

## **DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 10<sup>1</sup>**

### **ÁN LỆ SỐ .../2024/AL**

#### **Về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất vi phạm quy định về điều kiện tách thửa**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày ... tháng ... năm 2024 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày ... tháng ... năm 2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 163/2023/DS - GĐT ngày 10 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp thừa kế” của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa người khởi kiện là cụ Nguyễn Thị T và bị đơn là ông Nguyễn Văn D.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 1 phần “Nhận định của Toà án”.

#### **Khái quát nội dung của án lệ:**

##### **- Tình huống án lệ:**

Trong vụ án tranh chấp về thừa kế, các đồng thừa kế thỏa thuận phân chia di sản là quyền sử dụng đất thành các phần khác nhau, nhưng mỗi diện tích đất được phân chia không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

##### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, Tòa án phải xác định thỏa thuận của các đồng thừa kế là vi phạm điều cấm của luật và không chấp nhận thỏa thuận của các đồng thừa kế.

#### **Quy định của pháp luật có liên quan đến án lệ:**

Điều 117, Điều 123, 656 và Điều 657 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### **Từ khoá của án lệ:**

“Thỏa thuận phân chia di sản”; “điều kiện tách thửa”; “vi phạm điều cấm của luật”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Văn H là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1957, cụ H mất năm 1993, cụ T và cụ H có với nhau 11 người con và tạo lập được khối tài sản là phần đất diện tích 1.731,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 50, tờ bản đồ số

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

32 tọa lạc tại Khóm 5, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Nguyễn Văn D là con của cụ T và cụ H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/9/2019, Cụ T khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là phần đất trên cho các đồng thừa kế là các con gồm các ông bà: Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thanh B, Lương Bạch X, Nguyễn Thị Thanh T2. Ngày 14/4/2021, cụ T chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T gồm Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thị Thanh T2 yêu cầu chia tài sản chung là phần đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Quyết định sơ thẩm số 39/2021/QĐST-DS ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

*Chia cho ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-7, tờ bản đồ số 32, diện tích 83,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-9, tờ bản đồ số 32, diện tích 37m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-10, tờ bản đồ số 32, diện tích 50,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-4, tờ bản đồ số 32, diện tích 88,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-17, tờ bản đồ số 32, diện tích 39,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-18, tờ bản đồ số 32, diện tích 49,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-2, tờ bản đồ số 32, diện tích 678,6m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 120m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 558,6m<sup>2</sup>, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-1, tờ bản đồ số 32, diện tích 70,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn H2 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-13, tờ bản đồ số 32, diện tích 37,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A,*

*thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn H2 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-14, tờ bản đồ số 32, diện tích 50,2m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-11, tờ bản đồ số 32, diện tích 36,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-12, tờ bản đồ số 32, diện tích 49,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-8, tờ bản đồ số 32, diện tích 82,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Thanh B được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-5, tờ bản đồ số 32, diện tích 72,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho ông Nguyễn Thanh B được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-6, tờ bản đồ số 32, diện tích 11,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Lương Bạch X được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-19, tờ bản đồ số 32, diện tích 37,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Lương Bạch X được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-20, tờ bản đồ số 32, diện tích 46,lm<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-15, tờ bản đồ số 32, diện tích 38,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Chia cho bà Nguyễn Thị Thanh T2 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 50-16, tờ bản đồ số 32, diện tích 49,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, Phường A, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.*

*Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất-sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.*

*Tại Công văn số 209/TAT-PKTNV&THA ngày 15/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.*

*Tại Quyết định số 61/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, Chánh án*

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét thấy, việc thỏa thuận trên của các đương sự là vi phạm điều cấm của luật. Bởi lẽ, ngoài bà Nguyễn Thị N nhận diện tích 678,6m<sup>2</sup> là đủ điều kiện tách thửa, còn diện tích của các kỹ phần còn lại không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 3836/STNMT ngày 26/9/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định: *“theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận”*. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như trên là không đúng, cần thiết phải hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 61/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2021/QĐST-DS ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long về vụ án *“Tranh chấp thừa kế”*, giữa nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Văn D. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“Xét thấy, việc thỏa thuận trên của các đương sự là vi phạm điều cấm của*

luật. Bởi lẽ, ngoài bà Nguyễn Thị N nhận diện tích 678,6m<sup>2</sup> là đủ điều kiện tách thửa, còn diện tích của các kỳ phần còn lại không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 3836/STNMT ngày 26/9/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định: “theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận”. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như trên là không đúng, cần thiết phải hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.”

## LÝ DO ĐỀ XUẤT ÁN LỆ

Một trong những nguyên tắc cơ bản được pháp luật dân sự điều chỉnh là: “*Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.*” (khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự). Do đó, “*mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật*” là một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (Điều 117 Bộ luật dân sự). Nếu giao dịch dân sự không đảm bảo điều kiện này thì vô hiệu (Điều 123 Bộ luật Dân sự).

Tuy nhiên, thực tế việc hiểu như thế nào là “*Vi phạm điều cấm của luật*” hiện vẫn còn nhiều cách hiểu khác nhau. Hiểu theo tên “*vi phạm điều cấm của luật*” thì được hiểu là các trường hợp luật quy định không được làm một số giao dịch, thỏa thuận nhất định hoặc ngoài những trường hợp luật quy định được cam kết, thỏa thuận. Các quy định “*điều cấm*” này được quy định trong nhiều văn bản luật hiện hành như Bộ luật Hình sự, Luật Hôn nhân và gia đình, Luật Đất đai... Ngoài ra, các “*điều cấm*” được quy định trong các văn bản luật nêu trên thì các “*điều cấm*” này thực tế còn được quy định trong các văn bản dưới luật như các nghị quyết, quyết định của Ủy ban nhân dân... Do đó, cần thiết phải xác định đúng như thế nào là “*Vi phạm điều cấm của luật*”, chỉ bao gồm “*điều cấm của luật*” hay “*điều cấm của pháp luật*” để áp dụng đúng quy định này, tránh việc các giao dịch bị tuyên vô hiệu một cách tùy tiện, gây ra nhiều hệ quả khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu.

Trong vụ án được đề xuất làm án lệ này, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đã lập luận thỏa thuận này là một trong các trường hợp “*vi phạm điều cấm của luật*” (thực tế là vi phạm quy định của văn bản dưới luật hay “*điều cấm của pháp luật*”), nên Tòa án không công nhận sự thỏa thuận của các đương sự trong trường hợp này. Đây là giải pháp rõ ràng được Quyết định giám đốc thẩm đưa ra, có giá trị giải thích rõ hơn quy định về “*vi phạm điều cấm của luật*” được quy định trong Bộ luật dân sự, có ý nghĩa làm rõ hơn quy định của pháp luật về vấn đề này.

Đây là tình huống phát sinh nhiều trong thực tiễn giải quyết các vụ việc dân sự tại Tòa án, hiện vẫn còn nhiều cách hiểu khác nhau. Do đó, việc lựa chọn phát triển án lệ từ Quyết định giám đốc thẩm này góp phần áp dụng thống nhất pháp luật trong các vụ án có tình huống pháp lý tương tự.