

VIỆN HÀN LÂM  
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM  
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

---

PHẠM NGUYỄN HỮU LỘC

THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

TS. PHẠM KIM ANH

Hà Nội - 2016

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>Chương 1: KHÁI QUÁT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b> .....	8
1.1. Khái niệm và đặc điểm thừa kế quyền sử dụng đất .....	8
1.2. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất - Sự thay đổi nhận thức trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực .....	16
1.3. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất Việt Nam từ sau ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975) đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực .....	15
1.4. Thực trạng pháp luật Việt Nam về thừa kế quyền sử dụng đất .....	25
<b>Chương 2: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b> .....	37
2.1. Đặc điểm kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh và ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất .....	37
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh.....	40
<b>Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b> .....	62
3.1. Phương hướng hoàn thiện và một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh .....	62
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh.....	67
<b>KẾT LUẬN</b> .....	72
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	74

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS:	Bộ luật Dân sự
LĐĐ:	Luật Đất đai
PLĐĐ:	Pháp luật đất đai
QSĐĐ:	Quyền sử dụng đất
SĐĐ:	Sử dụng đất

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Thừa kế là việc thừa hưởng một cách kế tục tài sản do người khác để lại với sự kiện người có tài sản chết đi và tài sản do người này để lại sẽ được chuyển dịch cho người khác chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Sự chuyển dịch tài sản từ người chết sang người còn sống là sự kiện diễn ra phổ biến thường xuyên, liên tục ở bất kỳ xã hội nào. Như vậy, thừa kế có thể được xem là một phạm trù kinh tế, xuất hiện và tồn tại trong bất cứ chế độ xã hội nào, kể cả khi xã hội chưa có nhà nước và pháp luật. Thừa kế xuất hiện rất sớm trong lịch sử xã hội loài người. Quan hệ thừa kế di sản tồn tại một cách khách quan không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của con người.

Ở nước ta, pháp luật về thừa kế có quá trình hình thành và phát triển khá sớm trong tiến trình lịch sử và có thể thấy quan hệ thừa kế không những chịu ảnh hưởng bởi chế độ chính trị xã hội, chế độ sở hữu mà còn chịu ảnh hưởng bởi chế độ hôn nhân gia đình, phong tục tập quán ở mỗi thời kỳ lịch sử trong một mức độ nhất định. Quy định của pháp luật cùng với nhận thức, khả năng thực hiện trên thực tế và quy trình thủ tục thực hiện, giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ chính là một trong những công cụ để thực hiện quyền của con người, của công dân cũng như đảm bảo các quyền khác liên quan mà Hiến Pháp và pháp luật đã quy định. Chính vì điều đó, trong những năm gần đây Đảng và Nhà nước ta đã xác định rõ nhiệm vụ, mục tiêu, sự cần thiết xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và các quy định về pháp luật thừa kế QSDĐ nói riêng trong thời kỳ đổi mới hiện nay.

“Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ” được khẳng định tại Khoản 2 Điều 32 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Như vậy, quyền thừa kế được xem là quyền cơ bản của con người. Bên cạnh đó, QSDĐ là một trong những quyền đặc thù của công dân theo

pháp luật về đất đai hiện nay điều này được thể hiện tại đạo luật cao nhất: “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” theo Điều 53 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Do đó, thừa kế QSDĐ là quan hệ thừa kế với vai trò là một trong những quyền quan trọng của con người gắn liền với một loại tài sản đặc thù, một lĩnh vực đặc thù của pháp luật Việt Nam hiện nay cần phải được xem xét và nghiên cứu ở nhiều góc độ, khía cạnh khác nhau như lý luận chung, các quy định của pháp luật về thừa kế QSDĐ; sự thay đổi nhận thức về thừa kế QSDĐ, quy trình thủ tục, thực hiện quyền thừa kế đối với QSDĐ; thực trạng giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ.

Trên nền tảng đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu, các quy định PLDD, thừa kế QSDĐ ngày càng được hoàn thiện. Từ việc được thừa nhận và quy định lần đầu tiên trong LDD năm 1993 và được quy định tại Chương VI phần thứ năm của BLDS năm 1995 và được hoàn thiện tại LDD năm 2003 cũng như Chương XXXIII của BLDS năm 2005 và hiện nay là LDD năm 2013 và BLDS năm 2015 thì thừa kế QSDĐ đã được quy định dưới góc độ quyền tài sản quan trọng của cá nhân. Các quy định pháp luật về thừa kế QSDĐ đã khẳng định đây là một trong những truyền thống tốt đẹp từ lâu đời của một quốc gia nông nghiệp, làm chất kết nối và gắn bó chặt chẽ đất đai với con người. Con người thấy được tầm quan trọng của đất đai cũng như ý nghĩa kinh tế của QSDĐ trong nền kinh tế thị trường hiện nay. Tuy nhiên cũng chính từ giá trị kinh tế của QSDĐ ngày càng được nâng cao thì tình trạng tranh chấp thừa kế QSDĐ, miếng đất cắt đứt tình thân cũng diễn ra ngày càng nhiều về số lượng và ngày càng phức tạp về nội

dung dẫn đến việc giải quyết tranh chấp ngày càng khó khăn đòi hỏi phải có những điều chỉnh về pháp luật cũng như thay đổi về nhận thức của người dân, nhà làm luật về thừa kế QSDĐ. Mặt khác, mâu thuẫn, tranh chấp, khiếu kiện về thừa kế QSDĐ mang đến những hậu quả rất lớn, rất nghiêm trọng. Đó là những thiệt hại về kinh tế, mất ổn định về kinh tế, chính trị, xã hội mà đặc biệt là nó phá vỡ sự cân bằng, hòa thuận, tình cảm của những người trong gia đình vì tranh chấp thừa kế hầu như phát sinh giữa những người có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng.

Thừa kế QSDĐ diễn ra thường xuyên, phổ biến. Tranh chấp thừa kế QSDĐ xuất hiện ở bất cứ địa phương, khu vực nào trong cả nước mà đặc biệt là tại thành phố Hồ Chí Minh. Đây là một trong các thành phố trực thuộc trung ương, là trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, chính trị, là một xã hội có những đặc thù về lịch sử, điều kiện tự nhiên, dân cư, văn hóa và kinh tế thì các quan hệ thừa kế và tranh chấp thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh cũng có những đặc thù riêng biệt. Từ nguyên nhân cơ bản là tình trạng dân cư tập trung ngày càng đông đúc, diện tích đất đai thì không thay đổi dẫn đến tình trạng đất chật người đông cũng như giá trị kinh tế của QSDĐ ngày càng được nâng cao... thì quan hệ thừa kế, tranh chấp thừa kế QSDĐ đã có những diễn biến ngày càng phức tạp, gay gắt. Trong những năm gần đây, việc thực hiện thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng được người dân chú trọng, quan tâm thực hiện. Các tranh chấp về thừa kế QSDĐ mà Tòa án nhân dân các cấp tại thành phố Hồ Chí Minh thụ lý cũng tăng về số lượng.

Thực tiễn thực hiện PLĐĐ và giải quyết tranh chấp, đảm bảo quyền của người dân về thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh đã có những thay đổi tích cực nhưng vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, bất cập dẫn đến người dân không thực hiện trọn vẹn được quyền thừa kế QSDĐ mà chủ yếu là ở khâu giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ như tranh chấp kéo dài, việc áp dụng

pháp luật về thủ tục và nội dung không phù hợp dẫn đến tình trạng kháng cáo, kháng nghị, hủy án, xét xử lại... tạo nên những cái nhìn tiêu cực, nguy cơ tiềm ẩn những bất ổn trong xã hội. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng nêu trên nhưng chủ yếu là quy định của pháp luật còn chưa thực sự phù hợp, cũng như nhận thức của người dân, nhà làm luật và của người áp dụng pháp luật vì vậy cần có sự nghiên cứu, tìm hiểu và đề xuất các giải pháp nhằm góp phần tiếp tục hoàn thiện các quy định thừa kế QSDĐ.

Xuất phát từ những nội dung nêu trên, tác giả xin lựa chọn đề tài: ***“Thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh”*** làm luận văn tốt nghiệp thạc sĩ luật học.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Quyền thừa kế là một trong những vấn đề gắn liền với quyền con người đặc biệt với đối tượng là QSDĐ thì quyền thừa kế càng quan trọng vì gắn liền với tài sản, giá trị vật chất và trong một lĩnh vực pháp luật đặc thù khi mà đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Với những đặc thù nêu trên thì đề tài thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam là vấn đề rộng và phức tạp, vừa có lịch sử hình thành và phát triển khá phong phú và đã được nghiên cứu ở nhiều góc độ khác nhau như các nhà khoa học đi trước đã nghiên cứu các chế định liên quan quyền thừa kế như *“Luật thừa kế Việt Nam”* TS.Phùng Trung Lập, Nhà xuất Bản Hà Nội, 2008; *“Thừa kế theo quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng”*, TS.Phạm Văn Tuyết, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 2007; *“Pháp luật thừa kế ở Việt Nam từ thế kỷ XV đến nay”* TS.Phạm Kim Anh, Đại Học Luật thành phố Hồ Chí Minh, 2009; Nguyễn Minh Tuấn (2007), *“Cơ sở lý luận và thực tiễn của những quy định chung về thừa kế trong Bộ Luật Dân Sự”*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại Học Luật Hà Nội, 2007; Trần Thị Huệ (2007), *“Di sản thừa kế trong pháp luật dân sự Việt Nam”*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại Học

Luật Hà Nội, 2007;... bên cạnh đó là các nghiên cứu về pháp luật thừa kế đối với quyền sử dụng đất như: Ngô Thị Huyền (2012), “*Thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam*”, luận văn thạc sĩ luật học, Khoa luật Đại học quốc gia Hà Nội; Trần Bình Trọng (2012), “*Di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*” luận văn thạc sĩ luật học; Hoàng Việt Trung (2015), “*Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại thành phố Hồ Chí Minh*”; Phan Mạnh Cường (2016), “*Thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp thừa kế từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại thành phố Hồ Chí Minh*”, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội... tại các công trình nghiên cứu khoa học này, các tác giả đã phân tích những vấn đề lý luận cơ bản về thừa kế: như quy định chung về thừa kế, thừa kế theo di chúc, thừa kế theo pháp luật, phân chia di sản thừa kế cũng như giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Tuy nhiên, với thời điểm hiện nay các quy định pháp luật đã được chuẩn hóa bởi BLDS năm 2005 cũng như BLDS năm 2015, LDD đã có những thay đổi, điều chỉnh theo hướng hoàn thiện từ nội dung đến hình thức, trình tự thực hiện quyền thừa kế với đối tượng là QSDD. Mặt khác trên nền tảng các quy định pháp luật nêu trên, nghiên cứu thừa kế QSDD theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh dưới góc độ lý luận cũng như thực tiễn đến thời điểm này vẫn chưa có công trình khoa học nào được công bố. Do vậy, rất cần một công trình nghiên cứu khoa học về vấn đề này một cách hệ thống, toàn diện về lý luận và thực tiễn.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

Đề tài được nghiên cứu với mục đích và nhiệm vụ là:

- Phân tích, làm sáng tỏ hệ thống cơ sở lý luận của thừa kế QSDD và pháp luật thừa kế QSDD;



- Pháp luật về thừa kế QSDĐ của Việt Nam từ sau ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975) đến nay;

- Tìm hiểu và đánh giá thực trạng áp dụng quy định pháp luật về thừa kế QSDĐ từ thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc thực hiện quyền của người dân và việc áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ của Tòa án nhân dân các cấp tại thành phố Hồ Chí Minh từ đó chỉ ra những thành tựu, tồn tại và hạn chế cần khắc phục cũng như những nguyên nhân;

- Đề xuất phương hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật thừa kế QSDĐ từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh.

- Kết quả nghiên cứu đề tài sẽ là cơ sở để tiếp tục hoàn thiện chế định thừa kế trong BLDS và LDD. Mục tiêu của việc nghiên cứu đề tài là nêu những kiến nghị nhằm hoàn thiện chế định thừa kế quyền sử dụng đất cho phù hợp với tổng thể các quy định trong BLDS và đồng bộ với các quy định của các ngành luật khác.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu các quy định về thừa kế QSDĐ theo pháp luật Việt Nam hiện hành gồm: BLDS 2005, BLDS 2015, LDD; Luật Hôn nhân và gia đình; Luật Công chứng.

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

##### ***5.1. Phương pháp luận***

Luận văn vận dụng các quan điểm biện chứng và duy vật của Chủ nghĩa Mác - Lê Nin vào điều kiện thực tiễn ở nước ta và tư tưởng Hồ Chí Minh cũng như trên cơ sở các quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước về xây dựng nhà nước pháp quyền, giải quyết các vấn đề dân sự và hội nhập quốc tế cùng với các văn bản khác có liên quan.

##### ***5.2. Phương pháp nghiên cứu***

Luận văn sử dụng các phương pháp biện chứng, phương pháp nghiên cứu lịch sử phân tích, tổng hợp, so sánh, xã hội học, logic và thống kê. Cùng với việc sử dụng kết hợp các biện pháp nêu trên trong quá trình nghiên cứu, tác giả cũng sẽ dựa vào đặc điểm truyền thống, tập quán của nước ta để làm rõ nét hơn về thừa kế QSDĐ.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn**

Kết quả nghiên cứu và những ý kiến đề xuất của luận văn có ý nghĩa trong việc hoàn thiện những quy định pháp luật về thừa kế QSDĐ cũng như nâng cao hiệu quả xét xử các vụ án tranh chấp về thừa kế QSDĐ tại các tòa án ở nước ta.

Luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo cho công tác nghiên cứu, giảng dạy về khoa học pháp lý nói chung, khoa học luật dân sự, thừa kế nói riêng và cho các cán bộ thực tiễn đang công tác tại Viện kiểm sát, Tòa án...

## **7. Cấu trúc của luận văn:**

Luận văn gồm mở đầu, 03 chương, kết luận, tài liệu tham khảo.

**Chương 1:** Khái quát về thừa kế quyền sử dụng đất.

**Chương 2:** Thực tiễn áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Chương 3:** Phương hướng hoàn thiện và một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh.

## Chương 1

### KHÁI QUÁT VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### 1.1. Khái niệm và đặc điểm thừa kế quyền sử dụng đất

##### 1.1.1. Thừa kế quyền sử dụng đất

“Thừa kế là việc chuyển dịch tài sản của người chết cho người còn sống” [34, tr. 754] hay nói cách khác thừa kế có thể được hiểu là thừa hưởng một cách kế tục tài sản do người khác để lại với sự kiện một người có tài sản chết đi và tài sản do người này để lại sẽ được chuyển dịch cho người khác chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Sự chuyển dịch tài sản từ người chết sang người còn sống là sự kiện diễn ra thường xuyên, liên tục và diễn ra ở bất kỳ xã hội nào. Như vậy, thừa kế có thể được xem là một phạm trù kinh tế, xuất hiện và tồn tại trong bất cứ chế độ xã hội nào, kể cả khi xã hội chưa có Nhà nước và pháp luật.

Thừa kế là một quan hệ xã hội phát sinh gắn liền với sự kiện một cá nhân chết và có tài sản để lại vì vậy có thể hiểu thừa kế là sự chuyển dịch tài sản từ người đã chết cho người còn sống tại thời điểm mở thừa kế. Từ đó tài sản được chuyển dịch từ người này sang người khác đảm bảo về tính nguồn gốc và sự chuyển giao, luân chuyển cũng như ý nghĩa kinh tế của tài sản.

Xét một cách tổng quát thì thừa kế là sự phản ánh chế độ xã hội và sự phát triển kinh tế-xã hội qua từng thời kỳ, vừa mang tính khách quan lại vừa mang tính chủ quan với nội dung là sự dịch chuyển tài sản từ người chết sang người còn sống theo những quy định, quy tắc do con người đặt ra. Khi xã hội có Nhà nước, thừa kế là một phạm trù pháp luật, phản ánh nền kinh tế, chính trị xã hội của mỗi quốc gia, mỗi thời kỳ, thể hiện sự dịch chuyển tài sản từ người chết sang người còn sống theo các quy định của pháp luật.

Khi xã hội xuất hiện Nhà nước. Bằng quyền lực của mình, Nhà nước ban hành pháp luật và áp đặt ý chí lên các chủ thể để điều chỉnh các quan hệ

trong xã hội, trong đó có quan hệ về thừa kế. Theo đó, mỗi chủ thể sẽ có quyền và nghĩa vụ cụ thể. Pháp luật ghi nhận và đảm bảo thực hiện quyền để lại tài sản cũng như quyền được hưởng di sản của các chủ thể và quan hệ pháp luật về thừa kế được ghi nhận bằng pháp luật. Từ đó, quá trình chuyển dịch di sản của người chết cho người sống phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật và được gọi là quyền thừa kế.

Di sản thừa kế *”là tài sản mà người chết để lại”* [34, tr. 754]; [31, tr. 92]. Di sản được hiểu là tài sản trong quan hệ thừa kế, là đối tượng được chuyển dịch, là việc di chuyển các quyền năng đối với tài sản từ người chết sang người sống. Đây là cách hiểu mang màu sắc pháp lý. Để thuận tiện cho việc thực hiện, áp dụng pháp luật một cách thống nhất và đồng bộ các nhà làm luật luôn quy định di sản thừa kế một cách cụ thể hơn. Ở những giai đoạn lịch sử khác nhau, pháp luật cũng thay đổi cho phù hợp với những điều kiện kinh tế-xã hội. Khi nghiên cứu về di sản thừa kế, tác giả ủng hộ quan điểm di sản thừa kế bao gồm tài sản, quyền tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong khối tài sản chung với người khác và các nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại.

QSĐĐ là “Quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế hoặc tặng cho... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất” [34, tr. 754] hay “Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội của đất nước” [34, tr. 655]. QSĐĐ có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với khía cạnh kinh tế, là tiền đề cũng như là tư liệu sản xuất bên cạnh đó “nó làm thỏa mãn các nhu cầu và mang lại lợi ích vật chất cho các chủ sử dụng trong quá trình sử dụng đất” [31, tr. 92]. QSĐĐ là quyền tài sản theo Điều 181 BLDS

năm 2005: “là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự”. Như vậy, pháp luật đã khẳng định QSDĐ là một loại quyền về tài sản, có giá trị về kinh tế, được phép sử dụng tham gia các giao dịch trên thị trường như cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng, thừa kế,... Tuy nhiên, trong quan hệ dân sự thông thường thì người chủ sở hữu tài sản có quyền thực hiện đầy đủ các quyền năng của mình như chiếm hữu, sử dụng và đặc biệt là định đoạt số phận pháp lý của tài sản thông qua các hình thức khác nhau như bán, tặng cho, cho thuê, thế chấp hay để lại thừa kế tài sản phù hợp với các quy định của pháp luật thì đối với QSDĐ, người SDD chỉ có một số quyền năng cụ thể đối với QSDĐ được Nhà nước quy định tại PLĐĐ.

Pháp luật các quốc gia trên thế giới cơ bản đều công nhận và bảo hộ quyền sở hữu tư nhân dưới các khía cạnh như chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu của họ. QSDĐ là tài sản đặc biệt nên đây cũng là một di sản đặc biệt của một người để lại khi họ chết.

“Thừa kế quyền sử dụng đất: Sự chuyển dịch quyền sử dụng đất của người chết cho người còn sống. Ở Việt Nam, với đặc thù đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu, Nhà nước chuyển giao quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân. Quyền sử dụng đất là quyền tài sản chung của hộ gia đình hoặc quyền tài sản riêng của cá nhân, Bởi vậy, khi cá nhân hoặc thành viên trong hộ gia đình chết thì quyền sử dụng đất của họ được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật” [34, tr. 216] hay Điều 733, BLDS năm 2005 “*Thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển quyền sử dụng đất của người chết sang cho người thừa kế theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai*”.

Các quy định về thừa kế QSDĐ một lần nữa khẳng định QSDĐ là tài sản đặc biệt. Với tư cách tư liệu sản xuất có vai trò đặc biệt quan trọng, các chế định về thừa kế QSDĐ trước tiên nhằm điều chỉnh các quan hệ về thừa kế

QSDĐ và đảm bảo tính ổn định, lâu dài trong việc sử dụng, khai thác QSDĐ của các chủ thể, gắn kết con người với đất đai mà đặc biệt là đối với một quốc gia nông nghiệp như Việt Nam khi có sự kiện pháp lý là người SDD chết.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, thừa kế QSDĐ có thể được xem xét dưới các khía cạnh như sau:

- Thừa kế QSDĐ là một quyền trong số các quyền năng cụ thể mà Nhà nước trao cho người SDD được ghi nhận trong pháp luật về đất đai. Thừa kế QSDĐ là một nội dung của QSDĐ;

- Nếu xem xét dưới góc độ là một chế định pháp luật, thừa kế QSDĐ được hiểu là tổng thể các nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh việc chuyển QSDĐ từ người đã chết sang những người còn sống bằng trình tự thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật;

- Dưới góc độ là một quan hệ pháp luật dân sự, thừa kế QSDĐ là hình thức pháp lý của quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình dịch chuyển QSDĐ từ người chết sang cho người còn sống. Với góc độ này, thừa kế QSDĐ bao gồm ba bộ phận: Chủ thể, khách thể, nội dung.

### ***1.1.2. Đặc điểm thừa kế quyền sử dụng đất***

Quan hệ thừa kế đối với các loại tài sản thông thường là không có sự khác biệt nhưng đối với tài sản là đất đai thì quan hệ thừa kế này có những khác biệt đặc trưng vì quan hệ thừa kế là một loại quan hệ pháp luật đặc thù gắn với một loại tài sản đặc thù là đất đai. Đặc điểm cơ bản của thừa kế QSDĐ chính là tài sản, là QSDĐ - đối tượng và cũng là đích đến của quan hệ thừa kế QSDĐ.

Đất đai là tư liệu sản xuất có giá trị trong bất kỳ giai đoạn nào của xã hội loài người. Ở các quốc gia khác nhau thì các quy định pháp luật về đất đai là khác nhau tùy theo các chính sách chính trị, kinh tế cũng như lịch sử và các điều kiện lịch sử, tự nhiên, xã hội của mỗi quốc gia. Khi nói đến khía cạnh

pháp lý của đất đai, những nhà khoa học thường đi sâu vào khía cạnh quyền sở hữu đất đai thuộc về chủ thể nào của quốc gia và các quyền năng liên quan quyền sở hữu đất đai được quy định như thế nào trong pháp luật về đất đai cũng như vai trò của PLDD trong hệ thống pháp luật của một quốc gia. Đối với Việt Nam, “Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý” theo Điều 53 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Đặc điểm cơ bản và cũng là nguyên tắc chính của PLDD Việt Nam là đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và các chủ thể khác là người được Nhà nước giao quyền sử dụng đối với đất đai. Các hình thức sở hữu khác về đất đai không được pháp luật thừa nhận và bảo hộ. Việt Nam khẳng định chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Chính sự đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã chi phối đặc biệt mạnh mẽ các quy định cụ thể của PLDD và làm cho đất đai trở thành tài sản có những sự khác biệt đối với các loại tài sản thông thường.

QSDD là một tài sản đặt biệt, chính vì vậy thừa kế QSDD vừa là đối tượng trong quan hệ PLDD vừa là đối tượng của quan hệ pháp luật dân sự. Quan hệ thừa kế được điều chỉnh bởi BLDS, Luật Hôn nhân và gia đình. Quan hệ thừa kế là quan hệ pháp luật giữa những chủ thể có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng. Do vậy, bản thân quan hệ thừa kế đã là quan hệ pháp luật đặc biệt. Khi thừa kế gắn với đối tượng đặc biệt là QSDD, chịu sự điều chỉnh của PLDD. Thừa kế QSDD chịu tác động mạnh mẽ bởi chế độ chính trị, chế độ sở hữu đất đai, văn hóa xã hội và các điều kiện kinh tế. Ở mỗi giai đoạn lịch sử, chế độ sở hữu về đất đai khác nhau hay quy định về

diện, hàng thừa kế cũng là khác nhau. Tại Việt Nam, đã có thời gian dài QSDĐ không được xem là di sản thừa kế.

Thừa kế QSDĐ là một trong các hình thức chuyển QSDĐ nhưng sự chuyển dịch này là từ người chết sang cho người sống vào thời điểm mở thừa kế. Thừa kế QSDĐ là sự chuyển quyền sử dụng chứ không phải là chuyển quyền sở hữu đất. Đặc điểm này có xuất phát điểm là từ đặc thù của chế độ đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Di sản thừa kế trong trường hợp này không phải là đất đai mà là QSDĐ do Nhà nước chuyển giao cho cá nhân, hay nói cách khác là quyền tài sản hay vật quyền. Như vậy, khi xem xét trong mối quan hệ thừa kế thì không có thừa kế đất đai mà chỉ có thừa kế QSDĐ hay thừa kế các quyền năng liên quan QSDĐ. Người để lại thừa kế chỉ có “QSDĐ” không phải là “QSDĐ” và khi người hưởng thừa kế cũng chỉ có quyền sử dụng mà không trở thành chủ sở hữu đất đai mà chỉ là người có QSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật. Như trong trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của phần thừa kế đó hay nói cách khác QSDĐ khi này được chuyển đổi thành giá trị và người thừa kế chỉ được hưởng giá trị chứ không trở thành người có QSDĐ theo quy định tại Điều 1 Khoản 1 Điều 179 LDD năm 2013.

Trong thừa kế QSDĐ, đối tượng chuyển dịch chính là QSDĐ và giấy tờ pháp lý chứng minh chủ thể có QSDĐ là giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ không phải là căn cứ duy nhất để người SDD được để lại thừa kế QSDĐ. Người SDD có thể để thừa kế ngay khi chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà chỉ cần đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 168 LDD năm 2013. Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan của đất nước ta hiện nay.



Ở các vùng nông thôn vì nhiều lý do khác nhau người dân chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng trên thực tế họ là người SDD, canh tác ổn định lâu dài, không có bất cứ tranh chấp liên quan và QSDĐ được chuyển giao trong gia đình từ thế hệ này qua thế hệ khác mà không có bất cứ giấy tờ pháp lý liên quan việc chuyển giao nêu trên. Hiện nay việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu vẫn đang được tiến hành thường xuyên và liên tục, điều này cũng đồng nghĩa không phải bất cứ người SDD nào cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu như họ chết trước khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì quyền để lại thừa kế và quyền nhận thừa kế của những người liên quan cũng phải được Nhà nước bảo đảm thực hiện. Hay nói cách khác, người SDD chết trước và Nhà nước công nhận QSDĐ của người chết để những người thừa kế tiến hành thủ tục nhận thừa kế và tiếp tục SDD. Trong trường này Nhà nước đã công nhận “quyền tài sản” của người chết dựa trên thực tế sử dụng của họ. Ví dụ như: ông Nguyễn Văn A là người trực tiếp canh tác diện tích đất nông nghiệp tại huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1980 nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến năm 2010, ông A chết thì vợ và các con của ông A tiến hành các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2011, diện tích đất nông nghiệp nêu trên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với tên người đứng tên SDD là vợ ông A với tư cách là người có QSDĐ và đại diện khai trình thừa kế của ông A. Trường hợp này, ngoài việc cấp giấy chứng nhận thì Nhà nước đã công nhận QSDĐ cũng như công nhận diện tích đất nêu trên là di sản thừa kế do ông A để lại cho những người thừa kế. Đây là một trong những đặc thù riêng biệt của di sản thừa kế là QSDĐ. Tuy nhiên, đây cũng là một trong những vấn đề phức tạp trên thực tế vì khi đã thực hiện pháp chế xã hội chủ nghĩa thì mọi quan hệ xã hội đều phải được điều chỉnh và tuân theo các quy định của pháp luật. Như vậy, phải có cơ sở, quy định về việc xác định người thật sự có nhu cầu SDD trên thực tế, QSDĐ

được Nhà nước cấp, công nhận là của ai hay người nào thật sự SDD trên thực tế? Theo quan điểm của tác giả cần có những quy định pháp luật riêng biệt để điều chỉnh đối với mỗi loại QSDĐ có mục đích sử dụng khác nhau như đối với đất trồng lúa, nuôi trồng thủy sản, đất trồng rừng... Nhưng về cơ bản, khi đã ghi nhận QSDĐ là quyền tài sản, tài sản đặc biệt được đặt trong nền kinh tế thị trường thì các quyền năng của người SDD phải được mở rộng để QSDĐ thật sự đảm bảo được ý nghĩa kinh tế nhưng cũng đảm bảo được các mục đích ổn định lương thực, phát triển kinh tế, xã hội.

Thừa kế QSDĐ là một trong các phương thức chuyển dịch QSDĐ đặc biệt. Thể hiện rõ nhất ở trường hợp thừa kế QSDĐ theo di chúc, đây là trường hợp đặc thù thể hiện rõ ý chí đơn phương của người chết và thể hiện sự khác biệt so với các hình thức chuyển QSDĐ khác như tặng cho, chuyển nhượng - các giao dịch dân sự mà sự đồng thuận của các bên tham gia là trên hết. Sự đồng thuận thể hiện các bên phải tồn tại, còn sống vào thời điểm ký kết giao dịch chuyển QSDĐ. Trường hợp thừa kế QSDĐ, sự chuyển dịch QSDĐ được thực hiện vào thời điểm mở thừa kế, đồng nghĩa với việc người để lại tài sản thừa kế đã chết-sự kiện pháp lý làm phát sinh quan hệ thừa kế. Chủ thể để lại thừa kế chỉ có thể là cá nhân khác với các trường hợp chuyển QSDĐ khác thì bên chuyển quyền có thể là cá nhân hay pháp nhân.

Mặt khác, về phía chủ thể nhận thừa kế cũng có một số đặc thù riêng mà PLDD quy định như trong trường hợp người thừa hưởng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hay đối với trường hợp người nước ngoài.

Đối với hầu hết tài sản thông thường khác khi thực hiện việc thừa kế không phải tiến hành thủ tục đăng ký nhưng đối với thừa kế QSDĐ thì đăng ký thừa kế QSDĐ là thủ tục bắt buộc và phải có sự công nhận của nhà nước thông qua hành vi pháp lý là cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ngoài ra, người thừa kế QSDĐ cũng phải SDD đúng mục đích sau khi nhận thừa kế.

## **1.2. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất - Sự thay đổi nhận thức trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực**

Sau khi đất nước thống nhất, Nghị quyết số 76-CP ngày 25/3/1977 về việc hướng dẫn thi hành và xây dựng pháp luật thống nhất cho cả nước thì pháp luật thừa kế và thừa kế QSDĐ đã có những thay đổi qua nhiều thời kỳ khác nhau theo từng giai đoạn khác nhau của đất nước. Ở từng thời kỳ, tùy thuộc vào tình hình đất nước cũng như mục đích chính trị, mục đích phát triển kinh tế thì Đảng đề ra đường lối, chính sách khác nhau và từ đó hướng đến việc điều chỉnh các quy định pháp luật nói chung và quy định PLĐĐ để điều chỉnh quan hệ xã hội liên quan.

Ngay sau khi thống nhất đất nước, bên cạnh nhiệm vụ ổn định chính trị thì việc tái tạo, khôi phục nền kinh tế đảm bảo nhu cầu của người dân đòi hỏi phải xây dựng nền kinh tế tập trung với mô hình sản xuất là hợp tác xã thì Hiến pháp năm 1980 đã khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, không thừa nhận bất kỳ hình thức sở hữu nào khác về đất đai trong đó bao gồm quyền sở hữu cá nhân về đất đai và cá nhân được SDD thông qua việc giao đất trên cơ sở quy định pháp luật và chỉ được quyền canh tác, sử dụng và hưởng lợi nhưng không được quyền định đoạt. Ngoài ra, Chỉ thị 100/CT-TW ngày 13/10/1981 của Ban Bí thư Trung ương Đảng đã chỉ đạo việc cải tiến công tác khoán, mở rộng công tác khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động trong Hợp tác xã Nông nghiệp, mà cụ thể là tổ chức giao diện tích đất cho đội sản xuất, nhóm người lao động, hợp tác xã với mục đích khi diện tích giao khoán hợp lý thì có thể ổn định định để xã viên yên tâm thâm canh trên diện tích đất được giao khoán. Chính sách giao đất và giao khoán đã có những tác động tích cực khi người nông dân lần đầu tiên được làm chủ mảnh đất mình canh tác, họ hăng hái lao động, sản xuất và bước đầu quá trình xác lập địa vị làm chủ ruộng đất của người lao động. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của người dân

nêu trên là do Nhà nước giao để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế và đảm bảo nhu cầu cung cấp lương thực của người dân, quốc gia, người SDD chỉ có quyền sử dụng không có quyền định đoạt nên chế định về thừa kế cũng có sự phân biệt rõ ràng với các loại tài sản khác đất đai không được xem là di sản thừa kế và thừa kế đất đai hoàn toàn bị nghiêm cấm.

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986 đã phát động công cuộc đổi mới toàn diện đất nước chuyển từ nền kinh tế tập trung, kế hoạch hóa sang nền kinh tế thị trường đã dẫn đến những thay đổi đáng kể về chính sách, cũng như quá trình xây dựng pháp luật dân sự, hôn nhân và gia đình, đất đai bao gồm cả các quy định về thừa kế QSDĐ. Sau đó ngày 05/4/1988, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 10NQ/TW về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, khẳng định hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông nghiệp và giao khoán ruộng đất ổn định, lâu dài cho hộ gia đình nông dân; Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII vào năm 1991 đã ghi nhận: “trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, ruộng đất được giao cho nông dân sử dụng lâu dài. Nhà nước quy định bằng luật pháp các vấn đề về thừa kế, chuyển quyền sử dụng ruộng đất” [5, tr. 275] bên cạnh đó Chiến lược ổn định và phát triển kinh tế xã hội đến năm 2000 ghi nhận “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Các hộ nông dân được Nhà nước giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài và cấp giấy chứng nhận. Luật pháp quy định cụ thể việc thừa kế và chuyển quyền sử dụng ruộng đất” [5, tr. 275].

Chính từ các văn kiện này, Nhà nước ta đã thực hiện việc cải cách trong xây dựng và ban hành một loạt văn bản pháp luật như Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986, Hiến pháp năm 1992, LDD năm 1993 và BLDS năm 1995 đã triển khai việc giao đất lại cho người dân sử dụng ổn định, lâu dài cũng như mở rộng các quyền của người SDD bằng các phương thức chuyển QSDĐ, thừa kế QSDĐ. Pháp luật đã thể hiện QSDĐ là một loại tài sản đặc biệt và

được để lại thừa kế cũng như nhận thừa kế nhưng bắt buộc người nhận thừa kế quyền sử dụng phải đáp ứng một số điều kiện để đảm bảo việc SDD đúng mục đích và đảm bảo ổn định lương thực cũng như công bằng trong SDD tránh tình trạng tập trung đất bằng phương pháp phân bổ theo hạn mức SDD.

Ngày 12/03/2003 Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa IX đã ra Nghị quyết về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã nêu “Người được giao QSDĐ đối với đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, được thực hiện quyền thừa kế quyền SDD theo pháp luật về thừa kế như các tài sản khác” [4, tr. 175]. Người SDD ngày càng được mở rộng quyền hơn, Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Theo nền kinh tế thị trường, QSDĐ được xem xét dưới góc độ kinh tế và giá trị ngày càng được nâng cao. Bên cạnh đó người SDD có nghĩa vụ phải đăng ký, SDD đúng mục đích, đúng quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật đất đai. Các nội dung này được Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Hội nghị Trung ương 6 khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Trên cơ sở quan điểm, đường lối của Đảng thì hệ thống các văn bản pháp luật tiếp tục được điều chỉnh cho phù hợp với giai đoạn phát triển mới mà ở đó quyền của người dân ngày càng được mở rộng hơn, dân chủ hơn, tự do hơn trên cơ sở các khuôn khổ, các quy định pháp luật, cụ thể trong lĩnh vực thừa kế QSDĐ là LDD năm 2003; BLDS năm

2005 và sau đó là LĐĐ năm 2013, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và một loạt các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành cũng như các luật khác.

Như vậy, bắt nguồn từ sự lãnh đạo của Đảng, từ các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng được điều chỉnh qua từng giai đoạn. Đảng đã dẫn dắt đất nước ta từ giai đoạn khó khăn khi vừa mới thống nhất, vượt qua những khó khăn, khủng hoảng, tạo nên tảng cơ bản để xây dựng đất nước theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa. Cụ thể, quan điểm đường lối của Đảng về giao ruộng đất sử dụng ổn định lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân, thừa kế QSDĐ trong các văn kiện của Đảng đã được Nhà nước thể chế hóa thành các quy định pháp luật và được áp dụng trong cuộc sống đã làm người dân gắn kết với đất, làm cho QSDĐ thực sự trở thành một loại tài sản có giá trị trong nền kinh tế thị trường từ đó người dân chú trọng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, gắn bó với đất đai không chỉ đối với người nông dân mà còn đối với bất kỳ cá nhân nào có QSDĐ.

### **1.3. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất Việt Nam từ sau ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975) đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực**

#### ***1.3.1. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất Việt Nam giai đoạn từ sau ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975) đến năm 1980***

Sau ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975), do những nguyên nhân khách quan tại miền Nam và miền Bắc chưa có sự áp dụng pháp luật thống nhất.

Tại miền Bắc, Cách mạng tháng Tám năm 1945 thành công, Chủ tịch Hồ Chí Minh đọc bản Tuyên ngôn độc lập khai sinh ra nước Việt Nam dân chủ cộng hòa vào sáng ngày 02/09/1945 tại quảng trường Ba Đình. Một loạt văn bản pháp luật được ban hành như Hiến pháp năm 1946, Sắc lệnh số 97-

SL ngày 22/5/1950; Thông tư số 1742-BTP ngày 18/09/1956 của Bộ Tư Pháp về sửa đổi một số quy lệ và chế định trong dân luật để thi hành cho đến khi ban hành những bộ luật mới cho toàn cõi Việt Nam; và đến ngày 31/12/1959, Hiến pháp năm 1959 được Quốc hội thông qua ghi nhận các hình thức sở hữu khác nhau về tài sản tại Điều 11 “Ở nước Việt Nam dân chủ cộng hòa trong thời kỳ quá độ, các hình thức sở hữu chủ yếu về tư liệu sản xuất hiện nay là: Hình thức sở hữu của Nhà nước tức là sở hữu toàn dân, hình thức sở hữu của hợp tác xã tức là hình thức sở hữu tập thể của nhân dân lao động, hình thức sở hữu của người lao động riêng lẻ và hình thức sở hữu của nhà tư sản dân tộc” và tại Điều 14 “Nhà nước chiếu theo pháp luật bảo hộ quyền sở hữu về ruộng đất và các tư liệu sản xuất khác của nông dân”, Điều 18 “Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu của công dân về của cải thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở và các thứ vật dụng riêng khác” và đặc biệt tại Điều 19 “Nhà nước chiếu theo pháp luật bảo hộ quyền thừa kế tài sản tư hữu của công dân”. Hiến pháp năm 1959 đã khẳng định Nhà nước công nhận quyền sở hữu tư nhân của người nông dân đối với đất đai cũng như bảo hộ quyền thừa kế đất đai của công dân như các loại tài sản tư hữu khác. Thừa kế đất đai được thực hiện trên cơ sở các nguyên tắc chung của Hiến pháp và các quy định về pháp luật dân sự. Các quy định pháp luật tại miền Bắc trước ngày 25/3/1977 đều công nhận, bảo hộ quyền thừa kế đất đai là tài sản riêng của công dân cũng như các nguyên tắc cơ bản về thừa kế, hôn nhân và gia đình nói riêng như quyền bình đẳng của vợ và chồng trong gia đình, vợ chồng có quyền thừa kế tài sản của nhau; con trai, con gái đều có quyền hưởng di sản thừa kế của cha mẹ, người chồng góa hay người vợ góa, các con đã thành niên có quyền xin chia tài sản thuộc quyền sở hữu của người chết, sau khi đã thanh toán tài sản chung, quyền nhận hay không nhận di sản thừa kế của những người là con, cháu hoặc vợ hay chồng của người chết được bảo hộ, các chủ nợ của người chết cũng

không có quyền đòi nợ quá số di sản của người chết để lại hay quy định vợ hoặc chồng của người chết có quyền thừa kế ngang với các con; vợ lẽ và con nuôi chính thức của người chết có quyền thừa kế như vợ cả và con đẻ của người để lại di sản; vợ góa của người để lại di sản (kể cả vợ cả và vợ lẽ) đều có quyền thừa kế di sản của người chồng và hưởng phần di sản ngang với các thừa kế cùng hàng thừa kế khác. Đây cũng là những xuất phát điểm cho các quy định của pháp luật về thừa kế sau này được củng cố và phát triển trong các BLDS, hôn nhân gia đình ở các giai đoạn sau. Những quy định về thừa kế trên được áp dụng cho việc thừa kế đất đai vì Nhà nước thừa nhận quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai. Vì vậy, đất đai cũng được xem là một loại tài sản thông thường và thừa kế đất đai được thực hiện như thừa kế các tài sản khác.

Tại miền Nam pháp luật thừa kế đất đai được chế độ nguy quyền Sài Gòn được quy định trong Bộ dân luật ban hành ngày 20/12/1972 (BLDS Sài Gòn 1972). Về cơ bản BLDS Sài Gòn 1972 giống Bộ Dân Luật Pháp 1804 và tương tự như các Bộ Dân Luật Bắc Kỳ, Bộ Dân Luật Trung Kỳ, Bộ Dân Luật Nam kỳ. Đặc điểm của pháp luật thừa kế đất đai giai đoạn này là không có các quy định riêng về vấn đề thừa kế đất đai mà được quy định như thừa kế các tài sản thông thường khác như súc vật, dụng cụ canh nông, phần hùn, phần lãi trong một hội thương sự hay dân sự... thuộc quyền sở hữu của người chết để lại. Tuy nhiên vấn đề ruộng đất hương hoả lấy huê lợi phục vụ việc thờ cúng người để lại di sản và người hôn phối thì “bất khả đoạn mai và bất khả thời tiêu”; đất “Hậu điền”, “Kỵ điền” được quy định rất chi tiết. Bên cạnh đó các quy định thừa kế thể hiện sự bất bình đẳng, trọng nam khinh nữ, tư tưởng phong kiến còn tồn tại nặng nề; các hàng thừa kế theo pháp luật chỉ dựa trên quan hệ huyết thống trực hệ và bàng hệ, quan hệ nuôi dưỡng không được chú trọng. Những quy định về quyền thừa kế của chồng góa hoặc vợ góa và các hàng thừa kế theo pháp luật còn rắc rối, tự phức tạp hóa khi áp dụng quy



phạm, từ ngữ được dùng trong các quy phạm là từ Hán Việt rất cũ không phù hợp với thời hiện đại.

Ngày 25/3/1977, Nghị quyết số 76-CP về việc hướng dẫn thi hành và xây dựng pháp luật thống nhất cho cả nước của Hội đồng Chính phủ được ban hành. Đánh dấu giai đoạn pháp luật thừa kế QSDĐ được áp dụng chung cho toàn lãnh thổ Việt Nam. Các quy định pháp luật được ban hành trước đây ở miền Bắc được áp dụng chung cho toàn lãnh thổ như Sắc lệnh số 97-SL ngày 22/5/1950, Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, Thông tư 1-TTg/NC ngày 04/01/1966...

### ***1.3.2. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 1980 đến năm 1992***

Ngày 18/12/1980, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VI, kỳ họp thứ 7, nhất trí thông qua Hiến pháp (gọi tắt Hiến pháp năm 1980). Hiến pháp năm 1980 đã khẳng định tại Việt Nam chỉ tồn tại duy nhất một chế độ sở hữu đối với đất đai là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và các hình thức sở hữu khác đối với đất đai là không tồn tại ở Việt Nam hay pháp luật không thừa nhận và bảo hộ bất kỳ hình thức sở hữu nào khác về đất đai ngoài chế độ sở hữu toàn dân. Từ quy định này của Hiến pháp năm 1980 thì các quy định về PLDD đã có những thay đổi đáng kể nhằm thể chế hóa quy định này tại Hiến pháp. Ngày 29/12/1987 Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VIII, kỳ họp thứ 2 đã thông qua LDD đã khẳng định tại Điều 1 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý...”.

Như vậy, Nhà nước đã khẳng định chỉ công nhận một chế độ sở hữu duy nhất đối với đất đai tại Việt Nam đó là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, không thừa nhận bất kỳ hình thức sở hữu nào khác về đất đai trong đó bao gồm quyền sở hữu cá nhân về đất đai. Hay nói cách khác, cá nhân không có quyền sở hữu đất đai. Cá nhân, tổ chức chỉ có QSDĐ do Nhà nước chuyển

giao qua các hình thức nhất định theo luật định và đương nhiên không có quyền định đoạt đất đai. Người SDD chỉ có quyền sử dụng và hưởng lợi. Từ đó, pháp luật về thừa kế chỉ ghi nhận việc để lại thừa kế thuộc sở hữu riêng của cá nhân bao gồm nhà cửa, tài sản cá nhân, thu nhập... nhưng không được để lại thừa kế đất đai. Để lại thừa kế đất đai là hành vi bị nghiêm cấm.

### ***1.3.3. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất giai đoạn từ năm 1992 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực***

Sau 02 năm thực hiện đổi mới, ngày 05/04/1988 Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết 10 NQ-TW về cơ chế khoán hộ đã giải phóng năng lực sản xuất và tạo ra những động lực mới cho sản xuất nông nghiệp. Cơ chế khoán hộ đã xác định hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông nghiệp và thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài.

Ngày 14/7/1993, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ ba thông qua LDD mới thay thế cho LDD năm 1987 và đã ghi nhận tại Điều 1 “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý..” và tại Khoản 2 Điều 3 “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất...”; khoản 3 Điều 76 “Cá nhân, thành viên của hộ gia đình được giao đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, sau khi chết, QSDĐ của họ được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.” Như vậy, bằng văn bản này, Nhà nước đã ghi nhận, bảo hộ quyền để lại thừa kế QSDĐ. Từ đây, khái niệm thừa kế QSDĐ đã được hình thành và là tiền đề cho những quy định của pháp luật thừa kế QSDĐ trong các giai đoạn sau.

Để cụ thể hóa quy định thừa kế QSDĐ nêu trên thì Chính phủ đã ban hành một loạt các văn bản như Nghị định 64/CP ngày 27/09/1993 về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục

đích sản xuất nông nghiệp và đặc biệt Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 về thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế QSDĐ và thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ đã quy định cụ thể trình tự, thủ tục, điều kiện và nội dung về thừa kế QSDĐ.

BLDS năm 1995 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ 8 thông qua đã có những quy định cụ thể về thừa kế QSDĐ, đã khẳng định thêm lần nữa thừa kế QSDĐ là thừa kế đối với một loại tài sản đặc biệt của cá nhân. Bên cạnh đó, các quy định về thừa kế QSDĐ được tiếp tục ghi nhận và khẳng định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của LDD năm 1998 và năm 2001.

Trong giai đoạn này pháp luật dân sự và PLDD đều quy định QSDĐ là di sản thừa kế. Pháp luật quy định cá nhân được để lại thừa kế đối với QSDĐ nhưng cũng quy định điều kiện để người nhận thừa kế được nhận di sản thừa kế là QSDĐ từ Điều 739 đến Điều 744 BLDS năm 1995, Điều 76 LDD năm 1993 chủ yếu là có nhu cầu sử dụng đất, có điều kiện trực tiếp SDD đúng mục đích; Chưa có đất hoặc đang SDD dưới hạn mức theo quy định của PLDD.

#### ***1.3.4. Pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất giai đoạn từ ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực***

Ngày 26/11/2003, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua LDD để thay đổi LDD năm 1993 cũng như Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của LDD năm 1998 và năm 2001. Văn bản này ngoài tiếp tục ghi nhận quyền thừa kế QSDĐ thì đã có những quy định cụ thể về thừa kế QSDĐ đối với các hình thức SDD của hộ gia đình, cá nhân và quy định cụ thể trình tự thủ tục đăng ký QSDĐ tại Điều 129. Tiếp theo đó là Chính phủ đã ban hành Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 để hướng dẫn thi hành LDD cũng như tại Điều 98 đã quy định cụ thể về cách xác

định thời điểm thực hiện quyền thừa kế QSDĐ và thủ tục hành chính, trình tự, thủ tục trong việc thừa kế QSDĐ tại Điều 117, Điều 151.

Ngày 14/06/2005, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 7 thông qua BLDS năm 2005 thay thế BLDS năm 1995 và đã tiếp tục ghi nhận và điều chỉnh lại các quy định về thừa kế và thừa kế QSDĐ với 03 điều khoản (từ Điều 733 đến Điều 735) tại Chương XXXIII.

Ngoài ra, hệ thống pháp luật thừa kế QSDĐ đã được bổ sung thêm bởi các Nghị quyết của Tòa án cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan lĩnh vực thừa kế và đất đai.

Trong giai đoạn này, pháp luật về thừa kế và PLĐĐ đã cơ bản hoàn thiện. Các quy định về thừa kế vẫn trên cơ sở pháp luật dân sự giai đoạn trước nhưng pháp luật về thừa kế QSDĐ đã có những chuyển biến rõ rệt mà cụ thể là việc tiếp tục khẳng định QSDĐ được coi là di sản thừa kế và người có QSDĐ được để lại thừa kế theo quy định của pháp luật cho bất kỳ ai dưới hình thức là theo di chúc hay theo pháp luật và người nhận thừa kế không cần phải đáp ứng bất cứ điều kiện nào như trước đây. Tuy nhiên, ở giai đoạn này, điều kiện để thừa kế QSDĐ cũng giống điều kiện thực hiện các giao dịch khác liên quan QSDĐ được quy định tại Khoản 1 Điều 106 LĐĐ năm 2003 và điều kiện tiên quyết là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có sự khác biệt giữa quan hệ thừa kế và các giao dịch khác như chuyển nhượng, thế chấp, ... Bên cạnh đó là việc quy định rõ hơn về quan hệ thừa kế của cá nhân trong hộ gia đình có QSDĐ. Các quy định về thừa kế QSDĐ được quy định cụ thể tại LĐĐ năm 2003 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### **1.4. Thực trạng pháp luật Việt Nam về thừa kế quyền sử dụng đất**

Quan hệ pháp luật thừa kế QSDĐ là quan hệ đặc biệt phức tạp vì nó gắn giữa một quan hệ pháp luật phức tạp là thừa kế với một loại tài sản đặc thù là QSDĐ. Hay nói cách khác quan hệ pháp luật thừa kế QSDĐ chính là

các quy định của pháp luật điều chỉnh sự chuyển dịch QSDĐ từ người chết sang người còn sống theo phương thức do pháp luật quy định là thông qua di chúc hay thông qua phương thức thừa kế theo pháp luật.

Hiện nay, nếu xét về tổng quan thì trước tiên thừa kế QSDĐ được quy định tại đạo luật cao nhất là Hiến pháp năm 2013: Khoản 2 Điều 32 “*Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ*” và Khoản 2 Điều 54 “*Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ*”. Như vậy, Hiến pháp đã ghi nhận QSDĐ của người dân là tài sản và nhà nước bảo hộ quyền tài sản, quyền thừa kế QSDĐ của người dân. Từ quy định tại đạo luật cao nhất của quốc gia thì các chế định về thừa kế và thừa kế QSDĐ đã được quy định cụ thể và chi tiết hơn tại BLDS năm 2015, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và LDD năm 2013 cũng như phương thức thực hiện quyền thừa kế QSDĐ tại Luật Công chứng năm 2013 và một số văn bản pháp luật có liên quan khác.

Chế định thừa kế QSDĐ như đã nêu ở trên đã được hình thành và ngày càng được củng cố, quy định cụ thể hơn, chi tiết và phù hợp, dễ hiểu và dễ áp dụng hơn. Những năm gần đây, kỹ thuật lập pháp và quy trình ban hành các đạo luật nêu trên đã có những bước tiến vượt bậc. Dựa trên việc tiếp thu những kinh nghiệm trong việc lập pháp và xây dựng pháp luật của các quốc gia tiên tiến trên thế giới như Pháp, Đức và Nhật Bản,... nhưng đó là việc tiếp thu có chọn lọc trên cơ sở điều kiện xã hội, chế độ chính trị và kinh tế cũng như phong tục tập quán của Việt Nam để xây dựng, cho ra đời các văn bản pháp luật phù hợp với thực tế đất nước và đồng thời giữa các văn bản có sự liên kết, gắn kết một cách chặt chẽ giữa các văn bản pháp luật để nhằm mục

đích chung là điều chỉnh một quan hệ pháp luật đặc biệt - quan hệ pháp luật thừa kế QSDĐ.

Như vậy quan hệ thừa kế QSDĐ trước tiên được điều chỉnh bởi luật dân sự, PLĐĐ, pháp luật về hôn nhân gia đình. Cũng như đối với các loại tài sản khác thì thừa kế QSDĐ phải được thực hiện trên cơ sở luật chung là luật dân sự về diện thừa kế, hàng thừa kế cũng như các quy định về di chúc hay thừa kế theo pháp luật. Nhưng các quy định này sẽ được gắn với các quy định cụ thể về thừa kế QSDĐ được quy định tại LĐĐ hiện hành. Vậy, pháp luật hiện hành quy định như thế nào về thừa kế QSDĐ?

Để trả lời câu hỏi nêu trên, trước tiên nên đi vào đặc thù của tài sản chuyển dịch trong quan hệ thừa kế này là QSDĐ. Căn cứ Khoản 2 Điều 32 Hiến pháp năm 2013 “*Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ*” và BLDS 2015 quy định tại Khoản 1 Điều 105 “*Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản*” tại Điều 115 “*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác*” và Khoản 1 Điều 167 LĐĐ năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Như vậy, QSDĐ được coi là quyền tài sản và là một trong các loại tài sản của người có QSDĐ và người có QSDĐ được quyền để lại thừa kế đối với tài sản, QSDĐ của mình.

Để được coi là đối tượng trong giao dịch thì QSDĐ phải đáp ứng được một số điều kiện được quy định tại Khoản 1 Điều 188 LĐĐ năm 2013: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường*

*hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”*. Có thể nói riêng đối với trường hợp thừa kế QSDĐ thì điều kiện có giấy chứng nhận là không bắt buộc mà chỉ cần “đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận” đây là quy định đặc thù của chế định thừa kế QSDĐ vì những lý do khách quan, chủ quan. Đây cũng là bước phát triển và nhìn nhận khách quan so với quy định của pháp luật trước đó buộc phải có Giấy chứng nhận mới được thừa kế QSDĐ.

Cũng như các giao dịch khác có liên quan QSDĐ hay bất cứ tài sản khác thì tài sản giao dịch phải không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn SDD hay có thể nói tài sản “sạch” và còn trong thời hạn sử dụng. Đây là điều kiện bảo đảm an toàn về mặt pháp lý đối với di sản là QSDĐ. Đất đang có tranh chấp là đất chưa xác định được ai là người có QSDĐ hợp pháp với QSDĐ đó vì thế mà không thể coi QSDĐ đang có tranh chấp là di sản thừa kế. Một bản án đã có hiệu lực pháp luật và các bên liên quan phải có nghĩa vụ thi hành bản án đó. Trong trường hợp việc thi hành bản án đòi hỏi phải kê biên tài sản là QSDĐ của người để lại di sản thì QSDĐ đó cũng không được coi là di sản thừa kế cũng như không được thực hiện bất cứ giao dịch nào khác như đối với các loại tài sản khác.

Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 168 LDD năm 2013 quy định “*Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền*”. Như đã nói ở phần trên, đây cũng chính là đặc thù của quan hệ thừa

kế QSDĐ vì trong quan hệ này không buộc phải có giấy chứng nhận mà chỉ cần đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận và quyền của người SDD phải đi đôi với nghĩa vụ của người SDD mà cụ thể nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan QSDĐ.

Quan hệ thừa kế QSDĐ cũng như các quan hệ pháp luật khác đều phải có chủ thể. Chủ thể trong quan hệ pháp luật thừa kế QSDĐ gồm chủ thể để lại và chủ thể được nhận thừa kế QSDĐ.

Khi xem xét về chủ thể để lại thừa kế QSDĐ thì điều kiện đầu tiên phải là chủ thể có QSDĐ vì đây là đối tượng để chuyển dịch cũng như mục đích hướng đến của các bên trong quan hệ pháp luật đặc thù này. Vậy có phải bất kỳ chủ thể nào có QSDĐ đều có thể để lại thừa kế hay không? *“Cá nhân có quyền lập di chúc để định đoạt tài sản của mình; để lại tài sản của mình cho người thừa kế theo pháp luật; hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật”* Khoản 1 Điều 609 BLDS 2015 do vậy chủ thể để lại di sản thừa kế chỉ có thể là cá nhân hay chủ thể để lại di sản là QSDĐ chỉ có thể là cá nhân có QSDĐ. Tuy nhiên không phải bất kỳ cá nhân nào có QSDĐ đều được để lại thừa kế QSDĐ mà chỉ những cá nhân có QSDĐ sau: cá nhân là người Việt Nam (bao gồm cá nhân và cá nhân là thành viên hộ gia đình *“sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế”* theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 179 LDD năm 2013) và cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đều là các chủ thể được để lại thừa kế QSDĐ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 186 LDD năm 2013. Tuy nhiên cần phải làm rõ vấn đề không phải bất cứ cá nhân nào là người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được Nhà nước công nhận QSDĐ mà chỉ có những *“Người Việt Nam định cư ở*



*nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”* theo Khoản 1 Điều 186 LDD năm 2013 do vậy đối với chủ thể người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì chỉ khi đáp ứng được điều kiện nhất định thì mới có QSDĐ và khi đó họ mới thực hiện được quyền để lại thừa kế QSDĐ cho chủ thể khác theo luật định.

Chủ thể nhận thừa kế QSDĐ là chủ thể được người chết để lại cho di sản QSDĐ. Điều 609 BLDS năm 2015 quy định *“Cá nhân có quyền lập di chúc để định đoạt tài sản của mình; để lại tài sản của mình cho người thừa kế theo pháp luật; hưởng di sản theo di chúc hoặc theo pháp luật. Người thừa kế không là cá nhân có quyền hưởng di sản theo di chúc”* đây là quy định chung cho tất cả các loại tài sản thì bất kỳ cá nhân hay tổ chức đều có thể nhận thừa kế tài sản. Nhưng khác với các loại tài sản thông thường, do đặc thù chế độ chính trị cũng như chế độ sở hữu của Việt Nam thì không phải bất cứ chủ thể nào cũng được nhận thừa kế QSDĐ. Điều d và đ Khoản 1 Điều 169 LDD năm 2013 quy định *“Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất”* và *“Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở”* Chủ thể nhận thừa kế QSDĐ có thể là cá nhân (cá nhân là người Việt Nam, cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, hay cá nhân người nước ngoài) hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư. Quy định này hoàn toàn phù hợp với quy định chung tại BLDS và cũng nói lên sự đặc thù của chế định QSDĐ ở nước ta hiện nay. Tuy nhiên đối với mỗi chủ thể nhận thừa kế thì sự phân quyền hoàn toàn khác

nhau như đối với chủ thể cá nhân, hộ gia đình, tổ chức hay cộng đồng dân cư ở Việt Nam thì mặt nhiên được nhận thừa kế QSDĐ theo di chúc hay theo pháp luật nhưng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có kèm theo điều kiện tiên quyết là phải thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì mới có quyền được nhận thừa kế là QSDĐ. Nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hay người nước ngoài thì không được thừa kế QSDĐ mà chỉ được hưởng giá trị của phần thừa kế đó (Điểm đ Khoản 1 Điều 179 và Điều 186 LDD năm 2013).

Luật dân sự và PLDD đều quy định cá nhân có thể để thừa kế QSDĐ của mình cho một tổ chức. Tuy nhiên pháp luật hiện hành không có quy định trường hợp cá nhân là người Việt Nam hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài (thuộc diện được mua nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam) để thừa kế QSDĐ cho tổ chức nước ngoài.

Trong một quan hệ pháp luật thì ngoài chủ thể, khách thể thì vấn đề nội dung hay phương thức thực hiện cũng phải được nghiên cứu một cách cụ thể. Đối với thừa kế QSDĐ thì cần phải xem xét sự chuyển dịch QSDĐ được thực hiện theo cách thức nào? Cũng như các loại tài sản khác thì thừa kế QSDĐ có thể theo hình thức thừa kế theo di chúc hoặc thừa kế theo pháp luật theo Điều 609 BLDS 2015 như đã nêu ở phần trên. Hình thức thừa kế QSDĐ tại Điểm đ Khoản 1 Điều 179 LDD năm 2013 *“Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật”*.

BLDS năm 2015 đã bỏ hẳn, không có quy định riêng biệt về thừa kế QSDĐ. Đối với chế định thừa kế theo pháp luật, diện và hàng thừa kế thì về

cơ bản BLDS năm 2015 đã không có điều chỉnh, thay đổi và các chế định về thừa kế theo pháp luật về cơ bản vẫn được giữ nguyên theo BLDS năm 2005.

Ngoài ra, các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về mối quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng giữa các thành viên trong gia đình là vợ, chồng; cha mẹ và con; con nuôi và cha mẹ nuôi; ông bà và cháu... ngoài ra có một số quy định liên quan đến nội dung thừa kế đã được điều chỉnh và bổ sung so với Luật hôn nhân và gia đình trước đây như nội dung tại Điều 15 “*Quyền, nghĩa vụ giữa nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng và con được giải quyết theo quy định của Luật này về quyền, nghĩa vụ của cha mẹ và con*”; Điều 68 “*1. Quyền và nghĩa vụ của cha mẹ và con theo quy định tại Luật này, Bộ luật dân sự và các luật khác có liên quan được tôn trọng và bảo vệ. 2. Con sinh ra không phụ thuộc vào tình trạng hôn nhân của cha mẹ đều có quyền và nghĩa vụ như nhau đối với cha mẹ của mình được quy định tại Luật này, Bộ luật dân sự và các luật khác có liên quan. 3. Giữa con nuôi và cha nuôi, mẹ nuôi có các quyền và nghĩa vụ của cha mẹ và con được quy định tại Luật này, Luật nuôi con nuôi, Bộ luật dân sự và các luật khác có liên quan*” và các quy định về sinh con bằng kỹ thuật hỗ trợ sinh sản, mang thai hộ vì mục đích nhân đạo (Từ Điều 93 đến Điều 102) đều nêu lên nội dung con sinh ra trong thời kỳ hôn nhân dù bằng kỹ thuật hỗ trợ sinh sản hay mang thai hộ vì mục đích nhân đạo là con chung và có các quyền, nghĩa vụ với cha mẹ như mối quan hệ con ruột và cha mẹ ruột và đương nhiên bao gồm cả quyền thừa kế của nhau như quy định BLDS 2015.

Để được nhận thừa kế QSDĐ thì người được thừa kế cho dù là theo di chúc hay theo pháp luật đều phải tiến hành thủ tục khai nhận thừa kế. Vậy, trình tự thủ tục thực hiện việc khai nhận thừa kế QSDĐ được thực hiện như thế nào? Khác với luật dân sự, PLĐĐ là pháp luật về nội dung thì pháp luật công chứng về cơ bản được xem là pháp luật về hình thức, về trình tự, thủ tục

thực hiện pháp luật nội dung. Ngoài ra, Luật Công chứng năm 2014 đã quy định trình tự thủ tục công chứng các nội dung có liên quan thừa kế từ Điều 56 đến Điều 60 đó là các quy định về công chứng di chúc, nhận lưu giữ di chúc và Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, Công chứng văn bản khai nhận di sản, Công chứng văn bản từ chối nhận di sản.

Để hoàn thành thủ tục thừa kế QSDĐ cũng như mục đích hướng đến của việc khai thừa kế chính là được Nhà nước và pháp luật thừa nhận QSDĐ, là bước cuối cùng trong quá trình chuyển dịch QSDĐ từ người chết sang người sống chính là việc đăng ký QSDĐ. Cũng như các tài sản có đăng ký khác thì QSDĐ là một loại tài sản đặc biệt và phải đăng ký theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký này có ý nghĩa đặc biệt trong vấn đề chuyển giao quyền sử dụng và là cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại Khoản 15 Điều 3; Điểm c, khoản 1 Điều 99; khoản 2 Điều 170 về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất *“Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*; Khoản 3 Điều 188 *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”* và Điểm b, khoản 1 Điều 195 LDD năm 2013. Người sử dụng đất chỉ có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, được Nhà nước bảo hộ khi hoàn thành thủ tục đăng ký QSDĐ theo luật định. Đăng ký QSDĐ là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mọi quan hệ về đất đai, là cơ sở pháp lý để nhà nước công nhận và bảo hộ quyền của người sử dụng đất và quan trọng hơn là cơ sở để giải quyết các tranh chấp liên quan thừa kế QSDĐ cũng như đảm bảo người SDD phải nộp nghĩa vụ tài chính và là cơ sở để đền bù thiệt hại về đất khi bị thu hồi. Ngoài ra, dưới góc độ quản

lý thì đăng ký QSDĐ giúp xử lý vi phạm về đất đai và đảm bảo nhà nước có thể quản lý đất đai trên toàn lãnh thổ, kiểm soát được việc chuyển dịch QSDĐ trên thị trường và thu được các loại thuế liên quan đến việc chuyển dịch QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

Khi xây dựng bất cứ văn bản luật nào thì các nhà làm luật dù không muốn nhưng phải tiên liệu được các quan hệ mà ngành luật đang xây dựng khi có tranh chấp thì phải giải quyết như thế nào? Tranh chấp thừa kế QSDĐ trước tiên là tranh chấp dân sự và được điều chỉnh về trình tự thủ tục tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ngoài ra tranh chấp về thừa kế QSDĐ nói chung là một trong những loại tranh chấp về đất đai nên cũng sẽ được giải quyết theo Điều 202 và Điều 203 LDD năm 2013. Tranh chấp thừa kế QSDĐ là một trong những loại tranh chấp phổ biến và đa dạng cũng như rất phức tạp và quá trình giải quyết tranh chấp rất khó khăn vì trước tiên là mối quan hệ giữa những người tranh chấp với nhau (hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng) gắn với đối tượng tranh chấp là QSDĐ - đối tượng có giá trị từ xưa đến nay đã được thể hiện rõ trong câu “tấc đất, tấc vàng”. Vì vậy ngoài vấn đề giải quyết sao cho hợp lý thì vấn đề hợp tình cũng được đề cao. Pháp luật quy định việc giải quyết tranh chấp đất đai phải được hòa giải tại địa phương hay hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn. Nếu như trước đây chỉ quy định hòa giải tại Ủy ban nhân dân không bắt buộc trong mọi trường hợp tranh chấp QSDĐ thì hiện nay việc hoà giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã (xã, phường, thị trấn) là thủ tục bắt buộc điều này cũng đồng nghĩa ngoài việc Nhà nước khuyến khích các bên tự hòa giải thì hòa giải tại cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân cấp xã là điều kiện bắt buộc và chỉ khi hòa giải không thành thì một trên các bên mới có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Ngoài ra Nhà nước luôn khuyến khích các bên tự giải quyết bằng hòa giải ở bất cứ giai đoạn nào của quá trình giải quyết tranh chấp.

Trong trường hợp một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí được thì về nguyên tắc nếu QSDĐ đó có giấy chứng nhận QSDĐ (hoặc một số loại giấy tờ tương đương khác theo quy định của LDD) thì thẩm quyền thuộc Tòa án. Ngược lại nếu không có giấy chứng nhận QSDĐ (hoặc một số loại giấy tờ tương đương khác theo quy định của LDD) thì có thể lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 203 LDD năm 2013.

### **Kết luận Chương 1**

Pháp luật thừa kế QSDĐ là một trong những chế định pháp luật rất phức tạp vì tồn tại trên cơ sở quan hệ thừa kế gắn với một loại tài sản đặc thù là QSDĐ, loại tài sản mà tùy thuộc vào mỗi Nhà nước có chế độ chính trị, chế độ sở hữu khác nhau thì sự đặc thù cũng là khác nhau. Pháp luật thừa kế QSDĐ có vai trò quan trọng trong nền kinh tế, góp phần đảm bảo cho việc khai thác, sử dụng tài nguyên của một quốc gia là đất đai được liên tục, ổn định và lâu dài, giúp cho người dân gắn kết với đất đai trước tiên là để đảm bảo nhu cầu của cá nhân, hộ gia đình và sau đó là của cộng đồng dân cư, quốc gia về nông nghiệp và kinh tế.

Bằng đường lối, chính sách của Đảng Cộng Sản Việt Nam theo từng thời kỳ, nhiệm vụ lịch sử khác nhau, Nhà nước đã xây dựng, sửa đổi và điều chỉnh các chế định thừa kế QSDĐ theo hướng ngày càng được hoàn thiện, quyền của người SDD ngày càng được mở rộng và phù hợp với nền kinh tế thị trường hơn. Có thể thấy, nhận thức về thừa kế QSDĐ cũng đã thay đổi đáng kể theo từng giai đoạn lịch sử thể hiện bởi sự thay đổi điều chỉnh các quy định pháp luật của nhà làm luật và của chính người dân trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp luật quy định liên quan thừa kế QSDĐ.

Qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau, nhằm mục đích công nhận và đảm bảo thực hiện quyền của người SDD thì Nhà nước đã ban hành các quy định về thừa kế QSDĐ cũng như đã liên tục bổ sung, điều chỉnh và khắc phục những thiếu sót để phù hợp với nhiệm vụ, mục đích phát triển kinh tế xã hội qua từng thời kỳ lịch sử với những đặc trưng khác nhau mà cụ thể là các văn bản: Hiến pháp năm 1980; Hiến pháp năm 1992; LDD năm 1993; BLDS năm 1995; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của LDD năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của LDD năm 2001; LDD năm 2003; BLDS năm 2005; Hiến pháp năm 2013; LDD năm 2013,... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành. Pháp luật thừa kế QSDĐ đã tạo nên khung pháp lý trong việc người SDD có những quyền và nghĩa vụ gì trong việc SDD cũng như trong quan hệ thừa kế QSDĐ.

## Chương 2

### THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

#### 2.1. Đặc điểm kinh tế - xã hội của thành phố Hồ Chí Minh và tác động đến việc áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất

Ngày 10/5/1975, Hội nghị Ban Thường vụ Thành ủy Sài Gòn - Gia Định xác định thành phố Sài Gòn - Gia Định là một cơ cấu hành chính thống nhất, bao gồm toàn bộ Đô thành Sài Gòn, toàn bộ tỉnh Gia Định, quận Phú Hòa của tỉnh Bình Dương và quận Củ Chi của tỉnh Hậu Nghĩa cũ. Toàn thành phố bao gồm 21 quận, trong đó 14 quận nội thành: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Phú Nhuận (nguyên là xã Phú Nhuận, thuộc quận Tân Bình cũ, được tách ra và nâng cấp thành quận), Bình Hoà (nguyên là xã Bình Hòa, quận Gò Vấp cũ), Thạnh Mỹ Tây (nguyên là xã Thạnh Mỹ Tây, quận Gò Vấp cũ); 7 quận ngoại thành: Thủ Đức, Nhà Bè, Bình Chánh, Tân Bình (trừ xã Phú Nhuận, Gò Vấp (trừ Bình Hòa và Thạnh Mỹ Tây), Hóc Môn, Củ Chi (gồm quận Phú Hòa của tỉnh Bình Dương và quận Củ Chi của tỉnh Hậu Nghĩa cũ).

Ngày 02/7/1976, Quốc hội đầu tiên của nước Việt Nam Dân Chủ Cộng Hòa thống nhất đổi tên nước thành Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đồng thời đổi tên Sài Gòn theo tên của chủ tịch đầu tiên của nước - Hồ Chí Minh. Thành phố Hồ Chí Minh là tên gọi chính thức từ ngày 02/7/1976.

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những khu vực dân cư đông đúc nhất của Việt Nam và đây cũng được xem là khu vực người dân có trình độ dân trí cao. Do vậy, công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật và việc tiếp cận các quy định pháp luật thông qua các văn bản pháp luật cũng như qua truyền thông, tư vấn pháp luật từ các luật gia, luật sư là hoàn toàn dễ dàng. Từ đó, người dân am hiểu và việc thực thi, áp dụng pháp luật nói chung, pháp luật về thừa kế QSDĐ nói riêng là hoàn toàn thuận lợi. Người dân sử dụng pháp luật



vào việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình cũng như của người khác và đấu tranh với các hiện tượng tiêu cực, vi phạm pháp luật trong xã hội.

Mặt khác, thành phố Hồ Chí Minh có công tác tổ chức tốt và hệ thống cán bộ của các cơ quan có thẩm quyền áp dụng pháp luật có trình độ chuyên môn, kiến thức pháp luật tương đối cao. Hoạt động hiệu quả của các cơ quan áp dụng pháp luật thể hiện ở sự thông thạo các công việc mà các cá nhân, cơ quan đảm nhận và thực hiện với tinh thần trách nhiệm cao, tránh hiện tượng quan liêu, cửa quyền, sách nhiễu, trì trệ, gây tờ hình thức hoặc sự thờ ơ đối với số phận pháp lý của công việc mình được giao. Trên thực tế, sự quan liêu, thờ ơ cũng như thiếu tinh thần trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, các công chức, viên chức, người có thẩm quyền làm cho nhiều vụ việc đơn giản trở nên phức tạp, khó giải quyết. Đặc biệt trong lĩnh vực đất đai thì đó chính là trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSDĐ, khai thừa kế, đăng ký thừa kế hay giải quyết tranh chấp về thừa kế, khiếu nại liên quan... dẫn đến hậu quả thiệt hại cho người dân cũng như thiệt hại cho xã hội.

Bên cạnh đó, cần phải xem xét thêm về phương tiện hay điều kiện vật chất và kỹ thuật đảm bảo cho hoạt động áp dụng pháp luật. Thành phố Hồ Chí Minh là nơi mà chính quyền sở tại đã đầu tư khoa học kỹ thuật, trang thiết bị cũng như thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, các khóa học chuyên đề để đảm bảo việc áp dụng pháp luật, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai.

Thành phố Hồ Chí Minh có tốc độ phát triển kinh tế cao nhất nước. Sự phát triển kinh tế, tập trung dân cư với số lượng người thường trú, người nhập cư là lao động các tỉnh thành khác ngày càng tăng, mức sống và thu nhập trên đầu người ngày càng cao. Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những trung tâm kinh tế, thương mại lớn nhất và là một trong những thành phố đắt đỏ nhất Việt Nam. QSDĐ trở thành một trong những loại hàng hóa đặc biệt có giá trị cao trong nền kinh tế thị trường hiện nay do nhu cầu cư trú cũng như đầu tư

bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng cao. Câu nói “tấc đất tấc vàng” trong trường hợp này hoàn toàn chính xác. Chưa kể đến giá trị QSDĐ trên thị trường giao dịch tự do, mà chỉ cần xem xét giá trị QSDĐ được Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh công bố hàng năm làm cơ sở tính tiền SĐĐ, tính các khoản thuế liên quan thì giá trị QSDĐ mỗi năm được điều chỉnh theo hướng ngày càng tăng. Điều này dẫn đến nhu cầu người dân chuyển giao, giao dịch QSDĐ, hay nhu cầu được Nhà nước “giao” QSDĐ càng nhiều. Thừa kế QSDĐ là một trong những phương thức chuyển giao QSDĐ từ người chết sang người còn sống mà pháp luật quy định và đây cũng là phương thức “ít tốn kém”. Do vậy, người dân ngày càng quan tâm đến việc thực hiện quyền để lại thừa kế cũng như được thừa kế QSDĐ của mình nhiều hơn, đây cũng là động lực chính cho việc áp dụng pháp luật thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh ngày thuận lợi hơn. Tuy nhiên, cũng do giá trị QSDĐ ngày càng cao thì các vấn đề bất cập trong quá trình áp dụng thừa kế QSDĐ như khai nhận, đăng ký thừa kế,... hay tranh chấp về thừa kế QSDĐ ngày càng nhiều và mức độ ngày càng phức tạp, gay gắt về tính chất nội dung vụ việc. Trong thời gian gần đây, tranh chấp về thừa kế QSDĐ chiếm tỷ lệ đáng kể trong tổng số các vụ tranh chấp dân sự và quá trình giải quyết tranh chấp cũng phức tạp, kéo dài qua nhiều năm vì mức độ phức tạp của tranh chấp.

Thành phố Hồ Chí Minh là nơi tập trung dân cư đông đúc với số dân ngày càng tăng cao theo tốc độ hiện đại hóa và đô thị hóa. Dân cư tập trung sinh sống, cư trú cũng như vãng lai để làm ăn trong khi diện tích của thành phố thì vẫn không thay đổi, thành phố không được mở rộng thêm đã dẫn đến tình trạng cung không đủ cầu và mật độ dân cư ngày càng tăng cao đã tạo nên áp lực cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước, công tác quản lý đất đai mặc dù có điều chỉnh nhưng cũng không theo kịp với tốc độ đô thị hóa đặc biệt là trong quá trình cập nhật biến động, chỉnh lý bản đồ địa chính, điều tra,

xác minh nguồn gốc, chuyển mục đích SDD, quy hoạch, cấp giấy chứng nhận, đăng ký thừa kế, xác minh về đối tượng thừa kế, hàng thừa kế và giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ.

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh**

### **2.2.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất**

Tại thành phố Hồ Chí Minh những năm gần đây pháp luật thừa kế QSDĐ được áp dụng tương đối nghiêm túc.

Số lượng hồ sơ kê khai thừa kế QSDĐ tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tương đối cao. Một ví dụ điển hình là tại Văn phòng công chứng Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ 214/B11 Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh quận 1, thành phố Hồ Chí Minh): Trong năm 2012 đã thụ lý và giải quyết 473 hồ sơ công chứng liên quan thừa kế QSDĐ (khai nhận thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) bên cạnh đó là 326 hồ sơ liên quan di chúc (lập, sửa đổi, hủy bỏ); Trong năm 2013 đã thụ lý và giải quyết 489 hồ sơ công chứng liên quan thừa kế QSDĐ (khai nhận thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) bên cạnh đó là 298 hồ sơ liên quan di chúc (lập, sửa đổi, hủy bỏ); Trong năm 2014 đã thụ lý và giải quyết 401 hồ sơ công chứng liên quan thừa kế QSDĐ (khai nhận thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) bên cạnh đó là 372 hồ sơ liên quan di chúc (lập, sửa đổi, hủy bỏ); Trong năm 2015 đã thụ lý và giải quyết 498 hồ sơ công chứng liên quan thừa kế QSDĐ (khai nhận thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) bên cạnh đó là 394 hồ sơ liên quan di chúc (lập, sửa đổi, hủy bỏ); trong 05 tháng đầu năm của năm 2016 đã thụ lý và giải quyết 205 hồ sơ công chứng liên quan thừa kế QSDĐ (khai nhận thừa kế, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) bên cạnh đó là 131 hồ sơ liên quan di chúc (lập, sửa đổi, hủy bỏ). Các hồ sơ công chứng nêu trên với địa chỉ tài sản thừa kế tại các quận, huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí

Minh mà chủ yếu là các quận địa bàn trung tâm do trụ sở tổ chức hành nghề công chứng nêu trên là tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến ngày 03/06/2016, trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có 61 tổ chức hành nghề công chứng trong đó có 07 Phòng công chứng và 54 Văn phòng công chứng. Đây là điều kiện rất thuận lợi đối với người dân trong thực hiện công chứng khai nhận thừa kế QSDĐ, di chúc,...

Số lượng hồ sơ thừa kế QSDĐ cũng tương ứng với số lượng hồ sơ đăng ký QSDĐ với nội dung đăng ký nhận thừa kế QSDĐ tại các Ủy ban nhân dân quận, huyện thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Trong những năm gần đây số lượng hồ sơ đăng ký thừa kế QSDĐ tại các Văn phòng đăng ký QSDĐ tại các quận, huyện cũng như Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Hồ Chí Minh được thụ lý và giải quyết ngày càng nhiều với mức độ phức tạp cao.

Điều này bắt nguồn từ nhận thức pháp luật về thừa kế QSDĐ của người dân cũng như người dân biết được giá trị của quyền sử dụng đất nên việc thực hiện quyền của mình trong lĩnh vực thừa kế QSDĐ ngày càng được người dân chú trọng. Mặt khác, dân cư tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng cao cũng như số lượng người cao tuổi chiếm tỷ lệ không nhỏ trong tổng số dân cư nên số lượng người chết hàng năm vì lý do tuổi cao cũng như các lý do khác như bệnh tật, tai nạn giao thông.... cũng ngày càng cao nên dẫn đến kết quả tất yếu là những người thân thích, người thừa kế của người chết thực hiện quyền của mình trong lĩnh vực thừa kế cũng ngày càng triệt để.

Như một dây chuyền từ việc người dân thực hiện quyền của mình tại tổ chức hành nghề công chứng rồi đăng ký thừa kế QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền. Nếu như tất cả các khâu đều được thực hiện trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật thì hồ sơ thừa kế và đăng ký thừa kế QSDĐ được giải quyết nhanh chóng tránh được những thiệt hại, hạn chế tổn thất cho người dân cũng như xã hội và hạn chế các tiêu cực phát sinh.

### ***2.2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất***

Năm 2012, Tòa cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý 1340 vụ việc tranh chấp về thừa kế, trong đó số vụ tranh chấp về thừa kế QSDĐ là 235 (tỷ lệ khoảng 17,53%) vụ việc và còn lại là 1105 (tỷ lệ khoảng 82,47%) vụ việc tranh chấp về thừa kế. Số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 362, trong đó Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là 64, quyết định chuyển vụ án là 31 và đình chỉ là 199 và 68 vụ việc Tòa án mở phiên tòa xét xử hoặc phiên họp.

Năm 2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý 1313 vụ việc tranh chấp về thừa kế, trong đó số vụ tranh chấp về thừa kế QSDĐ là 228 (tỷ lệ khoảng 17,36%) vụ việc và còn lại là 1085 (tỷ lệ khoảng 82,64%) vụ việc tranh chấp về thừa kế. Số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 308, trong đó Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là 36, quyết định chuyển vụ án là 21 và đình chỉ là 182 và 69 vụ việc Tòa án mở phiên tòa xét xử hoặc phiên họp.

Năm 2014, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý 1335 vụ việc tranh chấp về thừa kế, trong đó số vụ tranh chấp về thừa kế QSDĐ là 229 (tỷ lệ khoảng 17,15%) vụ việc và còn lại là 1106 (tỷ lệ khoảng 82,85%) vụ việc tranh chấp về thừa kế. Số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 359, trong đó Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là 65, quyết định chuyển vụ án là 28 và đình chỉ là 187 và 79 vụ việc Tòa án mở phiên tòa xét xử hoặc phiên họp.

Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện rất nghiêm túc các quy định của pháp luật về nội dung cũng như trình tự thủ tục. Các tranh chấp quyền sử dụng đất muốn được Tòa án nhân dân các cấp thụ lý từ khi LDD năm 2013 có hiệu lực đến nay đều phải được hòa giải tại địa phương và

phải có biên bản hòa giải không thành trong hồ sơ khởi kiện. Khác với trước đây khi LDD năm 2013 có hiệu lực thì việc có hay không có hòa giải tại địa phương cũng tùy thuộc vào nội dung tranh chấp.

Trong các năm gần đây, số lượng các bản án, quyết định giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ bị Tòa án cấp trên tuyên hủy, sửa, chuyển xét xử lại chiếm tỷ lệ rất thấp. Từ số lượng vụ việc tranh chấp thừa kế nêu trên có thể nói tranh chấp về thừa kế mà đặc biệt là tranh chấp thừa kế QSDĐ được Tòa án tại thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và xử lý có số lượng cao nhất nước. Tuy nhiên so với tổng số lượng vụ việc tranh chấp nói chung thì tranh chấp thừa kế chiếm một tỷ lệ không cao. Nhưng so sánh giữa số lượng tranh chấp thừa kế và tranh chấp thừa kế QSDĐ thì số lượng tranh chấp thừa kế QSDĐ chỉ chiếm tỷ lệ chưa đến 1/4 tranh chấp thừa kế nhưng đó vẫn là một tỷ lệ cao và minh chứng rằng mối quan hệ thừa kế QSDĐ tiềm ẩn tranh chấp cao và khi tranh chấp xảy ra thì rất khó xử lý, kéo dài và ảnh hưởng nhiều mặt của cuộc sống. Mặt khác, số lượng vụ việc Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự luôn thấp hơn số lượng vụ việc mà Tòa án mở phiên tòa xét xử hoặc phiên họp.

Bên cạnh đó, kết quả giải quyết các vụ việc nêu trên cũng đã thể hiện Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã vận dụng đúng và phù hợp các quy định về thừa kế QSDĐ trong quá trình giải quyết vụ việc. Kết quả xét xử hợp lý, hợp tình, giải quyết được các tranh chấp, tiêu trừ mâu thuẫn giữa các bên từ đó số lượng vụ việc bị xét xử lại, hủy là rất ít trong những năm gần đây. Hội đồng xét xử giải quyết tranh chấp QSDĐ trên cơ sở BLDS năm 2005, LDD năm 2003 và LDD năm 2013, các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành cũng như Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn xét xử và dựa trên cơ sở những tình tiết, chứng cứ của vụ việc, lời

khai của các đương sự cũng như văn bản, công văn của các cơ quan liên quan và nguồn gốc SDD.

Pháp chế xã hội chủ nghĩa yêu cầu mọi nhân tố, mọi thành phần trong xã hội phải tuân thủ pháp luật, cư xử trên tinh thần pháp luật đặc biệt là trong giải quyết tranh chấp QSDĐ thì Tòa án là cơ quan tuân thủ các quy định pháp luật bao gồm các nguyên tắc tố tụng nghiêm ngặt để “phụng công thủ pháp”.

Trong bất cứ vụ việc tranh chấp nào đặc biệt là tranh chấp thừa kế QSDĐ, Tòa án luôn khuyến khích và tạo mọi điều kiện cho các đương sự tự thỏa thuận để giải quyết vụ việc một cách hòa thuận giữ được tình nghĩa gia đình, tình nghĩa giữa những người có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với nhau tránh trường hợp nổi da xáo thịt hay miếng đất cắt tình. Do vậy, hòa giải có thể diễn ra ở bất kỳ giai đoạn nào của quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp. Chỉ khi đã qua hòa giải nhiều lần mà hòa giải không thành, không mang lại kết quả, không giải quyết được tranh chấp thì Tòa án mới tổ chức phiên tòa để xét xử.

Kết quả giải quyết tranh chấp về nội dung cũng như trình tự thủ tục để tạo ra kết quả đó - được gọi là trình tự, thủ tục tố tụng phải hoàn toàn dựa trên và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

### ***2.2.3. Những tồn tại và nguyên nhân***

Như đã nêu ở phần trên trong quy định hiện hành của pháp luật thừa kế cũng có một số bất cập như vấn đề hiệu lực di chúc (làm cách nào để biết bản di chúc nào là bản di chúc cuối cùng do người để lại di sản lập); di chúc tay; di chúc chung của vợ, chồng; di tặng; thừa kế thế vị... cũng đã gây nhiều khó khăn cho việc thực hiện quyền của những người thừa kế cũng như trong việc áp dụng luật của các cơ quan chức năng như Văn phòng đăng ký QSDĐ, tổ chức hành nghề công chứng chính vì vậy đã dẫn đến việc ách tắc, tồn đọng hồ sơ thừa kế cũng như hồ sơ đăng ký thừa kế QSDĐ.

Ví dụ điển hình cho trường hợp bất cập của pháp luật hiện nay là chưa quy định rõ ràng về vấn đề làm cách nào để biết bản di chúc nào là cuối cùng của người lập di chúc mà hiện nay các cơ quan chức năng chỉ dựa vào lời khai, cam kết của người thừa kế. Việc cam kết này có thể nói hiện nay là rất chủ quan vì họ là người được thừa kế theo di chúc và cũng chính họ cam kết bản di chúc đó là bản di chúc cuối cùng của người chết, rất dễ dẫn đến việc họ che giấu đi bản di chúc có hiệu lực thật sự trong quan hệ thừa kế này.

Về di chúc chung của vợ chồng: như đã nói trên truyền thống dân tộc của người Việt Nam tình nghĩa vợ chồng luôn muốn thể hiện việc định đoạt tài sản chung trên một bản di chúc và thông thường người lập di chúc luôn muốn có nội dung nếu người này mất thì người còn lại sẽ được thừa hưởng toàn bộ tài sản. Đây là nội dung hoàn toàn hợp tình hợp ý của người lập di chúc nhưng lại không phù hợp về lý luận di chúc chung, vấn đề hiệu lực của di chúc vì khi một người trong vợ, chồng chết thì di chúc vẫn chưa có hiệu lực mà khi di chúc có hiệu lực thì cả hai người đã qua đời nên ý chí của hai người lập di chúc sẽ không thực hiện được. Ngoài ra khi một trong hai người qua đời người còn lại cũng sẽ không thể thực hiện giao dịch liên quan tài sản được ghi trong di chúc ngoài các quyền sửa đổi bổ sung, điều chỉnh di chúc mà không thể hủy phần của mình đối với di chúc chung đó dẫn đến việc nếu như người còn sống này rơi vào hoàn cảnh khốn cùng mà tài sản nêu trên là nguồn sống duy nhất cũng không thể bán, chuyển nhượng để đáp ứng qua ngày. Trường hợp khác là khi vợ chồng đã lập di chúc chung nếu như một trong hai người lập một di chúc mới thì di chúc nào là di chúc có hiệu lực? Di chúc chung hay di chúc của riêng người đó?

Bên cạnh đó là những hành vi tiêu cực của chính những người có quyền thừa kế như khai sai về nguồn gốc tài sản, cố tình bỏ sót người có quyền thừa kế cũng như những thiếu sót của cơ quan chức năng trong việc cấp giấy



chứng nhận QSDĐ trong việc không ghi rõ nguồn gốc đất dẫn đến việc gây khó khăn cho người dân và tổ chức hành nghề công chứng trong việc thực hiện khai thừa kế.

Ví dụ trong trường hợp cơ quan chức năng không ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất cụ thể như sau: ngày 12/05/2016 bà Huỳnh Ngọc Tám được Ủy ban nhân dân quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 265787, số vào sổ cấp GCN: CH02480 tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 362A đường Phạm Thế Hiển, phường 3, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh với nội dung “Là người đại diện của những người được thừa kế QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” nhưng không ghi rõ nguồn gốc hay thừa kế tài sản của ai? Dẫn đến việc khi bà Tám thực hiện việc kê khai thừa kế thì tổ chức hành nghề công chứng lúng túng và buộc bà phải quay trở lại cơ quan cấp giấy chứng nhận để trích lục các giấy tờ có liên quan về nguồn gốc tài sản. Kết quả bà Tám đã tiến hành trích lục được Tờ đăng ký nhà đất ngày 12/08/1998 chứng minh nguồn gốc sử dụng đất là của vợ chồng bà Huỳnh Ngọc Tám và ông Nguyễn Tá Triệu (chết ngày 29/08/2002). Do vậy bà Tám tiến hành thủ tục kê khai di sản thừa kế của ông Nguyễn Tá Triệu.

Trường hợp những người thừa kế thông đồng bỏ sót thừa kế hiện nay là tương đối nhiều vì việc những người thừa kế có kê khai đủ hay không hoàn toàn phụ thuộc vào họ, bằng những cam kết, tường trình và có thể dễ dàng qua mặt tổ chức hành nghề công chứng và thậm chí là cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Việc khai sót, bỏ sót đồng thừa kế đó có thể bị phát hiện bởi quá trình niêm yết, công chứng hoặc cấp giấy chứng nhận bởi cơ quan có thẩm quyền nhưng thường cũng do các đồng thừa kế bị bỏ sót phát hiện và nộp đơn tranh chấp tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Việc bỏ sót thừa kế trong trường hợp người để lại di sản có con riêng, con ngoài giả thú thì những

người con của vợ chính thức khó có thể biết về sự tồn tại của những người bị bỏ sót đây là trường hợp ngay tình và họ hoàn toàn không có lỗi. Tuy nhiên một số trường hợp là sự thiếu hiểu biết về pháp luật, những người thừa kế thống nhất và ngay cả người bị bỏ sót cũng đồng ý về việc mình không nhận tài sản thừa kế nên những người còn lại đã không kê khai khi tiến hành thủ tục khai thừa kế và đăng ký thừa kế. Ngoài ra cũng do những bất cập về khoảng cách địa lý (ở nước ngoài hay ở những khu vực xa xôi, khó khăn trong việc đi lại) hay để tiết kiệm thời gian nên tất cả đồng thừa kế đồng ý bỏ sót thừa kế.

Có thể ví dụ cụ thể về việc cố tình bỏ sót đồng thừa kế trong quá trình kê khai thừa kế là trường hợp di sản thừa kế do ông Trần Văn Ninh (sinh năm 1930, chết ngày 14/10/2007) để lại là phần quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở tại địa chỉ số 46 Phú Định, Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở số 05163/2004 ngày 31/3/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cấp) người thừa kế đã khai ông Trần Văn Ninh có vợ là bà Ngô Thị Sen và chỉ có 05 người con gồm ông Trần Văn Thông, bà Trần Thị Bạch Tuyết, bà Trần Thị Xuân Thu, ông Trần Văn Đăng, bà Trần Thị Hoa (tất cả đều còn sống). Các trình tự thủ tục về kê khai và đăng ký thừa kế đều được tổ chức hành nghề công chứng và Ủy ban nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 22/4/2016, bà Nguyễn Thụy An (có chồng là ông Trần Văn Minh-chết năm 2008-là con cả của ông Trần Văn Ninh và bà Ngô Thị Sen) có đơn khởi kiện đối với bà Sen và các con về việc tranh chấp thừa kế tài sản mà nội dung thể hiện việc kê khai và đăng ký thừa kế đã cố tình bỏ sót ông Trần Văn Minh và những người thừa kế di sản của ông Minh, đính kèm đơn khởi kiện nêu trên là giấy khai sinh và giấy chứng tử, giấy kết hôn của ông Minh, giấy khai sinh các con ông Minh. Vụ việc đã

được Tòa án nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 116/2016/TLST-DS ngày 12/05/2016 và đang tiến hành thủ tục giải quyết theo quy định của pháp luật. Có thể nói trong trường hợp này chứng cứ chứng minh về việc các đồng thừa kế đã cố tình bỏ sót đồng thừa kế là ông Minh dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của bà An và các con (người thừa kế của ông Minh).

Bên cạnh đó còn là những hành vi tiêu cực của một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện nhiệm vụ do Nhà nước giao phó. Họ tận dụng những hiểu biết pháp luật của mình, những kẽ hở của pháp luật để có những hành vi vụ lợi, làm khó khăn cho người dân trong việc thực hiện quyền thừa kế theo quy định của pháp luật cũng như những hành vi vụ lợi toa rập với người thừa kế, không làm hết trách nhiệm trong việc xem xét về số lượng người kế, cố tình bỏ sót thừa kế trong quá trình niêm yết, công chứng và đăng ký thừa kế QSDĐ từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của người thừa kế bị bỏ sót.

Ngoài ra, từ số lượng vụ việc thụ lý giải quyết tranh chấp về thừa kế có thể nhận thấy tranh chấp thừa kế chiếm tỷ lệ không nhỏ trong tổng số các vụ tranh chấp mà Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết. Nhìn vào các số liệu thống kê tại phần trên có thể thấy gần như các Tòa án nhân dân tại thành phố Hồ Chí Minh cũng đã cố gắng hết sức về nhận lực cũng như vật lực để có thể giải quyết các tranh chấp này theo đúng quy định pháp luật, để kết quả giải quyết tranh chấp vừa hợp lý vừa hợp tình. Tuy nhiên ngoài những mặt tích cực nêu trên cũng phải nhìn nhận hiệu quả công tác xét xử còn tồn đọng rất nhiều điều bất cập như số lượng vụ việc thụ lý nhiều nhưng vụ việc thực tế giải quyết thì không nhiều thậm chí là ít mà cụ thể: Năm 2012, Tòa cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý 1340 vụ việc tranh chấp về thừa kế, số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 362 (tỷ lệ 27,01%); năm 2013, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý

1313 vụ việc tranh chấp về thừa kế, số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 308 (tỷ lệ 23,45%); năm 2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý 1335 vụ việc tranh chấp về thừa kế, số vụ việc Tòa án đã giải quyết là 359 (tỷ lệ 26,89%). Ngoài ra một vấn đề nữa là vẫn còn những bản án, quyết định của Tòa án sai về nội dung cũng như vi phạm về thủ tục tố tụng dẫn đến bản án bị kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp trên xem xét lại mà kết quả có thể bị sửa, hủy án theo quy định của pháp luật như: Năm 2010, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tổng số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị là 08, trong đó sửa án là 03 vụ (37,5%), hủy án để xét xử sơ thẩm lại là 02 vụ (25%), y án là 02 vụ (25%); Năm 2011, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tổng số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị là 10, trong đó sửa án là 01 vụ (10%), hủy án để xét xử sơ thẩm lại là 02 vụ (20%), y án là 05 vụ (50%); Năm 2012, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tổng số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị là 03, trong đó không có sửa án, hủy án và y án là 02 vụ (66%); năm 2013, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tổng số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị 01 vụ kết quả là sửa án do có tình tiết mới; Năm 2014, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tổng số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị là 13, trong đó sửa án là 04 vụ (30,76%), y án là 02 vụ (15,38%). Khi xem xét về tình trạng này có thể nhận thấy rất nhiều nguyên nhân chủ quan cũng có mà khách quan cũng có mà cụ thể như đã nêu trên thì các quan hệ pháp luật tại địa bàn đặc thù thành phố Hồ Chí Minh luôn luôn phát triển về số lượng và mức độ phức tạp theo hướng ngày càng cao; các quy định pháp luật thật sự chưa phù hợp với các quan hệ thừa kế cũng như số lượng Thẩm phán, thư ký chưa đủ về số lượng và vật lực để có thể giải quyết các vụ việc, ngoài ra quan điểm pháp luật của mỗi người là khác nhau dẫn đến cách nhìn nhận và kết quả xét xử của các cấp xét xử là khác nhau. Cũng phải nhìn nhận rằng mặt dù Nhà nước luôn chú trọng đến

việc nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ Thẩm phán, thư ký nhưng vẫn không theo kịp những chuyển biến ngày càng phức tạp của quan hệ thừa kế. Bên cạnh đó là một bộ phận cán bộ, viên chức chưa tận tâm, tận tình với công việc mình được giao phó, có cái nhìn và cách làm chưa phù hợp, thờ ơ và không chịu tự nâng cao trình độ pháp luật cũng như cách ứng xử, giao tiếp của cá nhân mình.

Ngoài ra, quan hệ thừa kế QSDĐ do tính chất đặc thù của mối quan hệ thừa kế (giữa những người có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng) cũng như đặc thù của đối tượng là QSDĐ và tính cách của dân cư khi mà “thương nhau quả ấu cũng tròn, ghét nhau quả bồ hòn cũng vuông” thì bằng mọi giá những người trong quan hệ tranh chấp đều muốn phần thắng về mình. Có thể nói tranh chấp thừa kế là tranh chấp có tính điển hình về mức độ phức tạp cũng như những diễn biến của vụ việc luôn thay đổi, tranh chấp gay gắt và kéo dài (do mức độ và tính chất đặc thù của tranh chấp thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh). Khi xem xét các vụ việc tranh chấp thừa kế có thể nhận thấy thời gian giải quyết tranh chấp kéo dài nhiều năm và giải quyết, xét xử qua nhiều cấp.

Ví dụ như trường hợp tranh chấp thừa kế của ông Nguyễn Văn Năm (chết năm 2005) và bà Nguyễn Thị Sáo (chết năm 2005), di sản thừa kế là diện tích đất tọa lạc tại số 62, đường số 6, khu phố 5, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh mà Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 62/2010/TLST-DSST ngày 29/03/2010 đến ngày 22/05/2014 vụ tranh chấp trên được giải quyết bằng Bản án số 20/2014/DS-ST về việc “Tranh chấp thừa kế” nhưng bị nguyên đơn và bị đơn kháng cáo, Bản án phúc thẩm số 1197/2014/DS-PT ngày 15/09/2014 đã tuyên hủy bản án sơ thẩm giao cho Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm. Ngày 03/06/2015 vụ tranh chấp trên được giải quyết bằng

Bản án số 166/2015/DS-ST nhưng lại tiếp tục bị nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo. Nếu tính từ ngày Tòa án thụ lý vụ tranh chấp đến thời điểm này là đã gần 06 năm. Một thời gian tương đối dài nhưng vẫn chưa đi đến kết quả cuối cùng giải quyết tranh chấp, mâu thuẫn giữa các bên đặc biệt là trong trường hợp này là những người có quan hệ huyết thống, là anh chị em trong gia đình với nhau, mâu thuẫn ngày càng cao. Do quan điểm giải quyết vụ án của Tòa án các cấp là khác nhau, cũng như xử lý các tình tiết trong quá trình xét xử là khác nhau nên vụ án trải qua các cấp tòa xét xử cũng như các buổi xét xử, kéo dài thời gian xét xử chứng tỏ quan điểm pháp luật, cách thức nhìn nhận và áp dụng pháp luật của các cấp tòa hay của các hội đồng xét xử hay thậm chí là các thành viên trong hội đồng xét xử là chưa thống nhất, còn có sự khác biệt trong khi pháp luật là thống nhất. Như vậy, trước tiên phải làm cho cách nhìn nhận và áp dụng pháp luật của những người có thẩm quyền là thống nhất trên cơ sở các quy định của pháp luật chung mới dẫn đến việc áp dụng pháp luật một cách cụ thể, chính xác và thống nhất giữa các cấp xét xử cũng như bản án, quyết định của Tòa án phải rõ ràng, dễ hiểu, giải quyết được từng khúc mắc của các bên từ đó triệt tiêu mâu thuẫn tranh chấp giữa các bên và các bên không phải kháng cáo bản án. Bên cạnh đó, như một số quốc gia khác trên thế giới thì Việt Nam cần nhìn nhận và xây dựng hệ thống án lệ để làm một trong những nguồn để khi xét xử thì Tòa án có thể áp dụng như vậy việc giải quyết sẽ nhanh chóng và chính xác hơn. Ngoài ra, khi xem xét phần quyết định của 02 bản án sơ thẩm nêu trên có thể thấy nội dung gần như là giống nhau, giá trị tài sản mà các thừa kế nhận được là như nhau mà nội dung giải quyết hay cách mà Tòa án nhìn nhận, xét thấy chưa làm cho các bên cảm thấy thấu tình đạt lý, tâm phục khẩu phục nên chắc chắn sẽ dẫn đến việc kháng cáo và kéo dài quá trình giải quyết mâu thuẫn, tranh chấp vẫn tồn tại và QSDĐ trong quan hệ tranh chấp vẫn chưa

được khai thác đúng với giá trị của nó (không thể giao dịch và thậm chí là sử dụng trong một số trường hợp nhất định). Vấn đề được đặt ra trong vụ việc tranh chấp này và cũng chính là nguyên nhân chính làm phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên chính là xác định nguồn gốc tài sản, xác định di sản thừa kế là gì trong quan hệ thừa kế.

Trường hợp tranh chấp thừa kế do Tòa án nhân dân quận 3, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 39/2013/TLST-DS ngày 05/02/2013 và được giải quyết bằng Bản án số 61/2013/DS-ST ngày 12/11/2013. Khi xem xét nội dung tranh chấp có thể nhận thấy các bên tranh chấp đều đồng thuận về di sản thừa kế, định giá tài sản, cách phân chia cũng như giá trị phần tài sản mình được hưởng hay nói cách khác mọi vấn đề đều được thống nhất mà chỉ có sự khác biệt về thời hạn bán tài sản để chia (bên nguyên đơn yêu cầu 02 tháng và bên bị đơn yêu cầu là 01 năm để tự bán nếu quá thời hạn nêu trên thì yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi theo hình thức bán đấu giá). Thiết nghĩ, bản chất vụ việc này không có tranh chấp, mâu thuẫn lớn mà đặc biệt là mối quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn là cha con ruột nên các bên có thể hoàn toàn tự thỏa thuận mà không cần phải đưa vụ việc này ra trước Tòa án vì dân gian có câu “Vô phúc đáo tụng đình” mặt khác vụ việc này hoàn toàn có thể giải quyết bằng một biên bản hòa giải thành giữa các bên được Tòa án công nhận và không nhất thiết phải mở một phiên tòa để giải quyết. Nhìn vào khoảng thời gian từ khi thụ lý đến khi vụ việc được giải quyết là gần 10 tháng. Nếu như vụ việc này được giải quyết bằng sự thỏa thuận, bằng hòa giải thì đã có thể nhanh chóng hơn và các bên đã có thể bán tài sản thừa kế nhận được giá trị về cho mình mà mối quan hệ cha con, huyết thống cũng không bị ảnh hưởng.

Trường hợp tranh chấp thừa kế và chia tài sản chung do Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý số 409/2014/TLST-DS ngày 20/10/2014 và được

giải quyết bằng Bản án số 481/2015/DS-ST ngày 24/11/2015. Bản chất của vụ tranh chấp này có thể hiểu là việc thừa nhận hay không thừa nhận hiệu lực các bản di chúc do ông Nguyễn Văn Cang (chết năm 2008) lập năm 2001 và cùng bà Nguyễn Thị Năm (chết ngày 28/2/2014) lập năm 2004 (di chúc chung của vợ, chồng) và di chúc miệng do bà Nguyễn Thị Năm lập ngày 25/2/2014 cũng như việc yêu cầu của bà Nguyễn Thị Năm về việc hủy bỏ di chúc chung của vợ chồng (ông Cang, bà Năm) được lập năm 2004. Có thể nói về hình thức các bản di chúc đều phù hợp quy định của pháp luật (Có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, được người làm chứng ghi chép và có công chứng). Tuy nhiên, khi xem xét về nội dung di chúc chung của vợ chồng cũng như yêu cầu của bà Nguyễn Thị Năm về việc hủy bỏ di chúc chung của vợ chồng thì cần phải xem xét lại quy định tại Khoản 2 Điều 664 BLDS năm 2005 *“nếu một người đã chết thì người kia chỉ có thể sửa đổi, bổ sung di chúc liên quan đến phần tài sản của mình”* và quy định tại Điều 662 BLDS năm 2005 *“Sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc 1. Người lập di chúc có thể sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc vào bất cứ lúc nào. 2. Trong trường hợp người lập di chúc bổ sung di chúc thì di chúc đã lập và phần bổ sung có hiệu lực pháp luật như nhau; nếu một phần của di chúc đã lập và phần bổ sung mâu thuẫn nhau thì chỉ phần bổ sung có hiệu lực pháp luật. 3. Trong trường hợp người lập di chúc thay thế di chúc bằng di chúc mới thì di chúc trước bị hủy bỏ”*. Như vậy, có thể hiểu đây là bất cập của quy định pháp luật dẫn đến cách hiểu và cách áp dụng pháp luật về việc có cho hủy di chúc chung của vợ chồng khi một trong hai người đã qua đời và ảnh hưởng đến kết quả xét xử, giải quyết vụ tranh chấp cũng như dẫn đến bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm như trường hợp nêu trên sẽ bị kháng cáo, kháng nghị theo luật định. Theo tác giả thì trong trường hợp này, bà Nguyễn Thị Năm chỉ có thể sửa đổi, bổ sung mà không có quyền hủy bỏ



phần của mình trong di chúc chung. Mặt khác, như đã nêu ở phần trên thì trong trường hợp bà Năm đã lập di chúc chung nhưng chưa có sự thống nhất về hủy bỏ di chúc chung của vợ chồng theo luật định thì việc bà Năm lập bản di chúc miệng sau này và hiệu lực của bản di chúc miệng là như thế nào (nếu như không xem xét đến việc bà Năm không nói được, không thể hiện ý chí bằng lời nói được)? Như vậy, trường hợp này đặt ra vấn đề phải xem xét lại quy định về di chúc chung cũng như cách hiểu và áp dụng pháp luật của người có thẩm quyền. Các quy định về di chúc chung cần phải được điều chỉnh nhưng theo tác giả thì không phải theo hướng bỏ đi quy định về di chúc chung của vợ chồng theo BLDS năm 2015 vì như đã nêu trên di chúc chung của vợ chồng là từ quan niệm truyền thống của dân tộc ta, coi trọng đạo nghĩa vợ chồng và đức tình cảm vợ chồng, gia đình ngày càng thêm sâu sắc, mặn nồng nên việc khuyến khích việc vợ chồng lập di chúc chung để cùng định đoạt tài sản chung, thể hiện tinh thần thống nhất, biểu hiện cao đẹp, sự hòa hợp của vợ chồng hay bản chất di chúc chung của vợ, chồng là tốt nên không thể bỏ quy định này mà có chăng chỉ điều chỉnh lại các khái niệm, quy định về việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ di chúc và hiệu lực của di chúc chung của vợ, chồng. Cụ thể pháp luật nên quy định việc lập di chúc chung của vợ chồng phải tuân thủ các quy định chung về di chúc; quy định về hình thức bắt buộc là di chúc chung phải tuân thủ là bằng văn bản; quy định quyền được sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc chung của một bên, khi vợ chồng còn sống, vẫn phải có sự đồng ý của vợ, chồng nhưng nếu một bên cần sửa đổi mà bên kia nhất quyết không đồng ý hoặc không thể biểu lộ ý chí một cách tự nguyện, thì người kia có quyền tự lập di chúc cá nhân hoặc có quyền sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ một phần di chúc chung trong phạm vi phần tài sản của mình với mục đích nhằm bảo đảm tính tự nguyện, không thể bị bắt buộc lập di chúc trong việc lập di chúc cũng như quyền lợi chung của vợ, chồng trong việc lập

di chúc chung, sự đồng thuận của người hôn phối trong mọi vấn đề liên quan di chúc chung; quy định các căn cứ cụ thể làm chấm dứt hiệu lực di chúc chung của vợ chồng một cách đương nhiên, nhằm tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để giải quyết các trường hợp tương ứng, tránh gây ra sự không thống nhất thậm chí tranh cãi khi áp dụng pháp luật và khi các bên liên quan phân chia di sản dựa trên di chúc chung của vợ, chồng; cần quy định về việc thời điểm phát sinh hiệu lực của di chúc chung của vợ, chồng là thời điểm người sau cùng chết, nhưng cũng cho phép những người thừa kế theo di chúc chung và người chồng hoặc vợ còn sống có quyền thỏa thuận kê khai, chia thừa kế đối với phần di sản của vợ hoặc chồng đã chết nếu việc kéo dài tình trạng không phân chia di sản, theo hiệu lực của di chúc chung, có ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của họ; cần quy định khoảng thời gian mà di sản chưa được phân chia thì được trừ vào thời hiệu khởi kiện thừa kế cũng như quy định người còn sống có quyền lập di chúc khác để thay thế, huỷ bỏ, sửa đổi, bổ sung di chúc chung liên quan tới phần tài sản của họ trong tài sản chung... Như vậy thì vừa có thể đảm bảo được cái tốt vừa có thể điều chỉnh được quan hệ thừa kế theo di chúc chung của vợ, chồng.

Hay trường hợp tranh chấp thừa kế QSDĐ ở và quyền sở hữu nhà ở mà Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 351/2013/TLST-DS ngày 14/10/2013 và được giải quyết bằng Bản án số 143/2015/DS-ST ngày 15/05/2015. Diễn tiến vụ tranh chấp này trước đó đã được xét xử và giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 109/2012/DS-ST ngày 12/09/2012 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức nhưng đã bị nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo và tại phần quyết định của bản án phúc thẩm số 573/2013/DS-PT ngày 08/04/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm số 109/2012/DS-ST ngày 12/09/2012 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức

do “*cấp sơ thẩm đã thu nhập và dựa vào một chứng cứ pháp lý không còn có giá trị để làm căn cứ giải quyết tranh chấp trong vụ án này là không có cơ sở vững chắc, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng căn cứ vào giấy chứng nhận đã bị hủy để định giá tài sản tranh chấp, làm cơ sở tính án phí là không đúng, những sai sót trên của cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự*” việc có cái nhìn khác nhau trong quá trình áp dụng pháp luật là một trong những yếu tố dẫn đến áp dụng pháp luật khác biệt nhưng bên cạnh đó còn có những yếu tố khác về nhận thức, nghiệp vụ và năng lực xét xử như trường hợp nêu trên dẫn đến ảnh hưởng, làm thiệt hại cho các bên cũng như ảnh hưởng uy tín của Nhà nước và xã hội.

Từ một số ví dụ minh chứng có thể thấy mặc dù công tác xét xử tranh chấp thừa kế di sản đã được tập trung nâng cao nhưng vẫn chưa thực sự phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội, số lượng vụ việc tranh chấp ngày càng nhiều nhưng số lượng vụ việc giải quyết không bao nhiêu và phải xét xử nhiều lần, nhiều cấp. Ngoài việc phải khắc phục các yếu tố khách quan như đã nói trên thì cũng phải tập trung giải quyết, khắc phục những yếu tố khách quan như nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự, cán bộ Tòa án về nghiệp vụ, nhận thức, trình độ cũng như các kỹ năng mềm khác; việc áp dụng án lệ; chú trọng kiến thức pháp luật chuyên môn; thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật, mở các buổi nói chuyện chuyên đề, hội thảo; chú trọng rút kinh nghiệm công tác xét xử; cấp lãnh đạo phải có những chỉ đạo hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ trong ngành, từng Tòa án;...

Quy định pháp luật về thừa kế nói chung là còn những hạn chế, chưa phù hợp với tình hình thực tế. Đây cũng là điều thường thấy vì theo nguyên tắc chung các quan hệ xã hội mà đặc biệt là quan hệ thừa kế luôn đi trước,

phát triển hơn so với các quy định của pháp luật. Pháp luật phải được điều chỉnh để phù hợp và có thể điều chỉnh được các quan hệ xã hội mới phát sinh.

Thành phố Hồ Chí Minh là một thành phố lớn với nhiều đặc thù về văn hóa, dân cư và đặc biệt là sự phát triển kinh tế. Áp lực đất chật người đông cũng như diện tích đất không tăng nhưng dân cư lại tăng cao đã dẫn đến giá trị kinh tế của QSDĐ cũng tăng ngày càng cao và từ đó các tranh chấp về QSDĐ trong đó có tranh chấp thừa kế QSDĐ cũng tăng nhanh về số lượng và mức độ ngày càng gay gắt, phức tạp hơn.

Cơ sở pháp lý để chứng minh cho việc người dân có QSDĐ cũng như để thực hiện các quyền cụ thể đối với QSDĐ là giấy chứng nhận QSDĐ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện rất chậm vì nhiều nguyên nhân khác nhau như các quy định pháp luật điều chỉnh quan hệ pháp luật về đất đai thay đổi liên tục; sự thay đổi về quy hoạch; chuyển nhượng qua nhiều thời kỳ khác nhau; khó khăn trong việc xác định nguồn gốc đất; nhân lực cán bộ làm công tác quản lý đất đai còn thiếu về số lượng và chất lượng nghiệp vụ chưa phù hợp đặc biệt là ở cấp xã, phường, thị trấn; chưa có sự phối hợp, liên thông giữa các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai hay giữa các ngành, giữa các địa phương với nhau, giữa cơ quan quản lý cấp thành phố và cấp địa phương; cách áp dụng PLDD ở các địa phương khác nhau cũng như thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ còn nhiều điều chưa phù hợp và đặc biệt là nguồn tài chính trong quá trình đo đạc, điều tra, xem xét,... và phục vụ các công tác chuyên ngành về cấp giấy chứng nhận chưa phù hợp với thực tế và mức độ phức tạp tại thành phố Hồ Chí Minh, sự thiếu trách nhiệm, những thiếu sót của cán bộ, công chức trong quá trình thực hiện nghiệp vụ liên quan việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người dân....

Trình độ của dân cư và khả năng tiếp cận, tìm hiểu pháp luật thừa kế QSDĐ là không đồng đều. Mặc dù trình độ học vấn của người dân ngày càng

được nâng cao, khả năng tiếp cận khoa học, luật pháp của người dân tại thành phố Hồ Chí Minh là cao hơn các địa phương khác. Nhưng ngay trong địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì trình độ học vấn cũng như khả năng hiểu biết pháp luật của người dân là không giống nhau có sự chênh lệch nhất định. Điều này bắt nguồn từ công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật hiện nay mặt dù đã có những tiến bộ, phát triển hơn trước đây nhưng cũng có những yếu kém. Trong việc nâng cao hiểu biết để áp dụng các quy định về thừa kế và thừa kế QSDĐ của người dân là còn những tồn tại nhiều hạn chế mà có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này như: đội ngũ báo cáo viên, tuyên truyền viên về năng lực và trình độ pháp luật, chuyên môn chưa thật sự đáp ứng được nhu cầu của công việc mà trong đó nhiều báo cáo viên cấp cơ sở hầu như chưa được đào tạo về kiến thức pháp luật mà họ thực hiện công việc dựa vào kinh nghiệm làm việc của bản thân thông qua quá trình công tác hoặc qua sách, báo, tự nghiên cứu là chủ yếu, điều này cũng phải nhìn nhận về trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc đào tạo cũng như cung cấp kinh phí cho việc nâng cao trình độ báo cáo viên, tuyên truyền viên; trên thực tế có những báo cáo viên vì nhu cầu công việc phải tự bỏ tiền của mình ra để phục vụ cho công việc được Nhà nước giao phó vì chi phí, công tác phí được phân bổ không đủ để thực hiện công việc theo yêu cầu và cũng vì lý do kinh phí không đủ nên các báo cáo viên, tuyên truyền viên không tâm huyết với công việc của mình, không đầu tư để nâng cao kiến thức pháp luật, trình độ nghiệp vụ; cũng có nguyên nhân kinh phí không đáp ứng đủ nên phát sinh nhiều vấn đề như tài liệu chuẩn bị, công tác xây dựng nội dung tuyên truyền cũng như hình thức tuyên truyền còn đơn điệu kém hấp dẫn, không thu hút được các tầng lớp dân cư tham gia...

Các văn bản pháp luật luôn được sửa đổi, bổ sung để có sự điều chỉnh các quan hệ xã hội mới. Tuy nhiên, cũng chính vì sự thay đổi này dẫn đến sự

thiếu nhất quán, chông chéo trong chính bản thân các văn bản pháp luật làm người dân và thậm chí là cơ quan áp dụng pháp luật có những lúng túng nhất định. Ví dụ như việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu cho cá nhân trước đây là của Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện nhưng hiện nay việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu thuộc về Sở Tài nguyên môi và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến sự ách tắc, đôn hồ sơ của 24 quận, huyện lên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố bị quá tải, người dân phải chờ đợi lâu hơn so với trước đây và đây cũng chính là nguyên nhân tiềm ẩn cho những vấn đề tiêu cực phát sinh. Sự thiếu nhất quán trong một số quy định tại LDD năm 2013 so với các văn bản PLDD trước đây như quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ, chồng thì theo các văn bản pháp luật trước đây người vợ hoặc người chồng hay cả hai người có thể đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ vì tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng bất kể là ai đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng khi LDD năm 2013 có hiệu lực thì phải ghi rõ họ và tên của cả vợ và chồng trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên cạnh đó là việc thực hiện PLDD mà cụ thể trong trường này là việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trong việc cấp cho 1 người hay cả vợ và chồng của cơ quan chức năng cũng không nhất quán gây lúng túng cho người dân và cả các cơ quan chức năng khác trong việc áp dụng pháp luật. Vì theo LDD năm 2013 thì đứng tên người nào thì QSDĐ là tài sản của người đó nhưng lại không có căn cứ là tài sản chung vợ, chồng hay tài sản riêng của cá nhân làm cơ sở cho việc thực hiện các giao dịch khác. Đặc biệt trong vấn đề xác định di sản là của cá nhân hay của cả vợ, chồng để kê khai di sản và cả khi có tranh chấp thừa kế QSDĐ ...

Các quy định về trình tự, thủ tục tố tụng cũng như nội dung trong quá trình giải quyết vụ án dân sự mà đặc biệt là trong giải quyết tranh chấp QSDĐ. Sự phối hợp, liên thông giữa các cơ quan còn chưa phù hợp dẫn đến

kéo dài quá trình giải quyết tranh chấp, phải tạm đình chỉ để thực hiện đo vẽ, thẩm định, xác định giá trị tài sản, xác minh nguồn gốc đất... tất cả những công việc nêu trên đều cần phải có sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan liên quan và bất cứ sự chậm trễ ở bất cứ khâu nào cũng dẫn đến sự lãng phí thời gian, kéo dài quá trình giải quyết tranh chấp. Mà đặc biệt hiện nay chính là thủ tục ủy thác tư pháp cho tòa án nước ngoài hay ủy thác cho cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam ở nước ngoài khi vụ tranh chấp thừa kế QSDĐ có đương sự là người Việt Nam ở nước ngoài. Có những vụ việc kéo dài nhiều năm vì chi phí đóng cho việc ủy thác tư pháp này thường rất cao cũng như thời gian thực hiện ủy thác tư pháp là mất nhiều thời gian. Vụ tranh chấp càng có nhiều đương sự ở nước ngoài và đương sự ở nhiều quốc gia khác nhau thì quá trình giải quyết rất phức tạp và mất nhiều thời gian.. Tại thành phố Hồ Chí Minh hiện nay số lượng vụ việc tranh chấp thừa kế QSDĐ phải tạm đình chỉ là nhiều vì khó xác định được bao lâu và khi nào có kết quả ủy thác tư pháp gây nhiều tác động tâm lý không tốt cho các đương sự và ngay cả Tòa án (số lượng án tồn đọng nhiều, thụ lý nhiều nhưng không thể giải quyết được).

Trình độ pháp luật của cán bộ, công chức, viên chức là không đồng đều thậm chí là chênh lệch lớn ngay cả trong một số cơ quan và giữa các cơ quan ở các địa phương khác nhau có những đặc thù khác nhau. Trình độ này không chỉ dựa vào kinh nghiệm làm việc mà còn trên cơ sở của sự tìm hiểu, tiếp cận và vận dụng các quy định của pháp luật chuyên ngành. Như trường hợp sửa đổi, hủy bỏ di chúc chung của vợ chồng đã nêu trên thì do cách hiểu khác nhau dẫn đến cách xử lý và kết quả khác nhau là tất yếu. Khi giải quyết các vụ tranh chấp thừa kế QSDĐ, một bộ phận cán bộ chưa nắm được các quy định chuyên sâu về QSDĐ, , sự thiếu nghiêm túc, cầu thả trong đọc hồ sơ án, thiếu tinh thần trách nhiệm dẫn đến quan điểm pháp luật và sự vận dụng pháp

luật không đầy đủ. Đâu đó vẫn còn tình trạng “án bỏ túi” và đội ngũ hội thẩm, thẩm phán chưa làm hết trách nhiệm của mình, chủ yếu ngồi cho đủ đội hình, đủ thủ tục theo quy định của pháp luật mà không được nghiên cứu, đọc hồ sơ trước dẫn đến kết quả xét xử chưa phù hợp, làm cho quá trình giải quyết tranh chấp kéo dài và khả năng bản án, quyết định bị kháng cáo, bị sửa, hủy án.

## **Kết luận Chương 2**

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế, văn hóa xã hội lớn của quốc gia với những đặc thù vừa ảnh hưởng tích cực cũng như tiêu cực làm cho quan hệ thừa kế QSDĐ có những đặc trưng so với các vùng lãnh thổ khác của Việt Nam.

Thực tiễn áp dụng pháp luật thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh cũng như tại các địa phương khác của Việt Nam đã có nhiều thay đổi hoàn thiện hơn, tiến bộ hơn. Tuy nhiên với những đặc thù riêng của thành phố Hồ Chí Minh mà chủ yếu là các đặc thù về điều kiện kinh tế và xã hội đã có những tác động đến việc áp dụng pháp luật thừa kế QSDĐ. Đó là những tác động tích cực nhưng bên cạnh đó cũng đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế với nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan khác nhau trong quá trình người SDD thực hiện quyền của mình cũng như cơ quan chức năng, người có thẩm quyền áp dụng pháp luật, giải quyết tranh chấp liên quan thừa kế QSDĐ.



### Chương 3

## PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

### 3.1. Phương hướng hoàn thiện và một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh

#### 3.1.1. Xây dựng pháp luật

Như đã nói ở phần trên thì thừa kế hay thừa kế QSDĐ là một trong những chế định quan trọng vì nó điều chỉnh quan hệ xã hội có tính đặc thù giữa những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng đối với một loại tài sản đặc biệt là QSDĐ. Nếu như khi áp dụng mà không hiểu thấu đáo các quy định của pháp luật thì sẽ không thể vận dụng để kê khai hay phân chia di sản thừa kế sao cho vừa đúng quy định pháp luật vừa thuận lòng của mọi người và có thể dẫn đến hậu quả không mong muốn là phát sinh tranh chấp giữa những người có mối quan hệ thân thiết với nhau, gây thiệt hại về kinh tế cũng như những tổn thất về tâm lý, tinh thần to lớn khó có thể khắc phục được. Do vậy, cần phải có hệ thống pháp luật đồng bộ, phù hợp, đầy đủ và cụ thể, hoàn chỉnh về nội dung lẫn hình thức để có thể áp dụng cho phù hợp với quan hệ pháp luật thừa kế QSDĐ trong hoàn cảnh hiện tại.

Sự đồng bộ trong các pháp luật ở đây là sự đồng bộ về chiều ngang cũng như chiều dọc trong các văn bản của một ngành luật và giữa các ngành luật với nhau như các quy định tại BLDS, LĐĐ, Luật hôn nhân và gia đình, Luật công chứng,... các văn bản pháp luật không được chồng chéo về nội dung và hình thức phải tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 49-NQ/TW, trong đó đã đánh giá: “*Hệ thống pháp luật nước ta vẫn còn chưa đồng bộ, thiếu thống nhất, tính khả thi thấp, chậm đi vào cuộc sống. Cơ chế xây dựng, sửa đổi pháp luật còn nhiều bất hợp lý và chưa được coi trọng đổi mới, hoàn thiện. Tiến độ xây dựng luật và pháp lệnh còn chậm, chất lượng các văn bản chưa cao. Việc nghiên cứu và tổ chức thực hiện các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên chưa được quan tâm đầy đủ. Hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật còn hạn chế. Thiết chế bảo đảm thi hành pháp luật còn thiếu và yếu*”. Do vậy nhiệm vụ tiên quyết trong việc hoàn thiện pháp luật là pháp luật phải đồng bộ, thống nhất, dễ hiểu, dễ áp dụng, tính khả thi cao, nhanh chóng đi vào cuộc sống để điều chỉnh các quan hệ xã hội, cơ chế xây dựng và sửa đổi phải được đổi mới và hoàn thiện cho hợp lý, tiến độ xây dựng pháp luật phải phù hợp và chất lượng phải cao, phải đảm bảo được:

- Tính ổn định; tính hệ thống; tính nhất quán của pháp luật;
- Tính chuẩn mực, tức là tính quy phạm của pháp luật: Bản thân pháp luật là chuẩn mực. Giá trị của pháp luật chính là tạo ra các chuẩn mực cho các chủ thể khác nhau trong đời sống xã hội. Nếu pháp luật không chứa đựng các chuẩn mực thì ý nghĩa của nó trong việc điều chỉnh quan hệ xã hội không lớn.
- Không hồi tố đây chính là giá trị nhân đạo, không thể bắt một cá nhân phải chịu trách nhiệm pháp lý về hành vi mà khi thực hiện người đó không thể biết rằng, trong tương lai đó sẽ là hành vi vi phạm pháp luật, chỉ hồi tố trong trường hợp việc hồi tố đó có lợi cho những chủ thể có liên quan.
- Tính minh bạch thể hiện ở sự minh xác, sự minh định, tính hệ thống và nhất quán, thể hiện ở việc pháp luật được công bố, được phổ biến rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Hệ thống pháp luật hoàn thiện chính là cơ sở để xây dựng Nhà nước pháp quyền, là cơ sở cho việc áp dụng pháp luật đúng đắn và đảm bảo các quan hệ xã hội được điều chỉnh phù hợp.

### ***3.1.2. Phương hướng nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh***

Để nâng cao hiệu quả thực thi các quy định pháp luật về thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh thì trước tiên phải hoàn thiện về việc áp dụng pháp luật trên cơ sở các quy định của pháp luật. Do vậy khi áp dụng pháp luật về thừa kế QSDĐ cần làm rõ những nội dung như sau:

- Về thời điểm mở thừa kế phải chính xác trên cơ sở ngày, tháng, năm và một số trường hợp phải được tính cụ thể hơn để làm cơ sở giải quyết các vấn đề tiếp theo như xác định người được thừa kế, di sản thừa kế, thời hiệu khởi kiện... Đặc biệt khi một người bị tuyên bố đã chết theo quyết định của Tòa án thì cần phải được xác định càng chính xác càng tốt, việc xác định thời điểm một người bị tuyên bố chết của các Tòa án hiện nay không thống nhất.

- Người chết có để lại di chúc hay không? Và cơ sở căn cứ nào để xác định là di chúc có hiệu lực, di chúc cuối cùng của người để lại di sản? Những người được thừa kế không phụ thuộc vào di chúc...

- Trường hợp chia di sản thừa kế theo pháp luật thì người thuộc hàng thừa kế là ai, về việc từ chối nhận di sản, trường hợp bị truất quyền thừa kế....

- Xác định di sản thừa kế, nguồn gốc, xác định di sản thừa kế trong khối tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình và việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết, thứ tự ưu tiên thanh toán... Đặc biệt đối với di sản thừa kế là QSDĐ thì phải xem xét về nguồn gốc, mục đích sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận và diện tích thực tế đã được đo vẽ xác định ranh như thế nào, ai là người quản lý và khai thác hiện tại, những đối tượng nào được thừa kế QSDĐ hay được thừa hưởng giá trị QSDĐ ...

- Quá trình giải quyết tranh chấp phải ưu tiên hòa giải, người giải quyết phải nắm được tâm tư, tình cảm của các bên tìm ra uẩn khúc, mâu thuẫn thực tế để đảm bảo mối quan hệ gia đình tốt đẹp chỉ khi nào không thể hòa giải, hòa giải không có kết quả thì mới đưa ra xét xử. Và việc giải quyết, xét xử phải được vận dụng nhiều loại văn bản pháp luật ở từng giai đoạn khác nhau và phải triệt tiêu, hạn chế những trở ngại khách quan quá trình giải quyết tranh chấp.

- Đảm bảo nguyên tắc công bằng, bình đẳng trong quá trình phân chia di sản thừa kế về giá trị cũng như về hiện vật trên cơ sở thực tế của tài sản cũng như các quy định hiện hành (có tách thừa được hay không, các bên có đủ điều kiện kinh tế để thanh toán giá trị cho bên còn lại? Hay phân chia giá trị thông qua bán đấu giá tài sản).

Về xây dựng đội ngũ cán bộ trong việc tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, kê khai và đăng ký thừa kế QSDĐ cũng như trong quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ. Ở mỗi giai đoạn khác nhau đều cần có đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực hiện nhiệm vụ mà Nhà nước giao phó. Đòi hỏi đội ngũ nêu trên trước tiên phải nắm vững các quy định pháp luật, có kinh nghiệm và cũng phải tâm huyết, thực hiện công việc bằng những gì mình có, không thờ ơ không vô tâm với công việc, người dân, phải có ý thức trách nhiệm, tinh thần trách nhiệm cao đối với nhiệm vụ. Nhìn chung đội ngũ cán bộ hiện tại đã được phổ cập và nâng cao trình độ, có bằng cấp phù hợp nhưng xét về năng lực thực tế cũng còn nhiều hạn chế. Phải triệt tiêu tình trạng chạy theo bằng cấp mà không có năng lực giải quyết công việc. Cần phải thay đổi tư duy trong việc tuyển chọn đội ngũ cán bộ, ngoài việc dựa vào trình độ bằng cấp phải dựa vào kinh nghiệm và phải thông qua thi tuyển và phải có quy chế cụ thể trong hoạt động nghề nghiệp phù hợp với từng công việc. Bên cạnh đó cũng phải xây dựng chính sách đãi ngộ, tiền lương,.. cho

phù hợp với công việc được giao tránh tình trạng lương, ưu đãi không thể phục vụ nhu cầu cuộc sống cơ bản của họ, tiềm ẩn nguyên nhân dẫn đến hành vi tiêu cực vi phạm pháp luật.

Mặt khác phải đề cao tăng cường chỉ đạo, kiểm tra trong tất cả các hoạt động liên quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ, kê khai và đăng ký thừa kế QSDĐ cũng như trong quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ.

Tăng cường đào tạo và khuyến khích tự đào tạo, tự nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức và đặc biệt là đội ngũ thẩm phán, kiểm sát viên phục vụ cho quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ. Xây dựng chiến lược đào tạo đội ngũ nhân sự nêu trên phục vụ cho nhu cầu của xã hội thời điểm hiện tại và tương lai.

Để giải quyết số lượng vụ việc đã thụ lý hiện nay, vấn đề nâng cao trình độ đội ngũ thẩm phán được đặt lên hàng đầu. Các thẩm phán một mặt phải tập trung tự nghiên cứu pháp luật để có thể hiểu và áp dụng chính xác các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức trong quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ. Bên cạnh đó, Tòa án nhân dân Tối cao thường xuyên mở các lớp tập huấn để hướng dẫn, cập nhật văn bản pháp luật về thừa kế, trao đổi kinh nghiệm trong vận dụng pháp luật, thu nhập, đánh giá chứng cứ, hòa giải, điều khiển phiên tòa, viết án... Coi việc học tập, tập huấn là nghĩa vụ, là điều kiện bắt buộc, người đi học phải có thái độ đúng, thực sự tiếp thu được kiến thức pháp luật, kinh nghiệm xét xử được chia sẻ trước khi được bổ nhiệm cũng như tái bổ nhiệm chức danh thẩm phán.

Đầu tư về cơ sở vật chất phù hợp cho các cơ quan chức năng để có thể đáp ứng nhu cầu của công việc. Phải có đội ngũ nhân sự cũng như cơ sở vật chất phù hợp đặc biệt là ở cấp quận, huyện là nơi trực tiếp thụ lý và giải quyết hồ sơ, tiếp xúc với người dân đầu tiên trong quy trình giải quyết công việc của người dân.

### **3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh**

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận cũng như các quy định pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất cùng với việc nghiên cứu, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật thừa kế QSDĐ tại thành phố Hồ Chí Minh, tác giả xin đưa ra một số phương hướng góp phần hoàn thiện chế định thừa kế QSDĐ nhằm phục vụ cho việc xây dựng và áp dụng pháp luật thừa kế QSDĐ dễ dàng và phù hợp hơn đối với hoàn cảnh hiện nay. Đó là các quy định thừa kế tại BLDS một cách cụ thể và chính xác hơn như:

- Về di chúc chung của vợ chồng cần quy định cụ thể như các quốc gia khác: nhiều người không được cùng nhau lập di chúc chung, trừ trường hợp di chúc chung của vợ chồng được lập để định đoạt tài sản chung của vợ, chồng. trường hợp di chúc chung của vợ, chồng có nội dung định đoạt tài sản riêng của một bên thì phần nội dung đó được coi như di chúc riêng và áp dụng các quy định của pháp luật giống như một di chúc của cá nhân ra; việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ di chúc chung của vợ, chồng trong thời kỳ cả 2 người còn sống hoặc khi đã có một người qua đời cần tôn trọng và bảo đảm quyền tự định đoạt cá nhân; hình thức của di chúc chung phải được lập thành văn bản và tuân thủ các quy định chung của di chúc; hiệu lực của di chúc chung...

- Ngoài ra còn một số vấn đề khác như thanh toán và phân chia di sản thừa kế; thứ tự ưu tiên thanh toán cần đảm bảo tính công bằng trong việc thanh toán cũng như đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể khác nhau....

- Về thời điểm xác lập quyền sở hữu đối với di sản của người hưởng di sản cũng giống như thời điểm xác lập quyền sở hữu đối với tài sản mà cụ thể thời điểm xác lập quyền sở hữu của người hưởng di sản đối với phần tài sản mà họ được hưởng trong khối di sản thừa kế của người chết để lại khi họ nhận

được di sản (đối với di sản mà pháp luật không yêu cầu đăng ký quyền sở hữu) hoặc khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với di sản thừa kế;

- Về di sản dùng vào việc thờ cúng cần quy định di sản thờ cúng được lập lần đầu và di sản thừa kế đã được truyền lại qua nhiều đời; quy định quyền và nghĩa vụ của người quản lý di sản thờ cúng (trong đó, chú trọng đến nghĩa vụ và quyền hưởng hoa lợi, lợi tức của người quản lý di sản thờ cúng); quy định về căn cứ và điều kiện chấm dứt việc quản lý di sản thờ cúng...

- Về vấn đề di tặng cần bổ sung và quy định rõ như thừa kế theo di chúc các nội dung: thời điểm phát sinh quyền tài sản của người được di tặng, về việc từ chối nhận di sản, về phần di sản mà người được di tặng từ chối nhận hoặc không được quyền hưởng di sản; Kể từ thời điểm mở thừa kế, những người được di tặng có các quyền và nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; quyền từ chối nhận di sản trừ khi việc từ chối nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác; phần di sản liên quan đến người được di tặng nhưng họ không có quyền hưởng di sản, từ chối nhận di sản, chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc sẽ được áp dụng chia theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh việc điều chỉnh các quy định được quy định trong BLDS thì một vấn đề quan trọng khác được đặt ra trong thời điểm hiện nay là việc công nhận án lệ về thừa kế. Việt Nam là một nước mang truyền thống pháp luật dân sự, án lệ không phải là nguồn luật áp dụng, không mang tính ràng buộc đối với Toà án. Trên thực tế, án lệ có vai trò hỗ trợ cho việc áp dụng luật một cách thống nhất, đồng bộ trên toàn lãnh thổ. Đặc biệt là đối với những quan hệ phát sinh nhưng chưa có quy định pháp luật điều chỉnh, hoặc đã có quy định của pháp luật nhưng hoặc không đầy đủ hoặc thiếu cụ thể, hoặc không phù hợp với thực tế. Chẳng hạn, về vấn đề di sản thờ cúng, do BLDS năm 2015 không quy định về các loại di sản thờ cúng (di sản thờ cúng lập lần đầu

tiên, di sản thờ cúng đã được truyền qua nhiều đời) cũng như không quy định về quyền và nghĩa vụ của người quản lý di sản thờ cúng... khi có tranh chấp, chưa có cơ sở để đưa ra phán quyết hoặc cơ sở để đưa ra phán quyết không rõ ràng. Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 2/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách Tư pháp từ nay cho đến năm 2020 đã định hướng các nhiệm vụ trọng tâm của TANDTC, trong đó có việc phát triển án lệ. Trên tinh thần đó Án lệ số 06/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao cùng ngày 06/04/2016.

PLDD cũng phải được hoàn thiện hơn để đáp ứng với nhu cầu và sự phát triển của xã hội. Có thể nhận thấy qua quá trình phát triển của đất nước thì hệ thống PLDD đã được điều chỉnh rất nhiều theo hướng chặt chẽ hơn ngày càng mở rộng về quyền năng của người SDD cũng như về chủ thể có QSDD trên cơ sở đảm bảo quyền sở hữu toàn dân. Tuy nhiên cũng phải nhìn nhận một cách khách quan, PLDD là một trong những ngành luật có số lượng văn bản pháp luật, hướng dẫn thi hành không lồ, nhiều văn bản chồng chéo dẫn đến việc người dân không biết áp dụng như thế nào mà thậm chí trong một số trường hợp thì ngay cả cơ quan áp dụng pháp luật cũng lúng túng, phải xin chỉ đạo từ cấp trên. Do vậy, các quy định pháp luật về đất đai trước tiên phải thống nhất theo văn bản cao nhất là Hiến pháp và LDD cũng như việc hướng dẫn thực hiện phải có sự đồng bộ. LDD năm 2013 đã có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014 nên việc các cơ quan hữu quan phải nhanh chóng ban hành các Nghị định quy định chi tiết một số điều của LDD; xác định giá đất, khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, ...

Thống nhất, cải cách về quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDD sao cho việc cấp giấy chứng nhận QSDD nhanh chóng, khắc phục ùn ứ, ách tắc hiện nay tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh sao cho



người dân không phải đi lại nhiều lần, mất thời gian chờ đợi mà không biết khi nào được cấp cũng như quy trình cấp giấy chứng nhận phải chặt chẽ trong việc xác minh nguồn gốc đất, đo đạc, thẩm tra... Để được kết quả như nêu trên thì phải có sự phối hợp nhanh chóng và chặt chẽ giữa các cơ quan hữu quan, do vậy cần phải có quy định pháp luật, hay luật hóa mối quan hệ giữa các cơ quan liên quan. Có như vậy thì người dân mới có giấy tờ pháp lý về QSDĐ hoàn thiện để đưa vào thực hiện các giao dịch, trong đó có thừa kế QSDĐ vì mặc dù luật quy định chỉ cần “*đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” nhưng thực tế rất ít trường hợp được thực hiện quyền thừa kế. Theo tác giả, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên được thực hiện tại Văn phòng đăng ký QSDĐ cấp quận, huyện vì như đã nêu trên thì thành phố Hồ Chí Minh là địa bàn phức tạp, mỗi quận, huyện đều có những đặc thù riêng biệt nên việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ trước tiên phải dựa vào PLDD nhưng bên cạnh đó cũng phải căn cứ vào đặc thù của từng địa bàn. Ngoài ra, hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở các quận, huyện tại thành phố Hồ Chí Minh có số lượng lớn hơn nhiều so với các quận, huyện các tỉnh thành khác trên lãnh thổ Việt Nam nên việc phân cấp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các quận, huyện tại thành phố Hồ Chí Minh là hợp lý.

Cần có quy định điều chỉnh việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài nhận di tặng là QSDĐ; cá nhân là người Việt Nam để thừa kế QSDĐ cho tổ chức nước ngoài. Trong trường hợp QSDĐ là di sản dùng vào việc thờ cúng hoặc QSDĐ là đất của dòng họ để dùng vào việc thờ cúng thì pháp luật cần quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với loại đất này sao cho thể hiện được nội dung đó là đất thờ cúng, người được giao nhiệm vụ quản lý có thể đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không được bán và chia thừa kế đối với đất đó....

### **Kết luận Chương 3**

Muốn việc thực thi pháp luật có hiệu quả thì trước tiên hệ thống pháp luật phải hoàn thiện mà cụ thể đối với thừa kế quyền sử dụng đất thì luật dân sự, PLDD,.. phải cơ bản hoàn thiện đáp ứng được nhu cầu điều chỉnh các quan hệ pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất. Việc xây dựng pháp luật nói chung và nói riêng là PLDD ở Việt Nam đã có những tiến bộ, hoàn thiện hơn.

Bên cạnh hệ thống pháp luật hoàn thiện là việc đảm bảo pháp luật được thực hiện mà cụ thể là tuyên truyền pháp luật để người dân biết, hiểu và thực hiện pháp luật; đội ngũ cán bộ công chứng đáp ứng được nhu cầu của xã hội cũng như cơ sở vật chất; cơ chế giám sát, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện pháp luật cũng như giải quyết tranh chấp liên quan thừa kế QSDD.

## KẾT LUẬN

Cũng như các loại tài sản khác, đảm bảo việc thừa kế tài sản cũng chính là một trong những tiền đề để đảm bảo quyền tài sản của người dân. Đây cũng là một trong những cơ sở để xác lập quyền sở hữu, sử dụng tài sản của người dân và đảm bảo sự luân chuyển tài sản trong xã hội giữa thế hệ này với thế hệ khác thông qua việc thừa kế tài sản. Thừa kế tài sản là dấu nối để chuyển giao tài sản giữa người chết và người còn sống theo ý chí của người chết thông qua di chúc hoặc theo các quy định của pháp luật.

Giải quyết tốt vấn đề thừa kế sẽ góp phần củng cố sự đoàn kết trong gia đình, gia tộc từ đó đảm bảo sự ổn định, cân bằng và phát triển bền vững của xã hội và cũng là để giảm thiểu tranh chấp về thừa kế QSDĐ - một trong những loại tranh chấp đặc thù, phổ biến và phức tạp nhất hiện nay giữa những người có mối quan hệ “thân thương” như hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với một loại tài sản đặc thù là quyền sử dụng đất-đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh, một thành phố với nhiều đặc trưng.

Giải quyết được vấn đề thừa kế QSDĐ thì sẽ đảm bảo sự luân chuyển, mở rộng cũng như tăng khả năng giao dịch QSDĐ như một loại hàng hóa đặc biệt nhằm đưa giá trị QSDĐ xích lại gần với giá trị thật của nó. Thừa kế QSDĐ là tiền đề cho việc xác lập QSDĐ và được nhà nước công nhận, tạo điều kiện để đưa QSDĐ tham gia vào các quan hệ dân sự, kinh tế, mở ra tiềm năng lớn của đất đai, phát triển thị trường bất động sản đây chính là động lực to lớn giúp việc sử dụng và khai thác tài nguyên đất đai có hiệu quả tạo động lực cho việc phát triển kinh tế xã hội.

Pháp luật thừa kế QSDĐ không được quy định thành một văn bản riêng biệt mà đó là sự kết hợp giữa chế định thừa kế tại BLDS và LDD cũng như một phần tại Luật Công chứng. Pháp luật thừa kế QSDĐ được quy định trình tự, thủ tục rõ ràng, minh bạch về thừa kế QSDĐ giúp giảm thiểu các tranh

chấp về thừa kế QSDĐ, một loại tranh chấp diễn ra phổ biến và rất phức tạp trong xã hội hiện nay. Do vậy, trong điều kiện xã hội hiện nay, nền kinh tế thị trường, sự mở cửa của Nhà nước thì các quan hệ xã hội phát triển mạnh mẽ với mức độ phức tạp ngày càng cao đòi hỏi pháp luật về thừa kế QSDĐ phải được chú trọng, phải thường xuyên sửa đổi, bổ sung và ban hành thêm các văn bản hướng dẫn thi hành để đáp ứng nhu cầu thực tế của xã hội nhưng vẫn phải đảm bảo được các nguyên tắc chung hoàn thiện pháp luật. Việc nghiên cứu nhằm nhận diện, đánh giá những tồn tại, hạn chế, những quy định chưa phù hợp của pháp luật thừa kế QSDĐ và đưa ra những ý kiến cá nhân nhằm đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật thừa kế QSDĐ là hoàn toàn có ý nghĩa.

Giải quyết tốt các vấn đề trong mối quan hệ thừa kế QSDĐ là tiền đề để đảm bảo xã hội ổn định và cân bằng. Đặc biệt khi giải quyết tranh chấp thừa kế QSDĐ thì việc xác định đúng bản chất, xác định được các vấn đề, nội dung chủ chốt thì sẽ giải quyết được tranh chấp và có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với xã hội vì tranh chấp thừa kế là một loại tranh chấp rất đặc biệt. Bên cạnh việc có một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh về nội dung lẫn hình thức thì cần phải có một cơ chế giải quyết tranh chấp thích hợp với các đặc thù của mối quan hệ thừa kế QSDĐ khác với cơ chế giải quyết tranh chấp trong các lĩnh vực khác.

Bên cạnh các quy định pháp luật, cơ chế giải quyết thì đội ngũ cán bộ (năng lực chuyên môn, trình độ nghiệp vụ), ... cũng ảnh hưởng đến chất lượng giải quyết hồ sơ thừa kế cũng như tranh chấp thừa kế QSDĐ.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Kim Anh (2009), *Pháp luật thừa kế ở Việt Nam từ thế kỷ XV đến nay*, Đại Học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW về chiến lược cải cách Tư pháp từ nay cho đến năm 2020*, Hà Nội.
3. Phan Mạnh Cường (2016), *Thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp thừa kế từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.
4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2004), *Các Nghị quyết của trung ương Đảng 2001-2004 (sách phục vụ thảo luận các Dự thảo Văn kiện Đại hội Đảng X - lưu hành nội bộ)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
5. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ đổi mới (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
6. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016): *Án lệ số 06/2016/AL*, Hà Nội.
7. Trần Thị Huệ (2007), *Di sản thừa kế trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại Học Luật Hà Nội.
8. Ngô Thị Huyền (2012), *Thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam*, luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học quốc gia Hà Nội.
9. Phùng Trung Lập (2008), *Luật thừa kế Việt Nam*, Nxb Hà Nội.
10. Quốc Hội (1987), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
11. Quốc Hội (1993), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
12. Quốc Hội (1995), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
13. Quốc Hội (2003), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
14. Quốc Hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
15. Quốc Hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội.

16. Quốc Hội (2013), *Luật Đất đai*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
17. Quốc Hội (2014), *Luật Hôn nhân và gia đình*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
18. Quốc Hội (2015), *Bộ luật Dân sự 2015*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
19. Tòa án nhân dân quận 3 (2013), *Bản án số 61/2013/DS-ST*, TP.HCM
20. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2012), *Bản án số 109/2012/DS-ST*, TP.HCM.
21. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2013), *Bản án số 573/2013/DS-ST*, TP.HCM.
22. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2014), *Bản án số 20/2014/DS-ST*, TP.HCM.
23. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2015), *Bản án số 143/2015/DS-ST*, TP.HCM.
24. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2015), *Bản án số 166/2015/DS-ST*, TP.HCM.
25. Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (2015), *Bản án số 481/2015/DS-ST*, TP.HCM.
26. Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (2014), *Bản án phúc thẩm số 1197/2014/DS-PT*, TP.HCM.
27. Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (2012,2013,2014), *Báo cáo tổng kết hoạt động của Tòa án nhân dân 24 quận huyện và của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh năm 2012, năm 2013 và năm 2014*.
28. Tổng cục Thống kê (2014), *Niên giám thống kê tóm tắt*, Hà Nội.
29. Trần Bình Trọng (2012), *Di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, luận văn thạc sĩ luật học, Đại Học Luật Hà Nội.
30. Hoàng Việt Trung (2015), *Di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*, luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

31. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình luật đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

32. Nguyễn Minh Tuấn (2007), *Cơ sở lý luận và thực tiễn của những quy định chung về thừa kế trong Bộ Luật Dân Sự*, Luận án tiến sĩ luật học, Đại Học Luật Hà Nội.

33. Phạm Văn Tuyết (2007), *Thừa kế theo quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.

34. Viện Khoa học pháp lý (2016), *Từ điển luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa & NXB Tư Pháp, Bộ Tư Pháp, Hà Nội.