|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **XÃ LIÊN MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**BÀI TUYÊN TRUYỀN**

**Cách xác định nhà đất khi chia thừa kế trong khối tài sản chung**

**Xác định nhà đất khi chia thừa kế trong khối tài sản chung là việc xác định phần nào là di sản thừa kế, phần nào là tài sản của người khác trong khối tài sản chung. Việc xác định này có ý nghĩa quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của các bên.**

Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của người chết trong khối tài sản chung với người khác chủ yếu trong những trường hợp sau:

Trường hợp 1: Nhà đất là tài sản chung của vợ chồng;

Trường hợp 2: Nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình sử dụng đất.

Trường hợp 3: Nhà đất của nhiều người cùng nhau góp tiền nhận chuyển nhượng mà không phải là thành viên trong hộ gia đình hoặc vợ chồng.

Dưới đây là cách xác định trong từng trường hợp cụ thể:

**1. Khi nhà đất là tài sản chung của vợ chồng**

***1.1. Khi nào nhà đất là tài sản chung?***

Khoản 1 [Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014](https://luatvietnam.vn/hon-nhan-gia-dinh/luat-hon-nhan-va-gia-dinh-2014-87930-d1.html) quy định:

*“1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.*

*Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”.*

Căn cứ vào quy định trên và hướng dẫn tại [Điều 9, Điều 10 Nghị định 126/2014/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/hon-nhan-gia-dinh/nghi-dinh-126-2014-nd-cp-chinh-phu-92019-d1.html), những trường hợp sau đây nhà đất là tài sản chung của vợ chồng, cụ thể:

*\* Quyền sử dụng đất*

- Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân thông qua các hình thức như:

+ Đất được Nhà nước giao: Giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, mà tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao là tài sản chung.

+ Được Nhà nước cho thuê đất: Tiền thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả một lần cho cả thời gian thuê là tài sản chung thì quyền sử dụng đất mới là tài sản chung.

+ Đất nhận chuyển nhượng (tiền trả cho bên chuyển nhượng là tài sản chung).

+ Đất được thừa kế chung, tặng cho chung.

- Quyền sử dụng đất là tài sản riêng nhưng vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.

- Quyền sử dụng đất có được (nhận chuyển nhượng) bằng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của vợ, chồng.

*\* Nhà ở là tài sản chung của vợ chồng*

- Nhà ở được mua bằng tiền của vợ chồng.

- Nhà ở được tặng cho chung, thừa kế chung.

- Nhà ở là tài sản riêng nhưng vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.

- Nhà ở có được bằng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của vợ, chồng.

Lưu ý:

- Trên đây là những trường hợp nhà đất phổ biến nhất, trong thực tế có thể phát sinh thêm những trường hợp khác.

- Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh nhà, đất mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì nhà, đất đó được coi là tài sản chung.

- Nhà đất được nhận chuyển nhượng (đối với đất) hoặc được mua (đối với nhà) bằng lương của vợ hoặc lương của chồng trong thời kỳ hôn nhân thì vẫn là tài sản chung (dù nhà, đất chỉ được mua bằng tiền lương của chồng hoặc lương của vợ).

***1.2. Cách xác định di sản khi là tài sản chung***

Căn cứ Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình 2014, về nguyên tắc thì tài sản chung của vợ chồng được chia đôi.

**2. Khi Sổ đỏ đứng tên hộ gia đình sử dụng đất**

[Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2013-83386-d1.html) quy định:

*“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.”*

Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình sử dụng đất nếu có đủ các điều kiện sau:

Điều kiện 1: Có quan hệ hôn nhân (vợ chồng), quan hệ huyết thống (cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ, ông nội, bà nội với cháu nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại,…), quan hệ nuôi dưỡng (cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi).

Điều kiện 2: Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất (thời điểm nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế,…).

Điều kiện 3: Có quyền sử dụng đất chung bằng các hình thức như: Cùng nhau đóng góp, tạo lập hoặc được tặng cho, thừa kế chung…

Lưu ý: Trên thực tế để xác định cùng nhau đóng góp, tạo lập khá phức tạp, trong nhiều trường hợp không thể xác định được; hướng giải quyết trên thực tế khi đó phụ thuộc vào Giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình (Sổ đỏ, Sổ hồng có dòng chữ “hộ ông” hoặc “hộ bà”). Xảy ra thực tế này vì trước đây có nhiều địa phương cấp Giấy chứng nhận cho "hộ ông", "hộ bà" mà không cần đáp ứng đủ điều kiện trên.

Ví dụ: Năm 2005 UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông B với diện tích 300m2, nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước giao cho hộ gia đình, thời điểm giao năm 1990, khi đó hộ gia đình ông B gồm 03 thành viên: Ông B, vợ và con trai. Năm 2018 con trai ông B kết hôn; năm 2021 ông B chết.

Khi chia thừa kế phần di sản được xác định như sau: 300m2 chia đều cho 03 người, mỗi người được hưởng là 100m2 (thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ gia đình ông B có 03 thành viên đang sống chung, các thành viên có chung quyền sử dụng đất vì đất do Nhà nước giao cho hộ gia đình; vì giao chung nên dù con ông B còn nhỏ thì vẫn có chung quyền sử dụng đất với cha mẹ); con dâu ông B không có chung quyền sử dụng đất vì không đáp ứng được các điều kiện trên.

Tóm lại, phần di sản trong ví dụ trên là 100m2, hay nói cách khác, khi chia thừa kế chỉ chia 100m2.

**3. Khi đất chung với nhiều người khác (cùng nhau mua)**

Việc hai hoặc nhiều người cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và nhà ở khá phổ biến. Phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp này được xác định theo phần (sở hữu chung theo phần - mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác).

Khi nhiều người có chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở thì quy định về ghi thông tin khi cấp Giấy chứng nhận cũng được nêu rõ tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai 2013 như sau:

*“2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”.*

Khi xác định di sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trong khối tài sản chung với người khác thì xác định theo phần (xác định theo số tiền góp, tỷ lệ góp).

Ví dụ: Anh A và B cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất 200m2 (A góp 150 triệu đồng, B góp 50 triệu đồng). Khi A chết thì phần di sản của A tương ứng với 150m2 hoặc 75% giá trị hoặc giá thửa đất, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Kết luận: ***Xác định nhà đất khi chia thừa kế trong khối tài sản chung*** phụ thuộc vào từng trường hợp cụ thể mà áp dụng những quy định khác nhau. Trên thực tế có thể phát sinh những trường hợp phức tạp dẫn đến khó khăn trong việc xác định phần di sản của người chết để lại.