TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2026/DSPT
Ngày: 20/01/2026
"V/v tranh chấp chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Hoài Thủy và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp di sản thừa kế là quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hiền, sinh năm 2001. Nơi cư trú: Xóm 2, xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (nay là xã Lương Sơn, tỉnh Nghệ An). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Đức T1, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Đức T, sinh năm 1969; nơi cư trú: Thôn M, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn M, xã N, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

3.2. Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B tỉnh Quảng Bình. Chỗ ở hiện nay: Hẻm 239/T, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3.3. Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tiểu khu T, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là Tiểu khu T, xã Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

3.4. Ông Trần Đức L, sinh năm 1974; Nơi cư trú: 828/87, đường X, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị V1, sinh năm 1977; Nơi cư trú: G55/K300 đường C, phường Y, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc Th, ông Trần Đức L, bà Trần Thị V1: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tiểu khu T, thị trấn Đ huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là Tiểu khu T, xã Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Mai Thị H, sinh năm 1963. Nơi cư trú: Thôn M, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn M, xã N, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt

4.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ Bà V là ông Trần Ngọc Ú (chết năm 2016) và bà Đinh Thị D(chết năm 2008) kết hôn với nhau và có 07 người con chung bao gồm: Trần Đức T1, Trần Đức T, Trần Ngọc Th, Trần Ngọc T, Trần Đức L, Trần Thị V và Trần Thị V1. Trong quá trình chung sống, bố mẹ Bà V đã tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch cấp ngày 12/5/1994 mang tên ông Trần Ngọc Ú. Năm 2013, thửa đất trên được chia làm 02 thửa là thửa số 489, tờ bản đồ số 08, diện tích 726,5m^2 mang tên ông Trần Ngọc Ú và thửa số 1597, tờ bản đồ số 08, diện tích 152,0m^2 mang tên bà Trần Thị V. Tuy nhiên, do quá trình cấp đổi không đúng thủ tục nên đã bị UBND thị xã Ba Đồn ra Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Bố mẹ Bà V chết không để lại di chúc. Vì vậy, Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3) giải quyết chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch cấp ngày 12/5/1994 mang tên ông Trần Ngọc Ú; tài sản trên đất là một ngôi nhà hai tầng, hai ki ốt (số 1 và số 2) và một mái che sát nhà hai tầng; Bà V có nguyện vọng xin được nhận 152m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất của bố mẹ để lại (phần đất này Bà V đã làm nhà cấp 4, quầy bán thuốc tây và hai ki ốt số 3 và số 4). Nếu các hàng thừa kế không nhất trí thì Bà V đề nghị Tòa án chia thừa kế theo quy định của pháp luật, đồng thời đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 152m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc Ú khi còn sống đã tặng cho bà và bà đã sử dụng hợp pháp từ năm 2017 cho đến nay.

Theo phía bị đơn ông Trần Đức T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan ông Trần Đức T, ông Trần Ngọc T đều trình bày:

Bố mẹ các ông là ông Trần Ngọc Ú (chết năm 2016) và bà Đinh Thị D(chết năm 2008) có 07 người con gồm: Trần Đức T1, Trần Đức T, Trần Ngọc Th, Trần Ngọc T, Trần Đức L, Trần Thị V và Trần Thị V1. Trong thời gian chung sống, bố mẹ các ông đã tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 119, tờ bản đồ 3, có diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 190 m^2 đất màu) tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị), được UBND huyện Quảng Trạch cấp ngày 12/5/1994 mang tên Trần Ngọc Ú. Năm 2013, thửa đất trên được chia làm 02 thửa là thửa đất 489, tờ bản đồ số 08, diện tích 726,5m^2 mang tên ông Trần Ngọc Ú và thửa số 1597, tờ bản đồ số 08, diện tích 152,0m^2 mang tên bà Trần Thị V. Tuy nhiên, do quá trình cấp đổi không đúng thủ tục nên đã bị UBND thị xã Ba Đồn ra Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Bố mẹ các ông chết không để lại di chúc. Nay bà Trần Thị V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại thì các ông không đồng ý mà nguyện vọng của anh em là bảo tồn nguyên vẹn và chuyển cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Thế thừa hưởng nhằm mục đích sinh sống và hương khói tổ tiên và cũng là nơi để anh em sum vầy. Ông T hứa sẽ tiếp nhận thừa kế và hương khói cho ông bà không nhằm mục đích gì khác.

Ngày 06/12/2024, Hội đồng xem xét thẩm định theo yêu cầu của nguyên đơn, kết quả đo đạc, thẩm định và định giá:

- Về thửa đất 119, tờ bản đồ số 3, thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) thuộc vị trí 1, khu vực 1 tại xã Q (nay là xã N), theo hiện trạng có tổng diện tích 873,7m^2 (Tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 483.7m^2. Theo bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024 ngày 20/12/2019 có giá trị: Đất ở 84.000 đồng/m^2, đất vườn là 35.000 đồng/m^2. Theo giá thị trường chuyển nhượng tại thời điểm định giá thì đất ở có giá 2.100.000 đồng/m^2, đất vườn có giá 35.000 đồng/m^2. Tổng diện tích thửa đất theo giá thị trường có giá trị là 426.650.000 đồng;

Hiện tại trên thửa đất có các tài sản sau:

- 01 ngôi nhà hai tầng, diện tích 117,9m^2 xây dựng năm 2011 có giá trị 1.413.621.000 đồng và 01 chái tạm có diện tích 21,8m^2 có giá trị 3.204.000 đồng;

- 04 Ki ốt nằm ở phía Tây của thửa đất có diện tích như sau: Ki ốt 01 có diện tích 24,2m^2 có giá trị 17.666.000 đồng; ki ốt 02 có diện tích 13,5m^2 9.855.000 đồng; ki ốt 03 có diện tích 24,4m^2 có giá trị 17.812.000 đồng; ki ốt 04 có diện tích 25,3m^2 18.469.000 đồng;

- 01 quầy bán thuốc tây nằm ở phía Bắc thửa đất, có diện tích 27,6m^2 có giá trị 20.148.000 đồng

- 01 nhà ở (nhà tạm) nằm ở phía Bắc của thửa đất có diện tích 59,7m^2 hiện Bà V đang sử dụng có giá trị 80.774.100 đồng và 01 chái tạm lợp tôn có diện tích 12,2m^2 có giá trị 1.793.400 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất có giá trị là 2.009.992.500 đồng *(Hai tỷ không trăm linh chín triệu, chín trăm chín hai nghìn, năm trăm đồng)*

Bản án sơ thẩm số 10/2025/DSST ngày 27/8/2025 của TAND khu vực 4 tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 633, 634, 635, 676, 685 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V, về chia di sản thừa kế của ông Trần Ngọc Ú và bà Đinh Thị Dể lại gồm: thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn Trung Thượng, xã Quảng Sơn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Trung Thượng, xã Nam Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị) theo bản đồ địa chính năm 1993; một ngôi nhà hai tầng; 04 ki ốt (Số 1, số 2, số 3 và số 4); 01 mái che giáp với ngôi nhà hai tầng;

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức T1, ông Trần Đức T, ông Trần Ngọc Th, ông Trần Đức L và bà Trần Thị V1 giao kỷ phần di sản thừa kế mà các ông, bà được hưởng cho ông Trần Ngọc T được quyền sở hữu và sử dụng.

- Giao cho ông Trần Ngọc T được quyền sở hữu và sử dụng gồm: Diện tích đất 290,5m^2 (trong đó 140,3m^2 đất ở và 150,2m^2 đất vườn) tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo bản đồ địa chính năm 1993; tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà hai tầng; 04 ki ốt (số 01, số 02, số 03 và số 04) và một mái che sát nhà hai tầng có tổng trị giá 1.780.514.000 đồng;

- Giao cho bà Trần Thị V được quyền sở hữu và sử dụng gồm: Toàn bộ phần diện tích đất mà Bà V đã làm nhà, quầy bán thuốc tây và mái che là 99,5m^2 (trong đó 59,7m^2 đất ở và 39,8m^2 đất vườn) tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo bản đồ địa chính năm 1993, 01 ngôi nhà cấp 4, 01 mái che của nhà cấp 4 và 01 quầy bán thuốc tây làm trên thửa đất nêu trên có tổng giá trị là 229.478.500 đồng

- Buộc ông Trần Ngọc T có trách nhiệm giao lại cho bà Trần Thị V số tiền 145.765.642 đồng

Tạm giao phần diện tích đất tăng thêm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 483,7m^2 nằm ở cạnh phía Đông và phía Nam của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 cho ông Trần Ngọc T đại diện cho những người thuộc hàng thừa kế thứ 1 của ông Trần Ngọc Ú được quyền quản lý

(Tứ cận, kích thước phần diện tích đất mà ông T, Bà V được giao theo sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V, về việc công nhận phần diện tích đất 152m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị V

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc T phải nộp 6.171.000 đồng để trả lại cho bà Trần Thị V.

4. Về án phí: Ông Trần Ngọc T phải nộp 61.043.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, bà Trần Thị V phải nộp 18.757.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch để nộp vào ngân sách Nhà nước. Bà Trần Thị V được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003419 ngày 02/10/2024

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Từ ngày 24 đến 26/9/2025, có kháng cáo của các đương sự: ông Nguyễn Ngọc Thế kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia đều di sản của ông Trần Ngọc Ú để lại cho 7 người con, không chấp nhận yêu cầu của Bà V đòi 90m^2 đất và hơn 200.000.000 đồng; xem xét lại phần án phí, bảo đảm công bằng giữa các đồng thừa kế, không buộc gia đình ông phải chịu 6 phần án phí. Ông Trần Đức T1 kháng cáo đề nghị xem xét lại nguồn gốc tài sản, quyền thừa kế, án phí, định giá tài sản. Bà Trần Thị V kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất ngày 25/12/2025, ông Trần Ngọc T đề nghị tiến hành định giá lại nên HĐXX đã tạm ngưng để thực hiện theo tố tụng, nhưng sau khi tạm ngưng thì ông T lại thay đổi ý kiến bằng văn bản không đề nghị định giá lại mà lấy kết quả định giá ở cấp sơ thẩm để giải quyết.

Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, không thỏa thuận được.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận phần diện tích 152m^2 mà ông Trần Ngọc Ú đã có Hợp đồng tặng cho Bà V có hiệu lực, Bà V được toàn quyền sử dụng diện tích trên có nhà và quầy thuốc tây là tài sản của bà. Diện tích còn lại các đồng thừa kế giao lại cho ông T1 nên cần ghi nhận nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, các đương sự có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các bên đương sự

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện: Cụ bà Đinh Thị Dchết năm 2008, cụ ông Trần Ngọc Ú chết năm 2016, hai cụ có 07 người con chung, đến ngày 24/9/2024 bà Trần Thị V là một trong 7 người con chung của 2 cụ làm đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của hai cụ để lại. Căn cứ vào Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn đối với di sản thừa kế của cụ Ú, cụ Dvẫn còn.

[2.2] Về thời điểm mở thừa kế, xác định người thừa kế:

Cụ ông Trần Ngọc Ú và cụ bà Đinh Thị D kết hôn và sinh được 07 người con chung bao gồm: Trần Đức T1, Trần Đức T, Trần Ngọc Th, Trần Ngọc T, Trần Đức L, Trần Thị V và Trần Thị V1. Ngày 25/3/2008 cụ D chết là thời điểm mở thừa kế lần thứ nhất – người thừa kế gồm cụ Ú và 7 người con nên di sản của cụ Dđược chia thành 8 kỷ phần; ngày 19/4/2016 cụ Ú chết là thời điểm mở thừa kế lần 2 – di sản của cụ Ú được chia 7 kỷ phần.

Do cụ Ú, cụ D chết không để lại di chúc nên tính đến thời điểm mở thừa kế lần 2 là 19/4/2016 toàn bộ di sản của hai cụ Ú và cụ D được chia thừa kế theo pháp luật, tại thời điểm mở thừa kế, hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ được xác định theo Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005 gồm: Trần Đức T1, Trần Đức T, Trần Ngọc Th, Trần Ngọc T, Trần Đức L, Trần Thị V và Trần Thị V1.

[2.3] Xác định di sản thừa kế:

Theo lời khai của bà Trần Thị V thì di sản thừa kế của cụ Ú, cụ Dđể lại gồm: Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn Trung Thượng, xã Quảng Sơn, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn Trung Thượng, xã Nam Ba Đồn, tỉnh Quảng Trị); một ngôi nhà hai tầng, hai ki ốt (số 01 và số 02) và một mái che của nhà hai tầng; riêng đối với ngôi nhà cấp 4, mái che nhà cấp 4, quầy bán thuốc tây và hai ki ốt (số 03 và số 04) làm trên thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 của cụ Ú, cụ Dđể lại là của Bà V làm để cho thuê. Còn ông Trần Đức T1, ông Trần Đức T, ông Trần Ngọc T lại cho rằng ngôi nhà hai tầng là của ông T xây; ngôi nhà cấp 4, mái che nhà cấp 4, một quầy bán thuốc tây và 04 ki ốt là do cụ Trần Ngọc Ú xây khi còn sống, Bà V về ở trên ngôi nhà cấp 4 nhưng có sửa chữa lại một phần. Xét thấy:

Đối với diện tích đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 1994 cụ Ú, cụ Dđược cấp diện tích đất là 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn). Trong quá trình sử dụng đất, cụ Ú, cụ Dđã cơi nới, cải tạo nên diện tích đất đã tăng lên. Năm 2013, cụ Ú làm thủ tục đăng ký biến động đất và tách thửa đất trên thành 02 thửa gồm thửa số 489, tờ bản đồ số 08, diện tích 726,50m^2 mang tên cụ Trần Ngọc Ú và thửa số 1597, tờ bản đồ số 08, diện tích 152,0m^2 mang tên bà Trần Thị V nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0664458 cấp ngày 12/51994 mang tên cụ Trần Ngọc Ú đã bị thu hồi. Tuy nhiên, do quá trình cấp đổi không đúng thủ tục nên đã bị UBND thị xã Ba Đồn đã ra Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Như vậy, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0664458 cấp ngày 12/51994 mang tên cụ Trần Ngọc Ú đã bị thu hồi nhưng trên

thực tế thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) vẫn còn tồn tại, ngoài ra trên thửa đất còn có các tài sản gắn liền trên đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã thể hiện, hiện các con cụ Ú, cụ D đang quản lý, sử dụng.

Theo biên bản xác minh ngày 17/02/2025, UBND xã Q (nay là xã N) xác nhận: Việc cụ Trần Ngọc Ú sử dụng đất từ trước đến nay là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm quy hoạch và hiện nay không có tranh chấp. Vì vậy, cần xác định thửa đất số 119 tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) là di sản thừa kế của cụ Ú, cụ D để lại. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng thửa đất có diện tích là 873,7m^2 (tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 483.7m^2). Việc diện tích thửa đất số 119 tăng là do trong quá trình sử dụng đất, cụ Ú, cụ D đã cơi nới thêm, chứ chưa được cơ quan có thẩm quyền nào công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ú, cụ D nên không thể đưa diện tích đất tăng thêm vào để chia thừa kế mà chỉ chia thừa kế diện tích đất là 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) đúng như bản đồ địa chính năm 1993. Mặt khác, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết vụ án, Bà V cũng như các hàng thừa kế chỉ yêu cầu chia thừa kế diện tích đất 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị).

- Đối với tài sản trên đất: Ông T1, ông Th và ông T đều cho rằng ngôi nhà hai tầng là do ông T xây từ nguồn tiền đóng góp của bố mẹ và các anh chị em nhưng chủ yếu là tiền của ông T, còn ngôi nhà cấp 4 (nhà tạm), quầy bán thuốc tây, 04 ki ốt và mái che là của cụ Ú, cụ D để lại. Tuy nhiên, thời điểm làm nhà cụ Ú đang còn sống, nguồn tiền làm nhà cũng có một phần của cụ Ú (theo lời khai của ông T, ông Th và ông T1). Ông T, ông Th và ông T1 đều thừa nhận mục đích xây nhà cho cụ Ú sinh sống, ngoài ra không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì chứng minh nhà là của ông T. Mặt khác, theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2005 bà Mai Thị H và bà Nguyễn Thị T trình bày, ngôi nhà hai tầng và 04 ki ốt là của ông Úy, còn ngôi nhà cấp 4 (nhà tạm), quầy bán thuốc tây và mái che của nhà cấp 4 là do Bà V xây dựng. Những người làm chứng này không có quan hệ họ hàng gì với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Uý, bà D nên lời khai của họ là hoàn toàn khách quan cần được chấp nhận.

Như vậy, xác định di sản của cụ Ú, cụ Dđể lại gồm **thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, diện tích 390m^2** (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị), được UBND huyện Quảng Trạch cấp mang tên cụ Trần Ngọc Ú vào ngày 12/5/1994; **01 ngôi nhà hai tầng, 04 ki ốt và một mái che sát nhà hai tầng**; còn ngôi nhà cấp 4, quầy bán thuốc tây và mái che của nhà cấp 4 là do Bà V làm và xây dựng không đưa vào để chia thừa kế.

[2.4] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 do cụ Trần Ngọc Ú tặng cho bà Trần Thị V diện tích đất 152m^2:

Tại thời điểm cụ Ú tặng cho Bà V quyền sử dụng đất 152m^2 (đất ở: 50m^2, đất BHK: 102m^2) vào ngày 16/8/2013 cần xác định cụ có quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung của vợ chồng là 390m^2/2 = 195m^2 đất, như vậy diện tích cụ Ú tặng cho ít hơn tài sản của cụ có trong khối tài sản chung với cụ Duê, việc tặng cho được lập thành hợp đồng được chứng thực theo quy định. Bà V cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đã bị thu hồi bởi lý do: trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận không đúng, có việc giả mạo chữ ký trong văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ bà Đinh Thị D, Thông báo niêm yết không thực hiện công khai và số thông báo không vào sổ; không họp Hội đồng đăng ký đất đai nhưng có văn bản xét duyệt cấp đổi giấy chứng nhận và giả mạo chữ ký của thành viên cuộc họp. Như vậy, cần xác định ý chí của cụ Ú vẫn tồn tại, không có sự thay đổi trong việc tặng cho Bà V. Do đó cần công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/8/2013 giữa cụ Trần Ngọc Ú và bà Trần Thị V có hiệu lực.

[2.5]. Từ phân tích ở mục [2.3] và [2.4] xác định di sản của cụ Ú, cụ Dđể lại còn (1) **thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3,** tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị), được UBND huyện Quảng Trạch cấp mang tên cụ Trần Ngọc Ú vào ngày 12/5/1994, diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất BHK) - 152m^2 (đất ở: 50m^2, đất BHK: 102m^2) = **238m^2 (đất ở: 150m^2, đất BHK: 88m^2)**

(2) **01 ngôi nhà hai tầng, 04 ki ốt và một mái che sát nhà hai tầng**;

[2.6]. Về giá trị của di sản thừa kế theo giá thị trường do Hội đồng định giá tài sản ngày 06/12/2024 xác định:

01 ngôi nhà 2 tầng trị giá 1.413.621.000 đồng; ki ốt số 1 trị giá 17.666.000 đồng; ki ốt số 2 trị giá 9.855.000 đồng; ***ki ốt số 3 trị giá 17.812.000 đồng***; ki ốt số 4 trị giá 18.469.000 đồng; 01 mái che giáp với ngôi nhà hai tầng trị giá 3.204.000 đồng; đất trị giá: 318.080.000 đồng (đất ở: 150m^2 x 2.100.000đ = 315.000.000 đồng, đất BHK: 88m^2 x 35.000đ = 3.080.000 đồng). Tổng giá trị di sản là **1.798.707.000** đồng

[2.7]. Xét yêu cầu chia di sản thừa kế của các đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại đơn kháng cáo, bà Trần Thị V xin được nhận 152m^2 đất tại phần đất mà bà đang ở của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 tại Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị). Như đã phân tích ở mục [2.4] cần chấp nhận yêu cầu này của Bà V do Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 16/8/2013 giữa cụ Trần Ngọc Ú tặng cho bà Trần Thị V vẫn còn giá trị. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

Như vậy, toàn bộ di sản của cụ Ú và cụ Dchỉ chia thành 6 kỷ phần, cho 06 người con còn lại. Nhưng ông T1, ông T, ông Th, ông Luyện và bà V1 đều nhất trí giao kỷ phần thừa kế mà mình được hưởng cho ông T được quyền sở hữu và sử dụng mà không yêu cầu ông T phải giao giá trị của kỷ phần thừa kế cho ông T1, ông T, ông Th, ông Luyện và bà V1. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông T1, ông T, ông Th, ông Luyện và bà V1 và phù hợp với pháp luật nên cấp sơ thẩm đã ghi nhận nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T yêu cầu chia đều di sản cho các đồng thừa kế, tuy nhiên về cấu trúc nhà, tài sản trên đất không thể chia bằng hiện

vật, mặt khác các đồng thừa kế không có ai thay đổi ý kiến về việc giao kỷ phần được hưởng cho ông T, do đó cần giữ nguyên sự tự nguyện của các đương sự.

[2.8]. Xét hiện trạng đất để phân chia di sản thừa kế.

Hiện nay, trên thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị), bà Trần Thị V đã xây nhà cấp 4 gắn liền với quầy bán thuốc tây và mái che để ở ổn định và kinh doanh buôn bán, hiện tại Bà V cũng không có nơi ở nào khác. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp năm 2013, thì nhà cấp 4 + mái che, quầy thuốc tây, ki ốt số 4 và một phần ki ốt số 3 đều nằm trên phần đất đã được cấp. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho Bà V cần giao toàn bộ phần diện tích đất mà Bà V đã làm nhà, quầy bán thuốc tây và mái che, đất có ki ốt số 4 và 1 phần đất có ki ốt số 3; tổng diện tích đất giao cho Bà V 152m^2 bà được quyền sở hữu và sử dụng. Nhưng khi giao phần đất liên quan đến ki ốt số 3 sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ki ốt cần buộc tháo dỡ ki ốt số 3. Do đó, buộc Bà V có trách nhiệm giao cho các đồng thừa kế còn lại giá trị tài sản ki ốt số 3 là 17.812.000 đồng và ki ốt số 4 là 18.469.000 đồng, tổng cộng: 36.281.000 đồng là hoàn toàn phù hợp.

Đối với ông Trần Ngọc T được nhận 06 kỷ phần có giá trị 1.798.707.000 đồng nhưng thực tế được nhận tổng giá trị các tài sản là 1.798.707.000 đồng – 36.281.000 đồng = **1.762.426.000** đồng. Gồm đất có diện tích 238m^2 (đất ở: 150m^2, đất vườn: 88m^2), trên đất có nhà 2 tầng + mái che 21,8m^2, ki ốt số 1, ki ốt số 2.

Ngoài ra, phần diện tích đất tăng thêm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 483,7m^2 nằm ở cạnh phía Đông và phía Nam của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 cần giao cho ông Trần Ngọc T đại diện cho những người còn lại thuộc hàng thừa kế thứ 1 của cụ Trần Ngọc Ú được quyền quản lý, ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp đất nếu đủ điều kiện.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.200.000 đồng/7 = 1.029.000 đồng. Ông Trần Ngọc T phải nộp 6.171.000 đồng, bà Trần Thị V phải nộp 1.029.000 đồng. Số tiền này Bà V đã nộp nên buộc ông Trần Ngọc T phải trả lại cho bà Trần Thị V số tiền 6.171.000 đồng.

[4] Về án phí: ông Trần Đức T1 là người cao tuổi, ông Trần Đức T là người khuyết tật nặng đều có đề nghị áp dụng chính sách miễn án phí là phù hợp luật định, nhưng ông Trần Ngọc T được nhận thừa kế là 6 kỷ phần, do đó ông T phải chịu án phí toàn bộ; Bà Trần Thị V không phải chịu án phí dân sự nên được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003419 ngày 02/10/2024.

[5]. Từ phân tích ở mục [2], [4] HĐXX nhận thấy cần sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích 152m^2 đất cho Bà V, còn lại 6 kỷ phần giao cho ông T được quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt; sửa án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự: chấp nhận kháng cáo của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/TCDS-ST ngày 12/9/2025 của TAND khu vực 3 – Quảng Trị.

Áp dụng Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 633, 634, 635, 676, 685 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V:

1.1. Công nhận và giao cho bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất **152m^2** (trong đó 50m^2 đất ở và 87,81m^2 đất BHK) thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 có diện tích 390m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 190m^2 đất vườn) tại thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo bản đồ địa chính năm 1993; tài sản gắn liền trên đất có nhà cấp 4 diện tích 59,7m^2 + mái che 12,2m^2, nhà thuốc 27,6m^2, ki ốt số 4 diện tích: 25,3m^2

1.2. Buộc tháo dỡ, phá bỏ ki ốt số 3 khi giao đất cho bà Trần Thị V.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức T1, ông Trần Đức T, ông Trần Ngọc Th, ông Trần Đức L và bà Trần Thị V1 giao kỷ phần di sản thừa kế mà các ông, bà được hưởng cho ông Trần Ngọc T được quyền sở hữu và sử dụng.

3. Giao cho ông Trần Ngọc T được quyền sử dụng diện tích đất **238**m^2 (trong đó 150m^2 đất ở và 88m^2 đất BHK) tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3, thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo bản đồ địa chính năm 1993; tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà hai tầng + một mái che sát nhà hai tầng 21,8m^2; 02 ki ốt (số 01 diện tích: 24,2m^2, số 02 diện tích: 13,5m^2) có tổng trị giá 1.762.426.000 đồng;

Tạm giao phần diện tích đất tăng thêm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 483,7m^2 nằm ở cạnh phía Đông và phía Nam của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 3 cho ông Trần Ngọc T đại diện cho những người thuộc hàng thừa kế thứ 1 của cụ Trần Ngọc Ú được quyền quản lý. *(Tứ cận, kích thước phần diện tích đất mà ông T, Bà V được giao có sơ đồ kèm theo)*

4. Buộc bà Trần Thị V phải trả cho ông Trần Ngọc T số tiền giá trị của ki ốt số 3 và số 4 là: 36.281.000 đồng

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Ngọc T phải trả 6.171.000 đồng cho bà Trần Thị V.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T phải nộp 65.961.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Bà Trần Thị V được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003419 ngày 02/10/2024.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm các bên không phải chịu.

- Trả lại cho bà Trần Thị V số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000320 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Trả lại cho ông Trần Ngọc T số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số

0000316 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Trả lại cho ông Trần Đức T1 số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0000469 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

7. *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự".*

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự."

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/01/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 3-Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn