

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 70/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2019

VIỆN KSND TỈNH PHÚ THỌ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 257/.....
Ngày: 22 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

**Về giải quyết vụ án yêu cầu hủy văn bản công chứng,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia thừa kế tài sản.**

Thông qua công tác kiểm sát xét xử theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án "Yêu cầu hủy văn bản công chứng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia thừa kế tài sản" giữa nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hân, anh Nguyễn Hữu Khánh, anh Nguyễn Hữu Bình, anh Nguyễn Hữu Hòa cùng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Quá trình giải quyết vụ án thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm trong việc thu thập chứng cứ và áp dụng pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy cần phải có thông báo rút kinh nghiệm.

L. Tóm tắt nội dung vụ án

Theo đơn khởi kiện và lời khai của phía nguyên đơn trình bày: Vợ, chồng ông Nguyễn Hữu Hữu và bà Nguyễn Thị Hân có một diện tích đất rộng 335,2 m² tại địa chỉ phường N, quận L, thành phố H. Nguồn gốc đất do UBND thành phố H cấp cho ông, bà ở để tránh lũ lụt từ năm 1972. Ông, bà có 5 người con gồm: Anh Nguyễn Hữu Khánh, chị Nguyễn Thị Ngọc, chị Nguyễn Thị Ngà, anh Nguyễn Hữu Bình và anh Nguyễn Hữu Hòa. Sau khi được cấp đất, ông, bà xây một ngôi nhà cấp bốn cùng các con sinh sống tại đây. Năm 1994, chị Nguyễn Thị Ngọc đã xây dựng một ngôi nhà 02 tầng trên đất để ở. Năm 1998, chị Ngọc vi phạm pháp luật bị bắt đi chấp hành hình phạt tù. Cũng năm 1998, ông Hữu chết không để lại di chúc. Ngày 09/7/2007, diện tích nhà, đất này được UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Hân.

Ngày 30/6/2011, bà Hân cùng ba con trai là anh Khánh, anh Bình và anh Hòa lập văn bản thỏa thuận kê khai thừa kế tài sản tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Nội dung văn bản bà Hân cùng ba người con trai thỏa thuận khai nhận thừa kế và thống nhất để phân chia toàn bộ diện tích 335,2 m² đất nói trên.

Ngày 16/8/2011 bà Nguyễn Thị Hân lập 03 hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất, cụ thể cho anh Khánh 139,9m² (trên phần đất này anh Khánh đã xây một ngôi nhà 2 tầng năm 1998); Cho anh Hòa 94m² (trên phần đất này anh Hòa đã xây nhà 2 tầng năm 2003) Cho anh Bình diện tích 101,3m² (trên phần đất này có ngôi nhà 2 tầng chị Ngọc xây năm 1994). Anh Khánh, anh Hòa và anh Bình đều đã được UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng diện tích đất như đã nêu.

Sau khi chị Nguyễn Thị Ngọc chấp hành xong hình phạt tù về nhà và không có chỗ ở nên đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu:

Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hùng Vương;

Hủy 03 giấy CNQSDĐ do UBND quận L đã cấp cho anh Nguyễn Hữu Khánh, anh Nguyễn Hữu Hòa và anh Nguyễn Hữu Bình và đề nghị chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Nguyễn Hữu Hữu.

Phía bị đơn, bà Nguyễn Thị Hân xác nhận về quan hệ huyết thống cũng như nguồn gốc tài sản đang tranh chấp đúng như nội dung trên, bà xác nhận có việc lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Hùng Vương mà không có sự có mặt của hai con gái là chị Ngọc và chị Ngà. Năm 1990, vợ, chồng bà có cho chị Ngọc một phần đất để xây nhà có giấy tờ viết tay. Nay chị Ngọc khởi kiện bà đồng ý hủy các hợp đồng tặng cho giữa bà và các con trai vì đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Ngọc và chị Ngà. Phần đất của bà đã cho anh Khánh, anh Hòa bà vẫn giữ nguyên quan diêm, còn đối với anh Bình bà không cho nữa, đề nghị Tòa án giữ nguyên sự ổn định của thừa đất, hiện ai đang ở đâu thì vẫn ở đó.

Về yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông Hữu để lại thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Hữu Khánh và anh Nguyễn Hữu Hòa thống nhất về quan hệ huyết thống, nguồn gốc nhà, đất như chị Ngọc, bà Hân đã trình bày và họ đồng ý yêu cầu của chị Ngọc về việc hủy văn bản công chứng mà bà Hân cùng ba con trai đã lập ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng Hùng Vương.

Đối với yêu cầu hủy các giấy CNQSDĐ đã được cấp và chia thừa kế thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật trên cơ sở đảm bảo tính ổn định hiện trạng gia đình đang quản lý sử dụng.

Riêng anh Nguyễn Hữu Bình thì không đồng ý hủy văn bản công chứng vì anh và các con đang sinh sống ổn định trên diện tích nhà, đất đó.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng công chứng Hùng Vương trình bày:

Ngày 30/6/2011, Văn phòng công chứng Hùng Vương đã chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với di sản là một phần quyền sử dụng thừa đất địa chỉ tại phường N, quận L, thành phố H do ông Nguyễn Hữu Hữu chết ngày 18/6/1998 để lại. Văn phòng công chứng Hùng Vương khẳng định: Việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2011 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật cụ thể: Những người thừa kế của ông Hữu có yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Đồng thời họ đã xuất trình Giấy chứng tử của ông Hữu, giấy CNQSDĐ mang tên hộ gia đình bà Hân, trong đó, thành viên hộ gia đình có tên ông Hữu cùng các giấy tờ chứng minh quan hệ giữa những người thừa kế và ông Hữu theo quy định của pháp luật về thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: Bố, mẹ đẻ ông Hữu đã chết (có đơn xác nhận của chính quyền địa phương). Vợ ông Hữu (Bà Nguyễn Thị Hân, có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân). Các con ông Hữu: Anh Khánh, anh Bình, anh Hòa (có giấy khai sinh). Đồng thời những người thừa kế của ông Hữu cam đoan và chịu trách nhiệm về việc không bỏ sót người thừa kế theo pháp luật và trước khi chết, ông Hữu không để lại di

chúc.

Trước khi chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, Văn phòng công chứng đã niêm yết thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại UBND phường N (nơi có bất động sản ông Hữu để lại).

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H cung cấp:

Thửa đất diện tích 335,2m² được UBND quận L cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Hân ngày 09/7/2009. Năm 2011, hộ gia đình bà Hân thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hùng Vương và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận biến động ngày 19/7/2011.

Ngày 11/8/2011. Tại Văn phòng công chứng Hùng Vương, bà Hân lập hợp đồng tặng cho các con là anh Khánh, anh Bình và anh Hòa quyền sử dụng thửa đất này. Trên cơ sở đó Văn phòng đăng ký đất đai đã hoàn thiện hồ sơ trình UBND quận L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Khánh, anh Bình, anh Hòa. Văn phòng khẳng định việc cấp các giấy chứng nhận là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, đồng thời cung cấp cho Tòa án toàn bộ bản sao hồ sơ đăng ký biến động và cấp giấy nêu trên.

Ngày 06/7/2017, Tòa án nhân dân thành phố H tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản là nhà, đất tại địa chỉ phường N, quận L, xác định:

Phân tài sản trên đất:

- + Nhà 02 tầng do chị Ngọc xây năm 1994 giá trị xây dựng còn lại là 324.308.257đ.
- + Nhà 02 tầng do anh Khánh xây năm 1998 giá trị xây dựng còn lại là: 783.705.181đ.
- + Nhà 02 tầng do anh Hòa xây năm 2003, giá trị xây dựng còn lại là: 654.608.490. đ.
- + Nhà mái bằng 01 tầng do vợ chồng bà Hân xây năm 1991, Giá trị xây dựng còn lại là: 70.753.650 đồng. Nhà bếp do vợ chồng bà Hân xây năm 1991, Giá trị xây dựng còn lại là: 5.060.732 đồng
- + Diện tích thửa đất: 482,2m².

Giá trị quyền sử dụng đất: 51.000.000 đồng/m² X 482,2m² = 24.592.200.000đ.

II. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DSST ngày 05/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Văn bản công chứng, hủy giấy CNQSDĐ, chia thừa kế tài sản đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị Hân, anh Nguyễn Hữu Hòa, anh Nguyễn Hữu Khánh, anh Nguyễn Hữu Bình, cụ thể:

1.1/ Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hùng Vương là vô hiệu.

1.2/ Hủy giấy CNQSDĐ do UBND quận L đã cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Hân ngày 09/7/2009.

1.3/ Hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận L cấp ngày 23/8/2011 cho anh Nguyễn Hữu Bình.

1.4/ Chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Hữu Hữu:

- + Xác nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu Hữu gồm bà Nguyễn



Thị Hân, anh Nguyễn Hữu Khánh, chị Nguyễn Thị Ngọc, chị Nguyễn Thị Nga, anh Nguyễn Hữu Bình, anh Nguyễn Hữu Hòa.

+ Xác nhận di sản thừa kế của ông Hữu gồm: 1/2 giá trị quyền sử dụng đất, 1/2 giá trị ngôi nhà cấp bốn và 1/2 giá trị nhà bếp trên đất là 8.585.507.191 đồng.

Bà Hân, anh Khánh, chị Ngọc, chị Nga, anh Bình, anh Hòa mỗi người được hưởng 01 kỹ phần thừa kế có giá trị là 1.430.917.865 đồng (tương đương 28,057m² đất tại thửa đất nói trên).

2/ Chia di sản thừa kế bằng hiện vật:

2.1/ Xác nhận quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Hữu Khánh là 137,4m² và ngôi nhà 02 tầng trên đất, theo giấy CNQSDĐ, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận L cấp ngày 23/8/2011 mang tên anh Nguyễn Hữu Khánh, trị giá 7.791.105.181 đồng.

2.2/ Xác nhận quyền sở hữu và sử dụng của anh Nguyễn Hữu Hòa là thửa đất diện tích 92,8m² và ngôi nhà 02 tầng trên đất theo giấy CNQSDĐ, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận L cấp ngày 23/8/2011 mang tên anh Nguyễn Hữu Khánh; trị giá 5.387.408.490,7 đồng.

2.3/ Chia cho anh Nguyễn Hữu Bình diện tích 62,2m² và ngôi nhà trên đất do chị Ngọc xây dựng.

2.4/ Chia cho chị Ngọc diện tích 43,8m².

2.5/ Anh Bình phải thanh toán cho chị Nga số tiền 1.430.907.000 đồng tương ứng với kỹ phần thừa kế của chị Nga được hưởng và phần quyền sử dụng đất anh Bình sử dụng quá kỹ phần. Chị Ngọc phải thanh toán tiền xây dựng những vật kiến trúc trên đất cho anh Khánh là 4.309.765,2 đồng.

2.6/ Bà Nguyễn Thị Hân được quyền sử dụng ngôi nhà cấp bốn và căn bếp xây dựng năm 1991 trên đất cho đến khi không còn nhu cầu sử dụng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Hữu Bình có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/11/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 22/2017/QĐ-KN đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại với lý do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc xác định di sản thừa kế, chia thừa kế, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tính án phí không đúng. Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận toàn bộ Kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

III/ Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Thửa đất diện tích 340m² trên có ngôi nhà cấp bốn (được xây dựng lại năm 1990) là của vợ, chồng ông Hữu và bà Hân được UBND quận L cấp năm 1972 và được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên hộ gia đình bà Hân vào năm 2009. Ông Hữu và bà Hân có 5 người con là: Anh Khánh, chị Ngọc, chị, anh Bình và anh Hòa. Như vậy mặc dù giấy CNQSDĐ được cấp cho hộ gia đình nhưng về nguồn gốc đất được cấp từ năm 1972 khi các con của ông Hữu và bà Hân đều còn nhỏ nên quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp bốn được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản chung của ông Hữu và bà Hân là có căn cứ.

Năm 1998, ông Hữu chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Hữu gồm có bà Hân và 05 người con của hai ông, bà là anh Khánh, anh Bình, anh Hòa, chị Ngọc và chị Ngà. Ngày 30/6/2011, bà Hân cùng ba con trai lập văn bản thỏa thuận kê khai thừa kế tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Nội dung thống nhất để phân chia toàn bộ diện tích 335,2m² đất nói trên mà không có chị Ngọc và chị Ngà tham gia. Như vậy, bà Hân, anh Khánh, anh Bình, anh Hòa đã định đoạt cả phần sở hữu tài sản của chị Ngọc và chị Ngà là vi phạm quy định của pháp luật.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Hân và anh Bình, anh Khánh, anh Hòa đều thừa nhận đã cố tình cung cấp thông tin sai sự thật cho Văn phòng công chứng về những người trong hàng thừa kế để thực hiện việc công chứng thỏa thuận phân chia di sản của ông Hữu. Văn phòng công chứng đã giải quyết yêu cầu công chứng đúng quy định theo Luật Công chứng năm 2006. Việc bỏ sót những người thừa kế là do lỗi của những người yêu cầu công chứng, trong đó có một phần do lỗi của Công chứng viên đã không xem xét kỹ các tài liệu có liên quan như nêu trên của người để lại di sản thừa kế.

Sau khi khai nhận thừa kế của ông Hữu như đã nêu trên, các thừa kế là anh Khánh, anh Bình, anh Hòa đã tặng kỹ phần mà mình được hưởng cho bà Hân để bà Hân làm thủ tục và được UBND quận L cấp giấy CNQSDĐ. Xuất phát từ việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà Hân là không đúng quy định nên việc bà Hân đã định đoạt toàn bộ diện tích nhà, đất trên cho ba con trai trong đó có cả ngôi nhà chị Ngọc đã xây là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy văn bản công chứng kê khai nhận thừa kế và yêu cầu xin chia di sản thừa kế của ông Hữu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi chia thừa kế Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót đó là:

1/ Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản của ông Hữu để lại gồm 1/2 diện tích đất, 1/2 trị giá ngôi nhà và 1/2 trị giá căn bếp trên đất do ông Hữu, bà Hân xây dựng năm 1991, xác định hàng thừa kế thứ nhất gồm 6 người là: bà Hân, anh Khánh, anh Bình, anh Hòa, chị Ngọc, chị Ngà và xác định mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng 1.430.917.865 đồng là có căn cứ. Xong khi chia hiện vật là giá trị quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi kỹ phần được hưởng 28.057m² (1.430.917.865 đồng : 51.000.000 đồng/m² = 28.057 m²) là không chính xác mà phải là 27,933m² (167,6m² : 6); Việc xác định diện tích đất của bà Hân sau khi chia thừa kế bằng hiện vật là 195,657m² cũng là không đúng, mà phải là 195,533m² (335,2m²: 2 + 27,933m²). Sai sót như trên dẫn đến tổng diện tích đất chia cho các thừa kế lớn hơn diện tích đất thực tế.

2/ Theo sơ đồ phân chia đất kèm theo bản án sơ thẩm thể hiện anh Khánh được chia 137,4m²; Anh Hòa được chia 92,8m² là không đúng với diện tích đất tại giấy CNQSDĐ cấp cho anh Khánh (139,9m²), cấp cho anh Hòa (94m²) nên cần phải xác định lại vị trí, kích thước này.

3/ Bản án sơ thẩm đã quyết định không rõ ràng dẫn đến gây khó khăn cho việc thi hành án, cụ thể: Quyết định bà Hân được quyền sử dụng ngôi nhà cấp 4 và bếp xây từ năm 1991 cho đến khi không có nhu cầu, nhưng lại không xác định ai được sở hữu căn nhà này và nhà nằm trên thửa đất nào?

4/ Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản công chứng phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2010 của Văn phòng Công chứng Hùng Vương vô hiệu, nhưng chỉ tuyên hủy giấy

CNQSDĐ cấp cho anh Bình, mà không tuyên hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho anh Khánh, anh Hòa là không đúng pháp luật.

5/ Nguyên đơn không yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho hộ bà Hân năm 2009, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà Hân là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp này lẽ ra phải hủy phần đính chính thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp cho bà Hân ngày 19/7/2011 mới đúng.

6/ Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm xét giảm 1/2 án phí cho chị Ngọc với lý do chị Ngọc mới chấp hành hình phạt tù chưa có việc làm và xin chia thừa kế là do nhu cầu về chỗ ở khó khăn là chưa đúng theo quy định của pháp luật về án phí.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như đã nêu trên nên Tòa án cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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:

- Đ/c Viện trưởng VC1 (b/c);
- 28 VKS tỉnh, TP thuộc VC1 (đ/b);
- Vụ 9, Vụ 14 VKS tối cao;
- Viện cấp cao 2, 3;
- Các Đ/c PVT VC1
- Các Viện nghiệp vụ; VP VC1;
- Lưu VP, HSKS.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Văn Hòa

**VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

Số: 191/SL

Nơi nhận:

- Lãnh đạo;
- P9, P10, P.Thanh tra;
- P TK đăng trang web;
- 13 đơn vị cấp huyện
- Lưu VP.

SAO Y BẢN CHÍNH
Phú Thọ, ngày 02 tháng 12 năm 2019

**TL.VIỆN TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Lê Anh Thọ