XÁC ĐỊNH DI SẢN THỪA KẾ LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP DI CHÚC KHÔNG THỂ HIỆN DIỆN TÍCH CỤ THỂ THEO ÁN LỆ SỐ 72/2024/AL VIỆT NAM

NGUYỄN HẢI NGÂN
Trường Đại học Khoa học, Đại học Thái Nguyên

Nhận bài ngày 27/02/2025. Sửa chữa xong 07/3/2025. Duyệt đăng 11/3/2025.

Abstract

This article analyzes in detail the content of Precedent No. 72/2024/AL, adopted by the Council of Judges of the Supreme People's Court on February 20, 21, 23, 2024 and promulgated under Decision 119A/QD-CA dated May 15, 2024, including the legal context, practical situations leading to the precedent, applicable legal provisions, the significance of the precedent for the judicial system, and lessons learned. At the same time, the article compares with international regulations, assesses the existing limitations, and proposes solutions to improve the effectiveness of law application in similar cases.

Keywords: *Precedent 72/2024/AL, inheritance, land use rights, will.*

1. Đặt vấn đề

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam, thừa kế là một trong những lĩnh vực quan trọng, vừa mang tính chất tài sản vừa phản ánh giá trị nhân văn, đạo đức xã hội. Quyền sử dụng đất, với tư cách là một loại tài sản đặc thù, thường xuyên trở thành đối tượng của các tranh chấp thừa kế, đặc biệt khi di chúc định đoạt tài sản không rõ ràng. Án lệ số 72/2024/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân (TAND) Tối cao thông qua vào các ngày 20, 21, 23 tháng 2 năm 2024 và công bố theo Quyết định 119A/QĐ-CA ngày 15 tháng 5 năm 2024, là một bước tiến quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp thừa kế liên quan đến quyền sử dụng đất khi di chúc không xác định rõ diện tích đất cụ thể. Án lệ này không chỉ cung cấp hướng dẫn pháp lý cụ thể mà còn góp phần hoàn thiện khung pháp luật về thừa kế và đất đai tại Việt Nam.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Bối cảnh pháp lý và sự ra đời của Án lệ số 72/2024/AL

2.1.1. Vai trò của án lệ trong hệ thống pháp luật Việt Nam

Hệ thống pháp luật Việt Nam thuộc truyền thống dân luật (civil law), trong đó các văn bản quy phạm pháp luật là nguồn chính yếu có vai trò chủ đạo. Tuy nhiên, từ khi Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị đề ra định hướng xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, việc phát triển án lệ đã được xem là một giải pháp nhằm bổ sung, giải thích và hướng dẫn áp dụng pháp luật trong những trường hợp pháp luật còn tồn tại những bất cập hoặc chưa có quy định cụ thể. Án lệ không phải là nguồn luật chính thức như tại các nước theo hệ thống thông luật (common law), nhưng nó có giá trị tham khảo và định hướng quan trọng cho các cơ quan xét xử.

Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP ban hành ngày 28/10/2015 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao (Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP), khái niệm án lệ được đưa ra chính thức tại Điều 1: "*Án lệ là những lập luận, phán quyết trong bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án về một vụ việc cụ thể được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao lựa chọn và được Chánh án TAND tối cao công bố là án lệ để các Toà án nghiên cứu, áp dụng trong xét xử*". Khái niệm trên cho thấy, những bản án, quyết định đã có hiệu

Email: ngannh@tnus.edu.vn

lực, được lựa chọn thành án lệ để các Tòa án nghiên cứu và áp dụng trong xét xử, không bắt buộc phải tuân theo án lệ trong xét xử. Hiện nay, khái niệm này tiếp tục được kế thừa và ghi nhận tại Điều 1 Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ (Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP) thay thế cho Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP.

Án lệ số 72/2024/AL ra đời trong bối cảnh gia tăng các tranh chấp thừa kế liên quan đến quyền sử dụng đất, đặc biệt tại các khu vực nông thôn nơi việc quản lý đất đai còn lỏng lẻo, giấy tờ pháp lý không đầy đủ, và di chúc thường mang tính chất tự phát, thiếu sự rõ ràng về diện tích hay ranh giới cụ thể.

2.1.2. Tình huống thực tiễn dẫn đến án lệ

Án lệ số 72/2024/AL xuất phát từ một vụ án dân sự cụ thể tại TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (Bản án dân sự phúc thẩm số 646/2019/DS-PT ngày 13/12/2019) [2]. Theo tờ di chúc đề ngày 16/5/1998, cụ M và cụ B cho bà G diện tích đất là 15 công tầm lớn. Mặc dù di chúc không ghi diện tích đất cụ thể, chỉ ghi là 15 công tấm lớn nhưng có nêu tứ cận của khu đất. Mặt tiền giáp kênh N, Đông (hậu) giáp Nguyễn Văn L1, Bắc giáp Lý Tùng H1, Tây giáp Quách Văn M2. Như vậy, phần đất bà G được cha mẹ cho là phần đất có khuôn viên, xung quanh tiếp giáp với kênh N và đất của các hộ dân khác. Hiện nay, không có tranh chấp về tứ cận. Sau khi cụ M chết, tại Biên bản họp gia đình ngày 15/6/2004 và Tờ di chúc ngày 9/6/2006 cụ B đã thể hiện ý chí cho bà G toàn bộ diện tích 32.500 mét vuông đất, điều này phù hợp với việc năm 1998 vợ chồng cụ M, cụ B lập di chúc cho bà G đất theo khuôn viên.

Tờ di chúc để ngày 16/5/1998 do cụ M và cụ B lập có chữ ký của các con (trong đó có ông U) và xác nhận của chính quyền địa phương. Biên bản họp gia đình ngày 15/6/2004, có chữ ký của các con (không có chữ ký của ông U) và xác nhận của chính quyền địa phương, Tờ di chúc để ngày 9/9/2006 có các nhận của chính quyền địa phương thể hiện tại thòi điểm lập di chúc và họp gia đình các con của cụ M, cụ B không có ai có ý kiến phản đối việc hai cụ cho bà G toàn bộ phần đất tranh chấp, đều xác nhận do bà G sống chung với cha mẹ từ nhỏ nên cha, mẹ và các anh chị em thống nhất cho bà G quản lý đất đẻ thờ phụng cha, mẹ. Eieeng ông U cho rằng ông U được cụ M, cụ B tặng cho đất từ năm 1998 nên ngày 15/11/2000, ông U được Uỷ ban Nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông U không xuất trình được chứng cứ chứng minh có cha mẹ tặng cho đất.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào nội dung của di chúc, biên bản họp gia đình, lời khai của các con cụ M, cụ B và quá trình quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1998 của bà G, công nhận bà G được hưởng thừa kế đối với phần đất là di sản của cụ M, cụ B là có căn cứ.

Trong vụ án này, cụ M và cụ B để lại di chúc định đoạt quyền sử dụng đất cho bà G – một trong những người thừa kế. Di chúc xác định rõ tứ cận (ranh giới bốn phía) của thửa đất nhưng không ghi cụ thể diện tích đất. Sau khi cụ M và cụ B qua đời, bà G yêu cầu tòa án công nhận quyền thừa kế đối với thửa đất dựa trên di chúc, trong khi các bên khác trong gia đình không tranh chấp về tứ cận nhưng đặt vấn đề về việc xác định diện tích cụ thể.

Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà G, dựa trên nội dung di chúc, biên bản họp gia đình, lời khai của các bên liên quan, và quá trình sử dụng đất thực tế của bà G từ năm 1998. Diện tích đất được xác định theo kết quả đo đạc thực tế dựa trên tứ cận trong di chúc. Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao kháng nghị giám đốc thẩm, nhưng Tòa án cấp cao đã giữ nguyên bản án phúc thẩm. Vì vậy, vụ án được chọn và đề xuất làm án lệ.

Án lệ số 72/2024/AL giải quyết một vấn đề pháp lý quan trọng là làm rõ cách xác định di sản thừa kế là quyền sử dụng đất khi di chúc không ghi diện tích cụ thể. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh pháp luật Việt Nam yêu cầu tính minh bạch và chính xác trong việc định đoạt tài sản, nhưng thực tế cho thấy nhiều di chúc do người dân tự lập không đáp ứng được yêu cầu này. Án lệ cung cấp một nguyên tắc xử lý đồng bộ, góp phần giảm thiểu tranh chấp và đảm bảo công bằng cho các bên thừa kế.

2.2. Nội dung chính của Án lệ số 72/2024/AL

2.2.1. Nguyên tắc pháp lý cơ bản

Án lệ số 72/2024/AL khẳng định: "Di sản thừa kế là quyền sử dụng đất được định đoạt theo di chúc

hợp pháp, nội dung di chúc có xác định tứ cận nhưng không thể hiện diện tích đất cụ thể và không có tranh chấp về tứ cận. Trường hợp này, Tòa án phải xác định di sản thừa kế là quyền sử dụng đất được xác định theo diện tích đất đo đạc thực tế theo tứ cận thể hiện trong di chúc." Nguyên tắc này dựa trên các điều luật cụ thể của Bộ luật Dân sự năm 2015. Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, và hình thức không trái quy định pháp luật[1]. Trong đó, tài sản thuộc di sản thừa kế bao gồm quyền sử dụng đất[2].

2.2.2. Cơ sở xác định diện tích đất thừa kế

Án lệ nhấn mạnh rằng khi di chúc không ghi rõ diện tích, nhưng tứ cận được xác định rõ ràng và không có tranh chấp, diện tích đất thừa kế sẽ được xác định dựa trên kết quả đo đạc thực tế. Điều này đòi hỏi sự kết hợp giữa ý chí của người lập di chúc (thể hiện qua tứ cận) và tình trạng sử dụng đất thực tế, đảm bảo quyền lợi của người thừa kế được bảo vệ mà không làm phát sinh tranh chấp mới.

Theo đó, điều kiện để áp dụng án lệ trong quá trình giải quyết các tranh chấp về thừa kế có tính chất tương tự phát sinh là: (i) Di chúc hợp pháp theo quy định của BLDS 2015; (ii) Di chúc xác định rõ tứ cận của thửa đất; (iii) Không có tranh chấp về ranh giới (tứ cận) giữa các bên thừa kế hoặc với bên thứ ba; (iv) Có căn cứ chứng minh việc sử dụng đất thực tế phù hợp với nội dung di chúc.

Bộ luật Dân sự năm 2015 đặt ra các yêu cầu nghiêm ngặt về hình thức và nội dung của di chúc để đảm bảo tính hợp pháp. Tuy nhiên, thực tế cho thấy nhiều di chúc, đặc biệt là di chúc bằng văn bản không công chứng hoặc di chúc miệng được ghi chép lại, thường thiếu thông tin chi tiết như diện tích đất cụ thể. Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015 không bắt buộc di chúc phải ghi diện tích đất, mà chỉ yêu cầu ý chí của người lập di chúc phải rõ ràng, minh bạch. Án lệ số 72/2024/AL đã cụ thể hóa yêu cầu này bằng cách cho phép tòa án sử dụng kết quả đo đạc thực tế để xác định diện tích, miễn là tứ cận được xác định và không có tranh chấp.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2013 có ghi nhận về việc quyền sử dụng đất có thể được thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc[3]. Tuy nhiên, Luật Đất đai không đề cập cụ thể đến việc xác định diện tích đất trong trường hợp di chúc thiếu thông tin. Án lệ số 72/2024/AL đã bổ sung hướng dẫn quan trọng, kết nối giữa quy định dân sự và đất đai, đảm bảo quyền sử dụng đất được thừa kế một cách hợp pháp và thực tế.

2.3. Ý nghĩa pháp lý và thực tiễn của Án lệ 72/2024/AL

Vụ việc dẫn đến Án lệ số 72/2024/AL cho thấy sự phức tạp khi áp dụng đồng thời Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai 2013. Trong khi Bộ luật Dân sự tập trung vào ý chí của người lập di chúc, Luật Đất đai yêu cầu tính chính xác về diện tích và ranh giới để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án lệ đã dung hòa hai yêu cầu này bằng cách ưu tiên ý chí trong di chúc (tứ cận) và sử dụng đo đạc thực tế để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai.

Án lệ cung cấp một công cụ pháp lý cụ thể cho các thẩm phán khi xét xử các vụ án tương tự, đặc biệt trong bối cảnh Việt Nam còn nhiều trường hợp di chúc không đầy đủ thông tin. Việc xác định diện tích đất dựa trên đo đạc thực tế giúp giảm thiểu tranh chấp giữa các đồng thừa kế, đồng thời đảm bảo quyền lợi của người được chỉ định trong di chúc. Bằng cách công nhận quyền thừa kế dựa trên tứ cận và đo đạc thực tế, án lệ bảo vệ những người thừa kế hợp pháp khỏi nguy cơ mất quyền lợi chỉ vì di chúc thiếu thông tin chi tiết. Điều này đặc biệt quan trọng ở các khu vực nông thôn, nơi người dân ít có điều kiện lập di chúc theo đúng quy định pháp luật.

Trong hệ thống thông luật Hoa Kỳ, ý chí của người lập di chúc (testator) được ưu tiên hàng đầu khi xác định cách phân chia di sản thừa kế, miễn là di chúc hợp lệ về mặt pháp lý. Khi di chúc không mô tả rõ ràng tài sản, chẳng hạn như diện tích đất, tòa án probate (tòa án chuyên xử lý thừa kế) có quyền diễn giải di chúc để xác định ý định của người lập di chúc. Nếu không thể xác định rõ ràng, tòa án có thể sử

1) Điều 624 và 630 Bộ luật Dân sự 2015.
2) Điều 634 Bộ luật Dân sự 2015.
3) Điều 167 và Điều 186 Luật Đất đai 2013.

dụng các biện pháp bổ sung như giám định độc lập hoặc tham khảo tài liệu địa chính[4].

Hệ thống pháp luật dân sự của Pháp, đặc biệt trong lĩnh vực thừa kế, được quy định chủ yếu trong Bộ luật Dân sự Pháp (Code Civil), phần liên quan đến thừa kế nằm ở Quyển III, Tiêu đề I ("Des Successions"). Pháp luật Pháp yêu cầu di chúc phải tuân thủ các hình thức nghiêm ngặt để đảm bảo tính hợp lệ, và nội dung di chúc cần rõ ràng để tránh tranh chấp hoặc mơ hồ khi thực hiện. Pháp luật Pháp không có điều luật cụ thể nào tuyên bố rằng "nếu di chúc không ghi diện tích đất, phần di chúc đó vô hiệu". Tuy nhiên, theo nguyên tắc chung của hệ thống dân luật, nếu nội dung di chúc không đủ rõ ràng để thực hiện (ví dụ: không xác định được tài sản cụ thể do thiếu thông tin như diện tích đất), tòa án có thể tòa án có thể xem xét tính hợp lệ của phần di chúc đó dựa trên mức độ mơ hồ và khả năng thực hiện[5].

Theo nguyên tắc của Tòa Phá án Pháp (Cour de Cassation), nếu một khoản thừa kế trong di chúc không thể xác định được do thiếu thông tin cụ thể (như diện tích đất hoặc ranh giới), phần di chúc đó có thể bị tuyên bố vô hiệu (nullité) trừ khi có bằng chứng bổ sung để làm rõ ý định của người lập di chúc. Án lệ từ Tòa Phá án (Cass. Civ. 1ère, 15 mai 2007, n° 05-19.879) đã nhấn mạnh rằng tòa án có quyền yêu cầu các tài liệu bổ sung để xác định tài sản nếu di chúc không đủ rõ rang [3].

Như vậy, thông qua Án lệ số 72/AL/2024 có thể thấy, pháp luật Việt Nam đã có sự tương đồng với pháp luật Pháp và Mỹ. Nếu như Pháp quy định nếu di chúc không mô tả rõ tài sản (như thiếu diện tích đất), tòa án sẽ diễn giải ý định của người lập di chúc. Nếu không thể xác định tài sản do mơ hồ quá mức, phần di chúc liên quan có thể bị tuyên bố vô hiệu (nullité), trừ khi có bằng chứng bổ sung (Điều 895 kết hợp Điều 1353)[6]. Tòa án Pháp thường dựa vào sổ địa chính (cadastre) hoặc yêu cầu giám định đất đai (expertise foncière) để xác định tài sản. Tại Việt Nam, theo Điều 632 Bộ luật Dân sự năm 2015, di chúc phải xác định rõ ràng tài sản thừa kế. Nếu di chúc không rõ ràng (như thiếu diện tích đất), tòa án có thể diễn giải di chúc dựa trên ý chí thực sự của người lập di chúc (Điều 647 Bộ luật Dân sự năm 2015). Nếu không thể xác định, tài sản đó có thể được xử lý theo thừa kế theo pháp luật (Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tòa án Việt Nam thường tham khảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Luật Đất đai 2013) hoặc yêu cầu cơ quan quản lý đất đai cung cấp thông tin. Như vậy, cả Việt Nam và Pháp đều chấp nhận tài liệu bổ sung (hợp đồng, sổ địa chính), nhưng Việt Nam linh hoạt hơn trong việc yêu cầu cơ quan nhà nước hỗ trợ xác minh (do quản lý đất đai tập trung). Trong đó, Pháp ưu tiên giám định độc lập (expertise), trong khi Việt Nam dựa nhiều vào giấy tờ hành chính (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Kết luận

Án lệ số 72/2024/AL là một bước tiến quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp thừa kế liên quan đến quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Bằng cách xác định di sản thừa kế dựa trên tứ cận và đo đạc thực tế, án lệ không chỉ bảo vệ quyền lợi của người thừa kế mà còn góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đất đai. Tuy nhiên, để án lệ phát huy tối đa ý nghĩa, cần có sự cải cách đồng bộ trong pháp luật và thực tiễn xét xử. Với những đề xuất nêu trên, hy vọng hệ thống pháp luật Việt Nam sẽ tiếp tục hoàn thiện, đáp ứng tốt hơn nhu cầu công lý của xã hội.

Tài liệu tham khảo

[1] Quốc hội (2015), *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13*.

[2] Toà án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (2019), *Bản án 646/2019/DS-PT ngày 13/12/2019 về tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất*, nguồn: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-thua-ke-quyen-su-dung-dat-so-6462019dspt-320819#google_vignette, truy cập ngày 6/3/2024 lúc 9h47.

[3] Cour De Cassation (2007), *Bulletin d'information n° 661 du 15 mai 2007 (tạm dịch: Bản tin số 661 ngày 15 tháng 5 năm 2007)*, nguồn: https://www.courdecassation.fr/publications/bulletin-d-information-de-la-cour-de-cassation/bulletin-dinformation-ndeg-661-du-15, truy cập lúc 11h55 ngày 4/3/2025.

4) Bộ luật Thừa kế Thống nhất (Uniform Probate Code - UPC) - Uniform Probate Code (UPC) § 3-407: Điều này đề cập đến việc xử lý các tranh chấp hoặc mơ hồ trong di chúc. Tòa án có thể yêu cầu bằng chứng bổ sung để làm rõ ý định của người lập di chúc. Mặc dù UPC không nói rõ về "giám định độc lập" hay "bản đồ thuế đất", nhưng nó cho phép tòa án sử dụng các phương pháp hợp lý để xác định tài sản, bao gồm việc chỉ định chuyên gia (như khảo sát viên đất đai) nếu cần.

5) Điều 1002 (Article 1002), Bộ luật Dân sự Pháp (Code Civil)

6) Bộ luật Dân sự Pháp (Code Civil)