chia di sản bằng hiện vật: Từ việc xác định không rõ từng loại đất dẫn đến xác định giá trị quyền sử dụng đất chưa chính xác nên khi chia di sản

bằng hiện vật, Tòa án không xác định được đâu là diện tích đất ở và đâu là diện tích đất vườn. Do đó việc quyết định thanh toán chênh lệch chia di sản thừa kế thiếu cơ sở vững chắc.

***Thứ hai, về xác định án phí:***

Trong vụ án này, một trong số các đối tượng được chia di sản thừa kế là bà Trần Thị L2 nên đối tượng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là bà L2. Tuy nhiên, do bà L2 trên 60 tuổi (*sinh năm 1954*) nên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bà L2 thuộc trường hợp được miễn án phí. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bà L2 làm đơn xin miễn án phí mà buộc anh Trần Văn N (là người được thụ hưởng phần di sản thừa kế bà L2 được chia) phải chịu 53.082.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng.

Do những vi phạm nêu trên, theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bị đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh HD để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Để tăng cường kỹ năng nhận diện, phát hiện và xử lý vi phạm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo dạng vi phạm đã phát hiện để các đơn vị trong toàn Ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm./.

**Nơi nhận:** *Đu*

- VKSND 28 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- VC2, VC3;
- Vụ 9, VP VKSTC;
- Viện: 1, 2, 3, 4 và VP - VC1;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- Lưu: VT, HSKS, V4.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Thị Minh Yến**