

MỘT SỐ VƯỚNG MẮC TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

● VÕ ĐÌNH DUY

TÓM TẮT:

Thừa kế là một trong những vấn đề thường xuyên phát sinh tranh chấp do gắn liền với lợi ích là tài sản vật chất. Đặc biệt, thừa kế quyền sử dụng đất trong bối cảnh giá trị bất động sản ngày càng tăng cao, đã trở thành một trong những loại tranh chấp có tính chất phức tạp nhất mà giới chức trong quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp thừa kế gặp phải. Bài viết này làm rõ những vấn đề lý luận, quy định của pháp luật và một số vướng mắc gặp phải trong giải quyết thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay, đồng thời đề xuất một số ý kiến giải pháp tháo gỡ những vướng mắc trong giải quyết vấn đề này.

Từ khóa: quyền sử dụng đất, thừa kế, tranh chấp, giải quyết thừa kế, giải quyết tranh chấp.

1. Một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất

Thừa kế là việc chuyển dịch tài sản của người đã chết cho người còn sống, tài sản để lại được gọi là di sản. Thừa kế được chia thành thừa kế theo pháp luật và thừa kế theo di chúc. Cụ thể như sau:

- Thừa kế theo di chúc là việc chuyển dịch tài sản thừa kế của người đã chết cho người còn sống theo sự định đoạt của người đó khi còn sống. Thừa kế theo di chúc được quy định tại chương XXII của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015.

- Thừa kế theo pháp luật là việc dịch chuyển tài

sản thừa kế của người đã chết cho người sống theo quy định của pháp luật nếu người chết không để lại di chúc hoặc để lại di chúc nhưng di chúc không hợp pháp. Thừa kế theo pháp luật được quy định tại chương XXIII của BLDS năm 2015.

Như vậy, thừa kế quyền sử dụng đất là việc chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất của người chết cho người còn sống theo di chúc hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tranh chấp di sản thừa kế là mâu thuẫn giữa những người thừa kế về việc chia, quản lý di sản của người để lại thừa kế. Thông dụng hơn, tranh

chấp thừa kế là việc mâu thuẫn về lợi ích giữa các bên trong quan hệ thừa kế. Trong đó, quan hệ thừa kế được hiểu là việc dịch chuyển quyền sở hữu tài sản từ người mất cho những người được thừa kế.

Các dạng tranh chấp thừa kế theo pháp luật thông thường xảy ra bao gồm:

- Tranh chấp hàng thừa kế: Tranh chấp giữa những người thừa kế cùng hàng về phần thừa kế nhận, hoặc tranh chấp giữa những người thuộc các hàng thừa kế khác nhau.

- Tranh chấp về di sản thừa kế là tranh chấp liên quan đến số lượng, giá trị của di sản.

- Tranh chấp cách hiểu về nội dung di chúc.

- Tranh chấp về việc xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ của người để lại di sản.

- Tranh chấp việc phân chia di sản thừa kế.

Như vậy, có thể thấy, tranh chấp thừa kế rất đa dạng về dạng và nội dung. Trong đó, tranh chấp thừa kế về quyền sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng và phổ biến của tranh chấp thừa kế nói chung.

Quyền sử dụng đất được hiểu là quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho,... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên có thể thấy, giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất là hoạt động giải quyết mâu thuẫn giữa những người thừa kế về việc chia, quản lý di sản của người để lại thừa kế là quyền sử dụng đất.

2. Điều chỉnh của pháp luật về giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay

2.1. Thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp về thừa kế

Tại Điều 623 BLDS năm 2015 đã quy định rõ về thời hiệu yêu cầu giải quyết đối với các tranh chấp về thừa kế như sau:

- Tranh chấp về phân chia di sản thừa kế: Đối

với các tài sản như đất đai, nhà ở, công trình, tài sản gắn liền với đất,... (gọi chung là bất động sản) thời hiệu được xác định là 30 năm, các tài sản còn lại khác (động sản) là 10 năm.

- Đối với tranh chấp trong việc xác định hoặc bác quyền của một người được thừa kế tài sản của người chết để lại được xác định là 10 năm.

- Thời hiệu để yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến nghĩa vụ về tài sản mà người chết để lại được xác định là 3 năm.

Thời điểm bắt đầu của các thời hiệu này là thời điểm mở thừa kế, cụ thể đó chính là ngày mà người để lại tài sản chết hoặc được Tòa án xác định là chết trong Tuyên bố chết.

Trường hợp yêu cầu phân chia di sản thừa kế với tài sản là bất động sản, thời hiệu 30 năm trong quy định tại Điều 623 BLDS năm 2015 được áp dụng kể từ ngày 01/01/2017 khi Bộ luật này có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, trên thực tế cho thấy, hiện nay vẫn đang phát sinh những tranh chấp về phân chia di sản thừa kế của người chết từ trước ngày 01/01/2017. Trong những trường hợp này, thời hiệu được xác định theo hướng dẫn tại Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC của Tòa án Nhân dân tối cao ngày 5/1/2018, cụ thể như sau:

- Với những tranh chấp về di sản của người đã chết trước ngày 1/1/2017, thời hiệu yêu cầu giải quyết cũng được xác định theo quy định của BLDS năm 2015 là 30 năm tính từ thời điểm mở thừa kế.

- Nếu trường hợp người để lại tài sản đã chết hoặc được Tòa án tuyên bố chết trước ngày 10/9/1990 thì thời điểm bắt đầu thời hiệu 30 năm này được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể là được tính từ ngày 10/9/1990.

- Trong tranh chấp về phân chia di sản là nhà ở của người chết hoặc được Tòa án tuyên bố chết trước ngày 01/7/1991 thì thời gian từ ngày 01/7/1996 đến ngày 01/01/1999 không tính vào thời hiệu khởi kiện. Trong trường hợp có người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thời gian từ ngày 01/7/1996 đến ngày 01/9/2006 không tính vào thời hiệu khởi kiện.

2.2. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp thừa kế

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án là cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về thừa kế. Việc phân định thẩm quyền của Tòa án đối với các vụ tranh chấp dựa trên căn cứ tại các Điều 35, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như sau:

- Với các yêu cầu giải quyết tranh chấp mà tài sản thừa kế là đất đai, nhà ở, tài sản gắn liền với đất,... thì tài sản đó ở đâu sẽ do Tòa án cấp huyện nơi đó giải quyết. Các trường hợp khác (tài sản là động sản) sẽ do Tòa án cấp huyện nơi cư trú của bị đơn hoặc nguyên đơn (nếu các bên có thỏa thuận bằng văn bản) giải quyết.

- Tòa án cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết trong trường hợp tranh chấp có nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tài sản ở nước ngoài hoặc cần ủy thác tư pháp.

2.3. Cách thức giải quyết các tranh chấp về thừa kế

Theo quy định của pháp luật, tranh chấp về đất đai bắt buộc phải qua hòa giải tại xã, phường, thị trấn. Tuy nhiên, trong tranh chấp về thừa kế, điều này là không bắt buộc (theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP). Do đó, các bên có thể trực tiếp thực hiện việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp cho mình. Cách thức giải quyết tranh chấp về thừa kế tại Tòa án được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau:

Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ và nộp hồ sơ tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền

Bước 2: Tòa án có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ, thụ lý vụ án và thông báo về việc thụ lý

Bước 3: Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải

Theo quy định tại Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, trước khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án thực hiện tổ chức phiên họp để các bên đương sự thực hiện việc giao nộp những chứng cứ mà mình đã thu thập được, tiếp cận những chứng cứ của các đương sự khác qua đó làm sáng tỏ vụ án. Tiến hành hòa giải để xác định những vấn đề đã thống nhất, những vấn đề còn mâu thuẫn cần Tòa án giải quyết.

Bước 4: Tòa án đưa vụ án ra xét xử

Sau khi tổ chức hòa giải cho các bên không thành, Tòa án sẽ đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3. Những vướng mắc trong giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay

Thực tế giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất tại Tòa án Nhân dân hiện nay gặp một số vướng mắc sau:

Thứ nhất, vấn đề hồ sơ liên quan đến thừa đất thừa kế không đầy đủ; không chính xác; không thống nhất với thực địa,... dẫn đến việc xác định quyền của người để lại di sản là quyền sử dụng đất gặp khó khăn, đồng thời việc phân định di sản cho những người thừa kế cũng không dễ dàng thực hiện được. Các trường hợp thường xuyên gặp phải như:

- Thừa đất được thừa kế quyền sử dụng đất là của cá nhân người để lại di sản, song quá trình làm hồ sơ cán bộ chức năng một số địa phương yêu cầu phải bổ sung thêm tên của vợ hoặc chồng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi di chúc có hiệu lực, người đứng tên chung sẽ yêu cầu xác lập quyền sở hữu chung đối với thừa đất, trong khi đó người để lại di sản đã chết nên không thể chứng minh được đó là tài sản riêng của mình. Trường hợp này, tranh chấp xảy ra ngay tại quá trình phân định tài sản riêng của người để lại di sản và ảnh hưởng trực tiếp đến những người thừa kế.

- Cá nhân A là người để lại di sản, song thừa đất lại được cấp cho cá nhân B hoặc đồng thời được cấp cho cả cá nhân A và B (1 thừa đất có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đây là sai sót xảy ra trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cơ quan chức năng ở một số địa phương. Trong trường hợp này tranh chấp về quyền sử dụng đất sẽ phải được thực hiện trước khi thực hiện tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cá nhân A đã chết, việc giải quyết tranh chấp này rất khó để thực hiện.

- Thừa đất được di sản có diện tích không trùng khớp với diện tích thực địa. Đây là trường hợp khá

phổ biến, đặc biệt đối với đất rừng. Việc không trùng khớp do trên thực tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành cắm mốc và đo đạc. Hậu quả của vướng mắc này là rất khó khăn trong xác định giá trị các phần thừa kế theo di chúc nếu người để lại di sản ấn định diện tích quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế, đặc biệt trong trường hợp đất trên thực tế có biến động giảm so với diện tích được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, còn các trường hợp liên quan đến đất hộ gia đình; đất hợp tác xã; việc sử dụng đất liên tục của người để lại di sản,... do gặp những sai sót trong việc lập, lưu giữ hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gây khó khăn trong việc xác định quyền sử dụng đất của người để lại di sản, gây ra những tranh chấp trong nhận thừa kế của những người có liên quan.

Thứ hai, đối với việc xác định thời hiệu khởi kiện thừa kế quyền sử dụng đất, tại điểm d, khoản 1, Điều 688 BLDS năm 2015, khoản 4, Điều 4, Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính thì từ ngày 01/01/2017, Tòa án áp dụng khoản 1, Điều 623 BLDS năm 2015 về thời hiệu thừa kế để thụ lý, giải quyết vụ án dân sự “tranh chấp về thừa kế tài sản”, thì thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia tài sản là 30 năm đối với bất động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế.

Tuy nhiên, với những trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990, thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế, thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10/9/1990. Như vậy, tất cả các vụ án khởi

kiện chia di sản thừa kế là bất động sản đều hết thời hiệu khởi kiện vào ngày 11/9/2020.

Trong khi đó, tại khoản 2 và khoản 3, Điều 623 BLDS năm 2015 thì thời hiệu để người thừa kế yêu cầu xác nhận quyền thừa kế của mình hoặc bác bỏ quyền thừa kế của người khác là 10 năm kể từ thời điểm mở thừa kế và thời hiệu yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại là 3 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế.

Như vậy, trong trường hợp vụ án chia di sản thừa kế đã hết thời hiệu khởi kiện, nếu trong quá trình thụ lý giải quyết, không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án có áp dụng thời hiệu chia thừa kế quy định tại Điều 623 BLDS năm 2015 hay không và nếu áp dụng thì sẽ thực hiện như thế nào hiện vẫn đang còn chưa có sự thống nhất về mặt quan điểm giải quyết.

Bên cạnh đó, về vấn đề khởi kiện lại các tranh chấp đã được xác định hết thời hiệu trước đó. Tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao thì những trường hợp khi BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 còn hiệu lực Tòa án đã đình chỉ giải quyết với lý do hết thời hiệu khởi kiện, nay các thừa kế được quyền khởi kiện lại. Như vậy, các trường hợp này sẽ có thời hiệu tính từ thời điểm mở thừa kế đến lúc khởi kiện lại có thể đã 40, 50 năm. Việc chia thừa kế đã được tiến hành, quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng và các văn bản, giấy tờ liên quan trong quá trình chia tách, hợp nhất, xóa bỏ,... đơn vị hành chính đã không còn. Việc giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất vì thế gặp nhiều khó khăn, thậm chí không thể giải quyết tranh chấp hoặc không thể thi hành án.

Thứ ba, về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, ở khoản 3, Điều 615, BLDS năm 2015 quy định người được hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để

lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tuy nhiên, pháp luật không có quy định thêm về việc phát sinh hoa lợi, lợi tức từ di sản thừa kế mà người thừa kế đã nhận. Trong trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, số hoa lợi, lợi tức này ở một số vụ án là rất đáng kể. Vì thiếu ghi nhận của pháp luật nên trên thực tế vẫn còn lúng túng khi giải quyết tranh chấp vấn đề thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại.

Thứ tư, công tác phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức cá nhân có thẩm quyền trong việc cung cấp thông tin, phối hợp xác minh giải quyết vụ án hiện nay còn rất nhiều bất cập, khó khăn. Theo Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đương sự phải có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án. Tuy nhiên, trên thực tế, các đương sự dường như không thể thu thập được các thông tin từ cơ quan công quyền do chưa có những hướng dẫn cụ thể về cung cấp thông tin cũng như sự thiếu thiện chí của các cá nhân, tổ chức có thẩm quyền trong việc cung cấp thông tin đơn lẻ cho các cá nhân. Thậm chí, trong quá trình thụ lý giải quyết tranh chấp, tòa án cũng gặp khó khăn trong việc yêu cầu các cơ quan phối hợp xác minh thông tin, cung cấp các văn bản, chứng cứ liên quan đến vụ án. Do đó, rất nhiều vụ án bị kéo dài thời gian giải quyết, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

4. Giải pháp và kết luận

Để khắc phục những hạn chế, vướng mắc trong giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất trên, chúng tôi cho rằng cần phải nghiên cứu thực hiện một số giải pháp sau:

Thứ nhất, cần sớm bổ sung hoàn thiện, chỉnh sửa, khắc phục các sai sót trong quá trình lập hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo quá trình khai thác thông tin phục vụ cho công tác giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất được thuận tiện. Bên cạnh đó, cần sớm hoàn thiện số hóa và đấu nối với dữ liệu quốc gia, của cấp tỉnh các hồ sơ, giấy tờ liên quan để việc lưu trữ, khai thác được thực hiện thông qua môi trường số, giúp

cơ quan chức năng chủ động thu thập thông tin phục vụ cho hoạt động giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất.

Thứ hai, cần sớm có văn bản hướng dẫn chỉ tiết việc giải quyết những trường hợp khởi kiện lại tranh chấp thừa kế mà trước đây đã bị đình chỉ giải quyết do hết thời hiệu, đặc biệt là những trường hợp tính từ thời điểm mở thừa kế đến khi khởi kiện lại có khoảng thời gian đặc biệt dài, hồ sơ đất đai thất lạc, đất đai có nhiều biến động, được chuyển nhượng qua nhiều người, một trong các bên tranh chấp không còn sống,... Văn bản hướng dẫn cách thức giải quyết những trường hợp này sẽ là chìa khoá quan trọng để tháo gỡ những vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất khởi kiện lại đang bị tồn đọng hiện nay.

Thứ ba, tăng cường phối hợp trong việc cung cấp, xác minh thông tin của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền với Tòa án Nhân dân trong việc giải quyết tranh chấp thừa kế về đất đai để đảm bảo công tác giải quyết được kịp thời, đúng thời hạn. Để đạt được điều đó, ngoài việc xây dựng cơ chế cung cấp thông tin, còn cần chú trọng đến việc nâng cao ý thức, trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức các tổ chức có thẩm quyền liên quan về trách nhiệm cung cấp thông tin cho người dân và phối hợp với Tòa án nhân dân trong giải quyết các vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng và các tranh chấp khác nói chung.

Như vậy, giải quyết tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất là một trong những vấn đề phức tạp và đang gặp phải nhiều rào cản, vướng mắc trong quá trình giải quyết. Những khó khăn đó đều có những nguyên nhân khách quan và chủ quan khác nhau. Nếu không được nghiên cứu, đề xuất các giải pháp giải quyết thấu đáo, sẽ tiếp tục làm cản trở hoạt động giải quyết tranh chấp này trên thực tế.

Trong hiện tại và cả tương lai, vấn đề tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất vẫn sẽ tiếp tục gia tăng và có diễn biến phức tạp, do bất động sản ngày càng có giá trị. Chính vì thế, việc đề xuất và áp dụng giải pháp phải được gấp rút thực hiện và có những đánh giá tổng kết để liên tục hoàn thiện ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Nông Thị Hằng (2020). *Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn*. Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
2. Nguyễn Văn Luật (2013). *Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*. Đề tài Khoa học cấp Bộ.
3. Phạm Thị Bích Thảo (2020). *Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất và vấn đề áp dụng trong thực tiễn*. Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Ngày nhận bài: 3/5/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 5/6/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/6/2022

Thông tin tác giả:

ThS. VÕ ĐÌNH DUY

Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk

**SOME PROBLEMS IN SOLVING INHERITANCE DISPUTES
ABOUT THE LAND USE RIGHTS IN VIETNAM**

● Master. **VO DINH DUY**

Dak Lak Province Bar Association

ABSTRACT:

Disputes often arise in the inheritance as these disputes are related to the interests of assets. Especially, the number of inheritance disputes about the land use rights is increasing as the value of properties is growing higher. Inheritance disputes about the land use rights are also the most complicated type of inheritance disputes. This paper clarifies theoretical issues, legal provisions and some problems encountered in solving the inheritance disputes about the land use rights in Vietnam. The paper also proposes some solutions to solve problems arising during the handle of inheritance disputes about the land use rights.

Keywords: land use rights, inheritance, disputes, inheritance settlement, dispute settlement.