UBND XÃ HÒA LẠC



**Cách chia thừa kế khi Sổ đỏ đứng tên hộ gia đình**

**Chia thừa kế khi Sổ đỏ đứng tên hộ gia đình khá phức tạp, nhất là khi xác định phần nào sẽ được chia, việc xác định này ảnh hưởng trực tiếp đến phần thừa kế được hưởng và nghĩa vụ nếu có.**

**1. Xác định di sản khi Sổ đỏ đứng tên hộ gia đình**

***\* Điều kiện để Sổ đỏ đứng tên hộ gia đình***

[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.

***\* Xác định di sản để chia thừa kế***

*- Ý nghĩa xác định di sản*: Xác định di sản trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất của gia đình sử dụng đất rất quan trọng vì ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của người thừa kế. Hay nói cách khác, xác định di sản để chia thừa kế sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến phần được hưởng là bao nhiêu và phần nghĩa vụ trong phạm vi di sản được hưởng (nếu có).

*- Cách xác định*: Tùy vào từng trường hợp cụ thể mà mức độ khó dễ khi xác định là khác nhau. Để xác định chính xác phải dựa vào 03 căn cứ trên.

Ví dụ: Năm 2000 UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông A 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 A gồm 03 thành viên: Ông A, vợ và con trai. Năm 2018 con trai ông A kết hôn; năm 2021 ông A 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 A 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 A còn nhỏ thì vẫn có chung quyền sử dụng đất với cha mẹ); con dâu ông A không có chung quyền sử dụng đất với hộ gia đình ông A 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.

Sau khi xác định di sản thừa kế cần xem người để lại di sản có di chúc hay không, nếu có di chúc hợp pháp thì chia theo di chúc, nếu không sẽ chia theo pháp luật hoặc vừa chia theo di chúc, vừa chia theo pháp luật khi một phần di chúc không hợp pháp hoặc không định đoạt hết phần di sản là quyền sử dụng đất.

**2. Chia thừa kế nhà đất theo di chúc**

***2.1. Hình thức của di chúc***

Di chúc gồm di chúc miệng và di chúc bằng văn bản. Di chúc bằng văn bản gồm:

- Di chúc bằng văn bản không có người làm chứng.

- Di chúc bằng văn bản có người làm chứng.

- Di chúc bằng văn bản có công chứng.

- Di chúc bằng văn bản có chứng thực.

Di chúc miệng được quy định như sau: Điều 629 Bộ luật Dân sự 2015 quy định trường hợp tính mạng một người bị cái chết đe dọa và không thể lập di chúc bằng văn bản thì có thể lập di chúc miệng. Sau 03 tháng, kể từ thời điểm di chúc miệng mà người lập di chúc còn sống, minh mẫn, sáng suốt thì di chúc miệng mặc nhiên bị hủy bỏ.

***2.2. Điều kiện di chúc hợp pháp***

Căn cứ Điều 630 Bộ luật Dân sự 2015, di chúc hợp pháp là di chúc phải có đủ các điều kiện sau:

- Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe doạ, cưỡng ép;

- Nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái quy định của luật.

***2.3. Cách chia thừa kế theo di chúc***

Căn cứ khoản 2 Điều 626 Bộ luật Dân sự 2015, người lập di chúc có quyền phân định phần di sản cho từng người thừa kế. Hay nói cách khác, người thừa kế được hưởng bao nhiêu phụ thuộc vào nội dung di chúc nếu di chúc đó hợp pháp.

Lưu ý: Những người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc.

Khoản 1 Điều 644 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

*“1. Những người sau đây vẫn được hưởng phần di sản bằng hai phần ba suất của một người thừa kế theo pháp luật nếu di sản được chia theo pháp luật, trong trường hợp họ không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc chỉ cho hưởng phần di sản ít hơn hai phần ba suất đó:*

*a) Con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng;*

*b) Con thành niên mà không có khả năng lao động.”*

Theo đó, con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng và con thành niên mà không có khả năng lao động của người lập di chúc sẽ được hưởng phần di sản thừa kế bằng 2/3 suất của một người thừa kế theo pháp luật nếu không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc cho hưởng phần di sản ít hơn 2/3 suất đó.

Quy định người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc trên đây không áp dụng đối với người từ chối nhận di sản hoặc họ là những người không có quyền hưởng di sản.

*Xem thêm*: [Cách tính 2/3 của một suất thừa kế theo pháp luật](https://luatvietnam.vn/dan-su/tinh-2-3-cua-mot-suat-thua-ke-theo-phap-luat-568-29824-article.html)

**3. Chia thừa kế nhà đất theo pháp luật**

***3.1. Các trường hợp chia thừa kế nhà đất theo pháp luật***

Khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự 2015 quy định chia thừa kế theo pháp luật trong trường hợp sau:

- Không có di chúc.

- Di chúc không hợp pháp.

- Những người thừa kế theo di chúc chết trước hoặc chết cùng thời điểm với người lập di chúc; cơ quan, tổ chức được hưởng thừa kế theo di chúc không còn tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.

- Những người được chỉ định làm người thừa kế theo di chúc mà không có quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản.

Ngoài ra, thừa kế theo pháp luật cũng được áp dụng đối với các phần di sản là quyền sử dụng đất sau:

- Phần di sản không được định đoạt trong di chúc.

- Phần di sản có liên quan đến phần của di chúc không có hiệu lực pháp luật.

- Phần di sản có liên quan đến người được thừa kế theo di chúc 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; liên quan đến cơ quan, tổ chức được hưởng di sản theo di chúc, nhưng không còn tồn tại vào thời điểm mở thừa kế.

***3.2. Người được hưởng thừa kế theo pháp luật***

Căn cứ Điều 649 và Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015, người được hưởng thừa kế theo pháp luật là người thuộc diện thừa kế và hàng thừa kế.

- Diện thừa kế: Là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng với người để lại di sản (quan hệ nuôi dưỡng là con nuôi, cha nuôi, mẹ nuôi,… và phải có quyết định đăng ký nhận con nuôi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không phải là con nuôi theo hình thức tự nhận tại một số địa phương).

- Hàng thừa kế:

Khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015 quy định hàng thừa kế theo thứ tự sau:

*“a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;*

*b) Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;*

*c) Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.”*

Lưu ý: Những người ở hàng thừa kế sau chỉ được hưởng thừa kế, nếu không còn ai ở hàng thừa kế trước do đã chết, không có quyền hưởng di sản, bị truất quyền hưởng di sản hoặc từ chối nhận di sản (theo khoản 3 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015).