ANH NGOC JUSTICE & TRUST LAW FIRM
No.9, 457, Xuan Dinh street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District,
Ha Noi, Vietnam
Tel/Zalo: 0878.548.558
Email: lienhe@ luatanhngoc.vn
Website: http://luatanhngoc.vn

Kính gửi: Anh T
Địa chỉ: Huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội
Số điện thoại: 09*9587 Email:***
V/v: Tư vấn về thủ tục chia di sản thừa kế theo di chúc

Thưa Quý khách hàng!

Công ty Luật TNHH Ánh Ngọc JUSTICE & TRUST xin gửi tới Quý khách hàng lời chào trân trọng và cảm ơn Quý khách hàng đã tin tưởng vào dịch vụ do chúng tôi cung cấp. Chúng tôi nhận được yêu cầu của Quý khách hàng liên quan đến nội dung cụ thể như sau:

NỘI DUNG YÊU CẦU:

Cụ V.V.A sinh năm 1932. Ngày 18/01/2006, Cụ A có lập một di chúc được lập tại Ủy ban nhân dân xã H.N. Nội dung di chúc là: cụ A để lại tài sản thuộc quyền sử dụng của mình bao gồm thửa đất số 195, thuộc tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 384, thuộc tờ bản đồ số 04 cho các Anh/Chị: Anh V.V.B, Anh V.V.N, Chị V.T.S, Anh V.V.Q (có nêu rõ vị trí và diện tích chia cho các con). Năm 2017 cụ A mất đi.

Ngày 28/11/2020, anh T (người không có tên trong di chúc) gửi cho Luật sư bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 754***, thửa đất số 3**, tờ bản đồ số 4. Anh T muốn biết: Thủ tục để anh T có thể chia đất theo di chúc này và giấy tờ anh T cần chuẩn bị?

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- *Bộ luật dân sự năm 2015;*
- *Luật đất đai năm 2013;*
- *Luật Công chứng năm 2014;*
- Các *văn bản pháp luật khác và các tài liệu mà khách hàng cung cấp.*

NỘI DUNG TƯ VẤN:

Nếu khi lập di chúc, cụ An minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép thì để có thể được chia đất theo di chúc này, Anh T và gia đình phải làm theo các bước như sau:

Bước 1. Gia đình anh T phải cần làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại văn phòng công chứng:

- **Nơi tiếp nhận hồ sơ**: Văn Phòng công chứng trên địa bàn thành phố Hà Nội

- **Hồ sơ**: Căn cứ Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thì Anh T và gia đình nộp một bộ hồ sơ như sau cho công chứng viên:

i) Phiếu yêu cầu công chứng (làm tại phòng công chứng);

ii) Bản sao Giấy tờ tùy thân (CMND/ hộ chiếu), hộ khẩu của: cụ V.V.A, Anh V.V.B, Anh V.V.N, Chị V.V.S, Anh V.V.Q và người mà đã chăm sóc, thuốc thang cho cụ An khi cụ ốm đau, mai táng và cúng giỗ (hưởng phần đất thứ 4 theo di chúc), những người được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào di chúc (cha, mẹ, vợ cụ An, hoặc con đã thành niên mà không có khả năng lao động);

iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản sao)

iv) Di chúc (bản sao)

v) Giấy chứng tử của cụ V.V.A;

- Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên ra thông báo để niêm yết tại UBND xã H.N-nơi thường trú cuối cùng của cụ V.V.A

- Sau khi nhận lại bản niêm yết thừa kế có xác nhận của UBND xã H.N mà không có tranh chấp, khiếu kiện, Công chứng viên sẽ hẹn ngày để những người được thừa kế lên ký văn bản khai nhận di sản.

- Anh V.V.B, Anh V.V.N, Chị V.V.S, Anh V.V.Q và và người mà đã chăm sóc, thuốc thang cho cụ An khi cụ ốm đau, mai táng và cúng giỗ (hưởng phần đất thứ 4 theo di chúc) mang theo toàn bộ bản chính các giấy tờ đã nộp cho phòng công chứng đến ký kết văn bản khai nhận di sản thừa kế.

Bước 2. Anh T và Gia đình cần tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- **Nơi tiếp nhận hồ sơ**: Căn cứ điểm a, Khoản 1, Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 4, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì nơi tiếp nhận hồ sơ là: ***Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện.*** Mặc dù vậy, tùy theo chính sách của từng địa phương, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có thể là một cơ quan khác thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- **Hồ sơ:** Căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT thì Anh T cần chuẩn bị một bộ hồ sơ như sau:

i) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

ii) Các giấy tờ về thừa kế như: Di chúc, Văn bản khai nhận di sản thừa kế (có công chứng);

iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (bản gốc);

iv) Bản sao Giấy khai sinh của người thừa kế của người chết làm cơ sở miễn nộp nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập cá nhân).

v) Giấy chứng tử của cụ V.V.A;

vi) Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà đất.

- Nghĩa vụ tài chính: Căn cứ vào hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở sẽ kiểm tra, xác định vị trí thửa đất và gửi cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Căn cứ khoản 4, Điều 4, Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 về thu nhập được miễn thuế thì:*"4. Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau."*

Căn cứ khoản 10, Điều 9, Nghị định 140/2016/NĐ-CP về miễn lệ phí trước bạ thì thì:*"10. Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."*

Như vậy, gia đình Anh sẽ được miễn thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

- **Thời gian thực hiện**: ***Căn cứ điểm l, khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì***: "*l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày*". Tuy nhiên, trên thực tế, thời gian để thực hiện thủ tục này có thể là từ 30-45 ngày làm việc.

Trên đây là tư vấn, phân tích quy định pháp luật của chúng tôi. Việc đưa ra ý kiến tư vấn nêu trên căn cứ vào các quy định của pháp luật và thông tin do quý khách cung cấp. Mục đích đưa ra bản tư vấn này là để các cá nhân, tổ chức tham khảo.

Trường hợp trong bản tư vấn có điều gì gây nhầm lẫn, chưa rõ ràng hoặc thông tin nêu trong bản tư vấn khiến quý khách chưa hiểu hết vấn đề, rất mong nhận được phản ánh của quý khách. Chúng tôi sẵn sàng giải đáp.

Trân trọng cảm ơn!