

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2026/DS-PT
Ngày 26-5-2026
V/v Tranh chấp về thừa kế
tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Long Kiêm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoa

Ông Lộc Sơn Thái

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Như Luật - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Vi Đức Hoàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, ngày 22 và ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2025/TLPT-DS, ngày 20-11-2025, về việc Tranh chấp về thừa kế tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2026/QĐ-PT ngày 20-01-2026; Thông báo chuyển ngày xét xử số 05/TB-TDS ngày 30-01-2026; Thông báo về thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 05/TB-TDS ngày 03-03-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2026/QĐPT-DS ngày 18-3-2026; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 29/2026/QĐ-CA ngày 13-4-2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2026/QĐPT-DS ngày 14-4-2026, Thông báo chuyển ngày xét xử số 23/TB-TDS ngày 12-05-2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Văn N. Căn cước công dân số (CCCD) 0202010***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp ngày 19/02/2024. Cư trú tại: Số A, đường C, khối D, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Trần Văn N:

1. Bà Nguyễn Thị Trung V - Luật sư Văn phòng L1 đoàn luật sư tỉnh L. Địa chỉ: Số A, phố Đ, khu đô thị P, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Cao Thị K và ông Ngô Văn D – Luật sư Văn phòng L2 đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: P, HH03C, TDP D, T, C, T, Hà Nội; vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Duyên T. CCCD số 0200710***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp. Cư trú tại: Số H, đường C, khối D, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Duyên T: Ông Nguyễn Bình H - Luật sư Công ty L3 – Chi nhánh H7. Địa chỉ: Tầng A Tòa nhà D, C K, phường G, Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Anh Trần Duyên T1. CCCD số 0200890***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp. Cư trú tại: Ngõ A, đường T, phường L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Chị Trần Mĩ D1. CCCD số 0201960***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp. Cư trú tại: Số A, phố B, tổ D, B, L, Thành Phố Hà Nội; có mặt.

3. Anh Trần Ngọc K1. Cư trú tại: Số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Ông Lương Văn M. Cư trú tại: Số H, ngõ C, đường C, khối E, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt ngày 14/4/2026, vắng mặt ngày 22/5/2026.

5. Anh Trần Duy N1. CCCD số 0202040***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp. Cư trú tại: Số A, đường C, khối D, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Duy N1: Anh Trần Văn N. Căn cước công dân số (CCCD) 0202010***** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp. Cư trú tại: Số A, đường C, khối D, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C, đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Anh Trần Văn N là nguyên đơn, ông Trần Duyên T là bị đơn vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông bà nội anh Trần Văn N là cụ Lê Thị B sinh ngày 22-02-1947 (chết ngày 21-08-2024) và cụ Trần Duyên T2, sinh năm 1939 (chết ngày 24-11-1990, hai cụ kết hôn vào khoảng năm 1967 và có 03 người con chung là:

1. Ông Trần Duyên H1, sinh năm 1970, chết ngày 22-4-2004. Ông Trần Duyên H1 có 02 người con là: **Trần Duyên T1**, sinh ngày 29-9-1989 và **Trần Mĩ D1**, sinh năm 1996.

2. Ông Trần Duyên T, sinh năm 1971, có ba người con đẻ là chị Trần Ngọc Y, sinh ngày 18-5-1995; anh Trần Ngọc K1, sinh ngày 28-6-1996 và chị Trần Duyên Q.

3. Ông Trần Duyên T3, sinh năm 1978, chết ngày 20-10-2007, là bố đẻ anh, có hai người con đẻ là: **Trần Văn N**, sinh năm 2001 và **Trần Duy N1**, sinh năm 2004.

Bố mẹ cụ Lê Thị B là cụ Lê Văn T4 (chết năm 1974) và cụ Nguyễn Thị P (chết năm 1994); bố mẹ của cụ Trần Duyên T2 là cụ Trần Duyên K2 (chết năm 1974) và cụ Trần Thị C (chết năm 1981). Các cụ không có con đẻ, con nuôi hoặc bố mẹ nuôi.

Cụ Trần Duyên T2 và cụ Lê Thị B tạo lập được 02 ngôi nhà ở tại địa chỉ số I, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và nhà, đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, diện tích 522,6m², địa chỉ tại số F, đường C (nay là số H đường C), phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; nhà đất của thửa đất số 39 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tên cụ Trần Duyên T2. Khoảng năm 2016, cụ Lê Thị B bán nhà ở tại địa chỉ số I, đường L, năm 2017 cụ Lê Thị B mua được 02 nhà, đất tại địa chỉ số A, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 19, diện tích 206,6m² và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19, diện tích 207,2m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Thị Bén. Trước khi cụ Lê Thị B chết đã để lại tài sản là thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 tại số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và thửa đất số 185, thửa đất số 385 thuộc tờ bản đồ 19 tại số A, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Về quá trình quản lý, sử dụng các tài sản: Đối với 02 thửa đất số 185 và thửa đất số 385 tại địa chỉ số A đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn đều do cụ Lê Thị B trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi mua đến trước khi cụ chết; đồng thời cụ Lê Thị B thường xuyên đi lại trông coi nhà, đất tại số H, đường C.

Đối với thửa số 39, tờ bản đồ số 18, diện tích 522,6m² tại số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn có nguồn gốc của cụ Trần Duyên T2 và cụ Lê Thị Bén M1 với ông Phan Bá H2, sau đó là cụ Lê Thị B cho con trai Trần Duyên T sử dụng phần nhà, đất phía sau để ở, còn phần đất phía trước cụ Lê Thị Bén S 01 nhà mái bằng trên đất thành 04 ki-ốt sử dụng cho thuê, cụ Lê Thị B là người cho thuê và nhận tiền cho thuê hàng tháng. **Năm 2020, ông Trần Duyên T được cụ Lê Thị B cho tiền để xây một nhà bằng gỗ có khung sắt, ông Trần Duyên T vẫn đang sử dụng nhà gỗ có khung sắt này.** Năm 2019, thửa số 39 được cụ Lê Thị B làm thủ tục tách thửa thành 04 thửa đất ký hiệu số 510, 511, 512, 513, nhưng chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù ông Trần Duyên T thường xuyên ở tại nhà gỗ có khung sắt phía sau nhưng cụ Lê Thị B vẫn là người quản lý toàn bộ nhà, đất tại thửa số 39, ông Trần Duyên T chỉ là người con ở cùng

bố mẹ, chưa từng được bố mẹ tặng cho thửa đất này. Toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất cũng như các tài sản có trên đất đều do cụ Lê Thị B thực hiện.

Đến ngày 02-12-2019, cụ Lê Thị B di chúc đối với nhà đất của thửa đất số 39 tại số H đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 22-11-2019, di chúc được công chứng tại Văn phòng C1; Di chúc có nội dung chia thửa đất số 39 thành 04 thửa đất cho 04 người được hưởng bao gồm ông Trần Duyên T hưởng phần đất có diện tích 220,3m²; anh Trần Ngọc K1 và Trần Duyên T1 được hưởng mỗi người 01 phần đất có diện tích 100m² và anh Trần Văn N được hưởng phần đất có diện tích 102,3m²; trước khi cụ Lê Thị B chết, di chúc không bị thay thế hoặc hủy bỏ. Đối với thửa đất số 185, thửa đất số 385 không có di chúc để lại. Cụ Trần Duyên T2 khi chết không để lại di chúc.

Năm 2024 cụ Lê Thị B chết tại nhà số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn nhưng tổ chức tang lễ tại nhà ở số A, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn sau khi cụ Lê Thị B chết, nguyên đơn anh Trần Văn N trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 185 và thửa đất số 385; còn thửa đất số 39 do ông Trần Duyên T quản lý, sử dụng đến nay. Về việc mai táng cho cụ Lê Thị B, không còn ai có ý kiến yêu cầu gì với số tiền này, đề nghị Tòa án không giải quyết. Về nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ khác cụ Lê Thị B không có bất cứ nghĩa vụ nào để lại, không nợ nần ai.

Toàn bộ gia đình anh Trần Văn N đã họp lại để phân chia di sản của cụ Lê Thị B để lại nhưng ông Trần Duyên T không đồng ý phân chia tài sản theo di chúc mà muốn thừa hưởng toàn bộ di sản của cụ Lê Thị B. Vì vậy, anh Trần Văn N khởi kiện chia thừa kế, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đối với thửa đất số 39 đã tách thành 04 thửa, thực hiện chia thừa kế theo di chúc đó là:

+ Ông Trần Duyên T được thừa kế quyền sử dụng diện tích đất 220,3m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 18, tại khối F, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

+ Anh Trần Ngọc K1 được thừa kế quyền sử dụng diện tích đất 100,0m² thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số 18, tại khối F, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

+ Anh Trần Duyên T1 được thừa kế quyền sử dụng diện tích đất 100,0m² thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 18, tại khối F, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

+ Anh Trần Văn N được thừa kế quyền sử dụng diện tích đất 102,3m² thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 18, tại khối F, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

Đối với tài sản trên các thửa đất trên, di chúc không thể hiện ý chí định đoạt nên đề nghị những người được hưởng thừa kế theo di chúc trên được tiếp tục sử dụng tài sản gắn liền trên thửa đất được chia.

Đối với 01 Quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 19, diện tích 206,6m² và 01 nhà trên đất; Quyền sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19, diện tích 207,2m² và 01 nhà trên đất, đề nghị chia theo pháp luật đối với 02 thửa đất trên, thành 03 phần bằng nhau cho 03 người con trai của hai cụ B và cụ T2, người con trai nào đã chết thì các con của người đó được hưởng; ai được hưởng đất ở đâu thì hưởng tài sản trên đất ở đó.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Duyên T trình bày:

Về quan hệ gia đình của gia đình ông như anh Trần Văn N trình bày là đúng. Trước đây, bố mẹ ông là cụ Trần Duyên T2 và cụ Lê Thị B tạo lập được 04 ngôi nhà ở Lạng Sơn vào khoảng trước năm 1990, khi còn sống, bố mẹ đã chia cho 03 người con trai trong đó chia nhà ở 26 Pò Càng là của bố mẹ, nhà ở khu vật tư chia cho ông Trần Duyên H1; nhà ở số I, đường L, phường ..., tỉnh Lạng Sơn chia cho ông Trần Duyên T3; nhà ở K Sinh nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 đã chia cho ông, lúc chia ông T chưa kết hôn; việc chia nhà đất nói trên chỉ nói bằng miệng không có văn bản. Sau khi được chia, ông Trần Duyên T sinh sống liên tục tại thửa đất số 39 cho đến nay, trừ lúc đi chấp hành án năm 2013 với thời hạn 18 tháng và năm 2023 chấp hành án với thời hạn 15 tháng về tội tàng trữ chất ma túy; trong thời gian chấp hành án cụ Lê Thị B là người quản lý ngôi nhà của ông. Khoảng năm 1994, bàn thờ tổ tiên của gia đình bắt đầu được chuyển về nhà ông, ông là người thực hiện thờ cúng tổ tiên từ đó đến nay.

Trước năm 2013 ông Trần Duyên T đã dựng lên 03 ki-ốt trước nhà cấp IV để cho thuê, gần đây ông làm nốt gian nhà thứ tư tại lối đi bên cạnh ngôi nhà cấp IV cũng để cho thuê. Do ông đi tù nên cụ Lê Thị B quản lý nhà cho thuê, chấp hành án xong ông vẫn để cụ Lê Thị B thực hiện việc thu tiền thuê nhà, cụ Lê Thị Bền T5 được tiền thuê nhà tháng nào cũng đưa cho ông, bắt đầu từ năm 2023 ông không lấy tiền thuê nhà nữa mà để cho cụ B hưởng.

Khoảng tháng 9 năm 2024, ông T được con trai là Trần Ngọc K1 nói cho biết việc cụ Lê Thị B làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 39 tại số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn nhưng không làm được và đã chia tách thửa đất thành 4 phần, cụ B lập di chúc đối với thửa đất này, ông đã hỏi lại cụ B và được cụ B nói là sẽ hủy di chúc đi.

Từ lý do trên, ông Trần Duyên T xác định thửa đất số 39 và tài sản có trên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông, không đồng ý chia thừa kế theo di chúc đối với thửa đất số 39, đề nghị Tòa án tuyên di chúc của cụ Lê Thị Bền L ngày 02-12-2019 là không có giá trị. Ngày 19-8-2025 yêu cầu phản tố của ông được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn thụ lý giải quyết.

Đối với 02 thửa đất số 185 và thửa đất số 385 tờ bản đồ số 19 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Thị B, là di sản bà B để lại, không có di chúc, ông đồng ý đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện, ông Trần Duyên T chỉ chấp nhận chia thừa kế theo pháp luật đối với thửa số 185 và thửa 385, còn thửa đất số 39 tại địa chỉ số H, đường C ông không đồng ý chia thừa kế theo di chúc, mà xác định thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Duyên T1, chị Trần Thị Mỹ D1, anh Trần Duy N1 đều trình bày ý kiến đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn N.

Anh Trần Duyên T1 còn trình bày: Ngoài thời gian ốm vào năm 2019 và năm 2022, và thời gian ốm trước khi cụ B chết thì cụ B không phải vào viện điều trị bao giờ. Trước khi đi tù ông T không có công ăn việc làm ổn định, chủ yếu sống dựa dẫm vào mẹ là cụ Lê Thị Bền .

Về tài sản của cụ Lê Thị B, đúng như anh Trần Văn N trình bày, khi di chúc, cụ B tự thanh toán các chi phí làm di chúc và mời người đến trích đo đất, việc lập di chúc, trong gia đình ai cũng biết và không thấy ai có ý kiến gì.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc K1 trình bày: Về quan hệ gia đình đúng như các đương sự khác trình bày, anh không có ý kiến bổ sung. Đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 tại số H, đường C, anh Trần Ngọc K1 đồng ý với ý kiến của bố anh là Trần Duyên T đã trình bày. Trong thời gian bà B ở cùng anh tại nhà 84 C, bà đã lập di chúc về việc chia nhà đất thành 04 thửa cho anh, ông Trần Duyên T và anh Trần Duyên T1, anh Trần Văn N. Sau đó bà B nói hủy di chúc đó đi nên theo anh di chúc mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa yêu cầu chia thừa kế không còn giá trị; thửa đất số 39 tại số H, Chu Văn A là của bố anh đã được chia từ trước. Đối với thửa đất số 185 và thửa đất số 385 ở số A, ngõ C, Chu Văn A của cụ B mua năm 2017, sau khi mua cụ ở tại nhà này. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án chia theo quy định pháp luật.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của Văn phòng C1: Ngày 02-12-2019, Văn phòng đã thụ lý giải quyết yêu cầu công chứng văn bản di chúc của cụ Lê Thị B ngoài trụ sở. Quá trình thực hiện cụ B đã cung cấp đầy đủ hồ sơ giấy tờ theo quy định, tại thời điểm lập di chúc cụ B hoàn toàn minh mẫn tỉnh táo và đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí và nội dung di chúc không trái pháp luật, đạo đức xã hội, cụ B đã đọc lại di chúc nhất trí với toàn bộ nội dung di chúc và ký vào di chúc trước mặt công chứng viên. Việc công chứng di chúc là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Theo Văn bản số 420/VPĐKĐĐ-ĐC ngày 11-9-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L: Mảnh trích đo địa chính số 112-2019 do Công ty Cổ phần T6 thực hiện đo đạc đã được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra và duyệt ngày 22-11-2019 theo đúng quy định. Nội dung và hình thức Mảnh trích đo đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành. Đây là tài liệu hợp pháp, có giá trị pháp lý để làm căn cứ xác định vị trí, ranh giới, diện tích thửa đất; sử dụng để

lập hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cũng như giải quyết tranh chấp (nếu có) theo quy định pháp luật.

Theo Văn bản số 215/CNPTQĐ ngày 26/9/2025 của Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực đô thị cung cấp thông tin: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 39 tờ bản đồ số 18 bản đồ phường Đ thuộc đường C, (đoạn từ đường L đến đường P), chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực đô thị không thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án, do đó không có hồ sơ lưu trữ.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/6/2025 và kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ chi nhánh L4 thực hiện:

- Thửa đất số 39, tách thành 4 thửa đất số 510, diện tích 220,3m²; thửa 511, diện tích 100m² (có 22,9m² thuộc quy hoạch thu hồi làm đường); thửa 512 diện tích 100m² (có 22,9m² thuộc quy hoạch thu hồi làm đường); thửa 513, diện tích 102,3m²; (có 23,3m² thuộc quy hoạch thu hồi làm đường). Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có giá trị: 25.000.000đồng/m², tổng giá trị thửa đất 39 theo hiện trạng sử dụng là 516,9m² x 25.000.000 đồng/m² = 12.922.500.000 đồng.

Trên thửa đất số 39 (bao gồm cả 4 thửa) có 03 ngôi nhà, trong đó có 01 nhà cấp 4, diện tích 121,5m², giá trị còn lại 20%, giá trị 3.287.000 đồng/m², giá trị nhà cấp 4 là 79.874.100 đồng; 01 nhà 2 tầng xây năm 1992, giá trị còn lại 25%, diện tích 155,4m², giá 4.371.000 đồng/m², giá trị còn lại là 25%, giá trị nhà 2 tầng là 169.813.350 đồng; 01 nhà khung sắt làm từ năm 2011 đến năm 2018 mới hoàn thiện diện tích 71,9m², với giá là 1.080.000 đồng/m², giá trị còn lại là 65%, giá trị nhà là 50.473.800 đồng; 01 bể nước không xác định được thời gian xây dựng nên không xác định được giá; 01 cây quất hồng bì đường kính 20cm, giá trị 1.152.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 301.313.250 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất của thửa đất số 39 theo hiện trạng sử dụng là 13.223.813.250 đồng.

- Thửa đất số 185, diện tích 206,6m² và thửa đất số 385, diện tích 207,2m² thuộc tờ bản đồ 19 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị B năm 2017, trong đó diện tích sử dụng chung là 42,6m²; Diện tích sử dụng riêng thửa 185 là 164m²; thửa 385 là 164,6m². Giá trị đất theo giá thị trường là 12.000.000đồng/m², nên thửa đất số 185 có giá trị là 1.968.000.000 đồng; giá trị thửa đất số 385 là 1.975.200.000 đồng.

Trên thửa đất số 185 có 01 nhà 03 tầng xây năm 2010, diện tích nhà 80,1m² với giá 4.371.000đồng/m², giá trị còn lại 40%, tổng giá trị là 140.046.840 đồng; một số cây trồng như 01 cây mè gà giá trị 75.000 đồng, 01 cây khế giá trị là 447.000đồng, 04 cây hoa hòe giá trị là 1.260.000đồng; sân gạch đỏ 76,6m², giá 256.000 đồng/m², giá trị còn lại là 40%, giá là 7.843.000 đồng. Tổng giá trị tài sản có trên thửa 185 là 150.347.680 đồng.

Trên thửa đất số 385 có 01 nhà mái bằng, giá 3.287.000 đồng/m², giá trị

còn lại 30%, diện tích 25,8m², giá trị nhà là 25.441.380 đồng; và 01 nhà cấp IV xây dựng khoảng năm 2017-2018, giá 3.287.000đồng/m², giá trị còn lại 60%, diện tích 59,6m², giá trị là 117.543.120 đồng; sân lát gạch hoa 67,3m², giá 424.000 đồng/m², giá trị còn lại 40%, giá trị là 11.414.080 đồng. Tổng giá trị tài sản có trên thửa đất số 385 là 154.398.580 đồng.

Như vậy, tổng giá trị thửa đất số 385 và tài sản có trên đất là 1.975.200.000 đồng + 154.398.580 đồng = 2.129.598.580 đồng.

Tổng giá trị thửa đất số 185 và tài sản có trên đất là 1.968.000.000 đồng + 150.347.680 đồng = 2.118.347.680 đồng.

Tổng giá trị thửa đất số 39 và tài sản trên đất theo hiện trạng sử dụng là 13.223.813.250 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất của thửa đất số 39, thửa đất số 185, thửa đất số 385 là 17.471.759.510 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự giữ nguyên ý kiến như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, trong đó:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc K1 trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, bố anh ông Trần Duyên T bị ốm không thể đến phiên tòa, theo anh thửa đất số 39 cụ B không có quyền lập di chúc, hơn nữa tờ di chúc lập không đúng diện tích vì trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tên cụ T2 diện tích đất chỉ có 490m², nhưng di chúc ghi 517m²; thửa đất số 39 đã vào quy hoạch. Về yêu cầu khởi kiện, anh đồng ý chia thừa kế theo pháp luật đối với 02 thửa đất số 185 và thửa đất số 385; thửa thửa đất số 39 của ông bà nội anh để lại, bà nội không có quyền định đoạt thửa đất này, bố anh ông Trần Duyên T là người tạo lập tài sản cần trả công sức cho bố anh quy đổi ra đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Duyên T1, chị Trần Mĩ D1 đều đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết cho anh chị được nhận phần thừa kế bằng hiện vật do anh chị hiện nay không có nhà ở.

Với nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đối với các cây trồng trên đất như mè gà, khế, hoa hòe và phần bán mái lợp tôn có trên thửa đất số 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Duyên T về việc đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố Di chúc của bà Lê Thị B được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/12/2019, số công chứng 3523, quyển số 03 TP/CC-SCC/HNGD không có giá trị pháp lý; ông Trần Duyên T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính phường Đ, tại địa chỉ số H, C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Đương sự có quyền yêu cầu khởi kiện lại đối với yêu cầu mình đã rút theo quy định pháp luật.

3. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn N, cụ thể:

3.1 Xác định di sản của cụ Lê Thị B để lại bao gồm: Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn được tách thành 04 thửa đất số 510, 511, 512, 513, tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; thửa đất số 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ 19 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

3.2 Người thừa kế đối với thửa đất số 39 gồm: Ông Trần Duyên T, anh Trần Ngọc K1, anh Trần Văn N, anh Trần Duyên T1.

3.2 Người thừa kế đối với thửa đất số 185 và thửa đất số 385 gồm: Ông Trần Duyên T, anh Trần Văn N, anh Trần Duy N1, anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1.

3.3 Trích công sức gìn giữ, tôn tạo thửa đất thửa số 39, tờ bản đồ 18, bản đồ địa chính phường Đ cho ông Trần Duyên T là 60m² đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18.

3.4 Việc chia thừa kế cụ thể như sau:

*** Đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18:**

- Chia cho ông Trần Duyên T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 276,6m² đất thuộc thửa đất số 510, một phần các thửa đất số 511, 512, 513 thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 và sở hữu 01 ngôi nhà gỗ khung sắt, tài sản khác trên đất, với vị trí đỉnh thửa là A1-A2-A3-A6-A7-A8-A9-M4-M3-M2-M1-B2-B1-A17, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 38, thửa đất số 73 tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997;

+ Phía Đông giáp thửa 74, một phần thửa đất số 318, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997;

+ Phía Tây giáp đường C;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 51, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997.

- Chia cho anh Trần Ngọc K1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80,1m² đất thuộc một phần thửa đất số 511, tờ bản đồ số 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa là A16-A17-B1-B2-M1-M2-N3-B10, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc, phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;

+ Phía Tây giáp đường C;

+ Phía Nam giáp phần diện tích đất của anh Trần Duyên T1 được chia.

- Chia cho anh Trần Duyên T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80m² đất thuộc một phần thửa đất số 512, tờ bản đồ 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa là A15-A16-B10-N3-M2-M3-B8-B9, có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp một phần diện tích đất anh Trần Ngọc K1 được chia;
- + Phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;
- + Phía Tây giáp đường C;
- + Phía Nam giáp phần diện tích đất của anh Trần Văn N được chia.

- Chia cho anh Trần Văn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80,2m² đất, thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa đất là A15-B9-B8-M3-M4-A11-A12-A13-A14, có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp một phần diện tích đất anh Trần Duyên T1 được chia;
- + Phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;
- + Phía Tây giáp đường C;
- + Phía Nam giáp thửa đất số 51, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997.

*** ĐÔI VỚI THỬA 185, 385 ĐỀU THUỘC TỜ BẢN ĐỒ SỐ 19**

- Chia cho anh Trần Văn N và Trần Duy N1 được quyền quản lý, sử dụng chung thửa đất số 185, tờ bản đồ số 19, bản đồ địa chính phường Đ, diện tích 206,6m² (bao gồm diện tích 42,6m² sử dụng chung) và nhà, sân có trên đất, vị trí đỉnh thửa A1, A2, A20, A19, A18, A17, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 353, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Tây giáp thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 phường Đ và đường ngõ;
- + Phía Nam giáp một phần thửa số 385, tờ bản đồ số 19 phường Đ.

Anh Trần Văn N và Trần Duy N1 cùng có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị thửa đất số 185 cho ông Trần Duyên T với số tiền 702.365.593 đồng (*bảy trăm linh hai triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi ba đồng*);

- Chia cho anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mí D1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19, diện tích 207,2m² (bao gồm diện tích 42,6m² sử dụng chung) và nhà, sân trên đất, vị trí đỉnh thửa là A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A17,A18,A19,A20, có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa số 353, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 184, thửa đất 4b tờ bản đồ 19 phường Đ;
- + Phía Tây giáp thửa đất số 185, tờ bản đồ số 19 phường Đ và phần diện tích 42,6m² sử dụng chung;
- + Phía Nam giáp một phần thửa số 131, 132, tờ bản đồ số 19 phường Đ.

Anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 cùng có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị thửa đất số 385 cho ông Trần Duyên T với số tiền là 713.616.493 đồng (*bảy trăm mười ba triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng*).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Trong hạn luật định, nguyên đơn Trần Văn N kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, nội dung phân chia di sản thừa kế tại thửa đất số 39, phân chia theo nội dung di chúc của cụ B, sửa chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ theo kết quả xét xử phúc thẩm. Bị đơn ông Trần Duyên T kháng cáo yêu cầu tuyên bố di chúc của cụ Lê Thị B không có giá trị; công nhận quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Duyên T đối với thửa đất số 39 và toàn bộ tài sản trên đất, yêu cầu được chia bằng hiện vật đối với thửa đất số 385 và thửa đất số 185, yêu cầu giải quyết các nội dung khác của bản án theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm:

Bị đơn cung cấp văn bản trình bày ý kiến của những người thuê kiot tại thửa đất số 39 và hợp đồng thuê kiot. Bà Vũ Thị H3 người thuê ki-ốt tại thửa đất số 39 có ý kiến trình bày: Khoảng năm 2006 bà Vũ Thị H3 thuê 01 ki-ốt của ông Trần Duyên T tại địa chỉ số H, đường C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn để kinh doanh. Bà Vũ Thị H4 thuê nhà của ông Trần Duyên T và trực tiếp trả tiền cho ông Trần Duyên T, năm 2022-2023 ông Trần Duyên T đi chấp hành án thì bà Vũ Thị H4 trả tiền cho bà Lê Thị B, sau khi ông Trần Duyên T chấp hành án về thì bà Vũ Thị H4 lại tiếp tục trả tiền trực tiếp thuê nhà cho ông Trần Duyên T. Ông Trần H5 người thuê kiot thửa đất số 39 có ý kiến trình bày: Năm 2016 ông và vợ có thuê 01 ki-ốt của ông Trần Duyên T để kinh doanh. Ông Trần H5 cho biết từ khi ông thuê ki-ốt đến nay ông là người trả tiền trực tiếp cho ông Trần Duyên T, trong thời gian ông Trần Duyên T đi chấp hành án thì trả tiền thuê nhà cho bà Lê Thị Bén. Sau khi ông Trần Duyên T chấp hành án xong thì ông Trần H5 trả tiền thuê nhà trực tiếp cho ông Trần Duyên T. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà Vũ Thị H3 và ông Trần H5 để tiến hành lấy lời khai và ý kiến, tuy nhiên bà Vũ Thị H3 và ông Trần H5 không đến theo giấy triệu tập của Tòa án.

Ngoài ra, bị đơn yêu cầu Toà án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ; Toà án cấp phúc thẩm, đã tiến hành thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của bị đơn, kết quả đã được lưu giữ trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Trần Văn N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn Trần Duyên T yêu cầu huỷ án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ý kiến của nguyên đơn Trần Văn N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Giữ nguyên những lời trình bày và các yêu cầu khởi kiện đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, không có nội dung gì cần bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm. Nay, kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, nội dung phân chia di sản thừa kế tại thửa đất số 39, phân chia theo nội dung di chúc của cụ B, sửa chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ theo kết quả xét xử phúc thẩm

Ý kiến của bị đơn Trần Duyên T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Yêu cầu huỷ án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bị đơn vắng mặt vì lý do sức khỏe, con trai của bị đơn tại Tòa đã xin hoãn phiên tòa vì bị đơn bị ốm không thể đến phiên tòa; Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử, quyết định đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 Lạng Sơn xét xử lại sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm

Những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã được đảm bảo, thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Văn N và bị đơn Trần Duyên T đều hợp lệ.

1 Xét kháng cáo của nguyên đơn: Yêu cầu Sửa Bản án theo hướng chia thửa đất số 39 theo di chúc của cụ Lê Thị Bến L ngày 02-12-2019 và xem xét chi phí tố tụng theo quy định, thấy:

*** Về thời điểm mở thừa kế và hàng thừa kế theo quy định pháp luật:**

- Thời điểm mở thừa kế của cụ T2 là năm 1990. Người thừa kế của cụ T2 thời điểm này là: Cụ Lê Thị B, ông Trần Duyên H1, ông Trần Duyên T và ông Trần Duyên T3.

- Thời điểm mở thừa kế của cụ B là năm 2024, người thừa kế của cụ Lê Thị Bến G: Anh Trần Duyên T1, chị Trần Mĩ D1 (người thừa kế thế vị của ông Trần Duyên H1); ông Trần Duyên T; anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1 (người thừa kế thế vị của ông Trần Duyên T3),

*** Về hàng thừa kế theo di chúc lập năm 2019 của cụ Lê Thị B:** Tại di chúc của Bên lập năm 2019, thể hiện những người được hưởng thừa kế đối với thửa đất số 39 là anh Trần Duyên T1, anh Trần Văn N, anh Trần Ngọc K1, ông Trần Duyên T.

*** Về di sản thừa kế là thừa 39:** Theo quy định tại Mục II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì “trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà không có giấy tờ nhưng có di sản là nhà ở, vật kiến trúc khác . . . mà có yêu cầu chia di sản thừa kế thì giải quyết yêu cầu chia di sản thừa kế là tài sản gắn liền với quyền sử dụng và quyền sử dụng đất đó”. Trong vụ án này thừa đất số 39 chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 25/5/1990 mang tên cụ Trần Duyên T2, quá trình quản lý sử dụng cụ B là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (nộp thuế), do đó xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là di sản của cụ T2 và cụ B; bản thân ông T là người được ở trên đất của bố mẹ, không có công ăn việc làm, không có thu nhập, nghiện hút và từng bị giáo dục cải tạo, không có khả năng tài chính để tạo lập tài sản, mặt khác người liên quan và những người làm chứng đều khẳng định nguồn gốc đất và tài sản trên đất là do cụ T2, cụ B tạo lập, ông T chỉ là con được ở trên đất của bố mẹ, bản thân ông T không có tài liệu chứng cứ chứng minh mình có đóng góp tạo lập lên khối tài sản. Do đó có cơ sở xác định thừa đất số 39 và tài sản trên đất là của 2 cụ. Tài sản này hình thành trong thời kỳ hôn nhân, nên mỗi người có 1/2 quyền tài sản. Khi cụ T2 chết năm 1990, thì cụ B là người quản lý di sản cụ T2 để lại.

Theo khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó...”. Xét thấy, kể từ thời điểm mở thừa kế đối với di sản của cụ T2 năm 1990 đến nay, những người thừa kế không ai yêu cầu chia thừa kế. Phần di sản cụ T2 để lại cụ Lê Thị B trực tiếp quản lý, sử dụng, ông Trần Duyên T chỉ sinh sống trên đất với vai trò người con sống cùng mẹ ruột. Năm 2019 cụ B kê khai lập di chúc đối với thừa đất số 39, sau khi biết thì ông T không có ý kiến yêu cầu gì phản đối.

Như vậy kể từ thời điểm năm 1990 đến năm 2020 thì phần di sản của cụ T2 trong thừa đất 39 thuộc về cụ Lê Thị B là đảm bảo quy định pháp luật, nên toàn bộ tài sản là thuộc quyền sở hữu, định đoạt của cụ B.

*** Về tính hợp pháp của di chúc cụ B lập năm 2019:** Ngày 02/12/2019, cụ B lập di chúc được Văn phòng Công chứng chứng nhận để định đoạt quyền sử dụng thừa đất số 39. Khi lập di chúc cụ B minh mẫn, sáng suốt không bị lừa dối, cưỡng ép, đe dọa. Từ thời điểm mở thừa kế năm 2024, không có văn bản nào thay thế di chúc đã lập nói trên.

Tuy nhiên thời điểm cụ B lập di chúc thừa đất số 39 chưa thuộc toàn quyền của cụ nhưng cụ B đã định đoạt vượt phần của mình; ngoài ra, di chúc của cụ B không định đoạt đối với tài sản có trên thừa đất số 39 mà chỉ định đoạt chia đất ảnh hưởng cao đến giá trị sử dụng của công trình trên đất cũng là nơi ở của người thừa kế. Tuy vậy, sau thời điểm lập di chúc 01 năm thì thừa đất số 39 đã thuộc quyền cụ B, tại thời điểm lập di chúc đất không có tranh chấp, di chúc được công chứng theo quy định. Do đó, cần tôn trọng ý chí của cụ B về việc định đoạt tài sản của cụ đối với những người được cụ cho thừa kế với thừa số 39 (gồm ông T, anh

T1, anh K1, anh N) và vị trí đất được hưởng thừa kế; còn việc định đoạt quyền sử dụng đất không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất nên cần xem xét lại.

*** Đối với chi phí bảo quản di sản thừa đất số 39:** Cấp sơ thẩm trích công sức trông coi, quản lý tôn tạo, bảo quản tài sản cho ông Trần Duyên T, tính bằng diện tích đất là 60m² là không đảm bảo khách quan. Bởi lẽ ông T chỉ là người con ở cùng bố mẹ, bản thân ông T không có công ăn việc làm, không có thu nhập, nhiều lần vi phạm pháp luật phải đi cải tạo, giáo dục, mọi chi phí sinh hoạt đều do bà B tạo lập; đến năm 2024 thì bà B mới chết, lúc này thì ông T mới bắt đầu trực tiếp quản lý tài sản, nhưng cũng không có tôn tạo để làm gia tăng giá trị tài sản.

Theo di chúc của cụ B thừa đất số 39 sẽ chia thành thừa đất số 510, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 220,3m² (phần đất này là lớn nhất) được chia cho ông Trần Duyên T; thừa đất số 511, có diện tích là 100,0m² chia cho anh Trần Ngọc K1; thừa đất số 512, diện tích 100,0m² chia cho anh Trần Duyên T1; thừa đất số 513, diện tích 102,3m² chia cho anh Trần Văn N. Tuy nhiên, trên 04 thừa đất tồn tại 03 ngôi nhà, đặc biệt ảnh hưởng ngôi nhà gỗ có khung sắt phía sau là nơi ông T đang sử dụng làm nơi ở, thờ cúng. Vì vậy, việc chia thừa số 39 theo ý chí của cụ B về người thừa kế, vị trí và diện tích đất chia cho mỗi người thừa kế là phù hợp. Tuy nhiên do phần đất ông T được hưởng nằm phía trong, giá trị đất không bằng các suất đất phía ngoài mặt đường (đường C), do đó cần có một lối đi để vào vị trí đất bên trong của ông T, lối đi này có thể được xem xét đi qua vị trí ki-ốt 4, diện tích lối đi sẽ được khấu trừ từ các suất thừa kế mới đảm bảo công bằng, phù hợp; phần lối đi không tính vào giá trị để chia thừa kế.

Cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn N là có căn cứ. Tuy nhiên chưa xem xét đánh giá hết đến vị trí đất, giá trị đất và quyết định trích 60m² đất được coi là công sức tôn tạo, quản lý tài sản của ông T là chưa phù hợp. Nhưng xét thấy mặc dù không được trích phần đất do có công sức tôn tạo, quản lý nhưng cũng cần trích phần đất từ các suất thừa kế để tạo lối đi vào khu đất cho ông T mới đảm bảo phù hợp và công bằng. Về diện tích những suất thừa kế được hưởng như cấp sơ thẩm quyết định (ông T 276,6m², anh K1 80,1m², anh T1 80m², Nguyễn 80,2m²) là phù hợp; tài sản trên đất cấp sơ thẩm quyết định là đảm bảo công bằng, không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc công trình, giá trị tài sản trên đất.

Kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn N yêu cầu chia thừa đất số 39 theo đúng như di chúc mà cụ B đã lập thì sẽ không giải quyết hết được vấn đề về tài sản thừa kế (theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì chia di sản thừa kế gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng và quyền sử dụng đất đó), đồng thời cũng sẽ không phù hợp, ảnh hưởng đến giá trị tài sản, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, do đó kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn N là không có căn cứ để chấp nhận. Về chi phí tố tụng sẽ được xem xét theo quy định của pháp luật.

2 Xét kháng cáo của bị đơn:

a) Đối với yêu cầu Hủy Bản án với lý do Toà án tiến hành giải quyết vắng mặt ông, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông thấy:

Phiên tòa sơ thẩm được mở lần thứ hai đã triệu tập hợp lệ, nhưng bị đơn ông Trần Duyên T có yêu cầu phản tố vắng mặt, không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, không có căn cứ xác định lý do vắng mặt vì trở ngại khách quan hoặc trường hợp bất khả kháng, được coi là từ bỏ yêu cầu phản tố. Do đó, căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn vẫn được xem xét vì liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn vẫn được đảm bảo về quyền kháng cáo, do đó không làm ảnh hưởng, không làm mất quyền, lợi ích của bị đơn.

b) Đối với yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng của ông đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 tại số H, C, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và toàn bộ tài sản trên đất. Thấy rằng:

Như phân tích ở phần xét kháng cáo của nguyên đơn thì việc chia di sản thừa kế thửa đất số 39 với vị trí, diện tích, tài sản trên đất là phù hợp, có xem xét đến nguyện vọng theo di chúc của cụ B (gồm 4 người được hưởng thừa kế và vị trí đất thừa kế), có xem xét đến việc mở cho ông T một lối đi vào phần diện tích ông được hưởng để không làm mất đi giá trị đất, cũng như không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc của công trình xây dựng là đã khách quan và phù hợp. Bản thân ông T không được bố mẹ tặng cho riêng thửa đất, các tài sản trên đất cũng không do ông tạo lập, do đó việc ông đòi được công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 39 và toàn bộ tài sản trên đất là không có căn cứ, do vậy kháng cáo của ông nội dung này không có cơ sở để chấp nhận.

c) Đối với yêu cầu Tuyên bố di chúc của cụ Lê Thị Bền L ngày 02/12/2019 là không có giá trị, thấy: Nội dung này cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử, việc đình chỉ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do đó không xem xét, không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

d) Đối với thửa đất số 385 và thửa đất số 185 tờ bản đồ số 19 ông yêu cầu được chia bằng hiện vật, thấy:

Do hai thửa đất đã có 02 ngôi nhà trên đất, nếu chia theo hiện vật thành 03 suất thừa kế sẽ làm ảnh hưởng lớn đến công trình kiến trúc, gây ra thiệt hại, nên không chia theo hiện vật mà nên chia 02 thửa đất cho 02 suất thừa kế hưởng đồng thời có trách nhiệm thanh toán chênh lệch cho suất còn lại để suất còn lại được hưởng đủ kỹ phần của mình là phù hợp. Mặt khác ông T cũng đã có chỗ ở, đã được chia phần diện tích đất lớn hơn tại thửa đất số 39, do đó quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp, do đó kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Từ những nội dung phân tích ở trên, thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định phân diện tích, phân tài sản các suất được thừa kế, được hưởng giá trị là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên qua kiểm sát bản án, ngoài nội dung

nếu phân tích ở trên thì bản án sơ thẩm còn một số nội dung có thiếu sót, nhận định, đánh giá chưa phù hợp, cần phải sửa lại cho phù hợp đúng quy định pháp luật, gồm:

- Mục 2 phần Quyết định nêu đương sự có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút là chưa đầy đủ, vì ngoài đình chỉ do rút yêu cầu còn có đình chỉ do vi phạm khoản 2 Điều 227 (từ bỏ yêu cầu phản tố).

- Phần 3.4 phần Quyết định chia cho ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất 276,6m². Tuy nhiên vị trí đình điểm liệt kê còn thiếu điểm A4, A5.

- Quyết định của Bản án đình chỉ yêu cầu phản tố nhưng không nêu căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Quyết định áp dụng căn cứ khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 là không chính xác (áp dụng chính xác là khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về án phí đối với vụ án liên quan đến chia tài sản chung, di sản thừa kế)

- Quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không nêu rõ phần không chấp nhận như thế nào?

Từ những phân tích đánh giá nêu trên. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Văn N, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Duyên T; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của TAND Khu vực 1, tỉnh Lạng Sơn

Do sửa Bản án, nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ nhiều lần, có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do hoặc đã có người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu sửa Bản án theo hướng chia thừa đất số 39 theo đúng nội dung di chúc của cụ Lê Thị Bến L ngày 02-12-2019; tại tòa, bị đơn kháng cáo yêu cầu: Hủy Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bị đơn vắng mặt vì lý do sức khỏe, con trai của bị đơn tại Tòa đã xin hoãn phiên tòa vì bị đơn bị ốm không thể đến phiên tòa; Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử, quyết định đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thấy rằng:

[3] Bản án sơ thẩm về cơ bản đã xem xét, đánh giá đúng nội dung vụ án, phân chia di sản thừa kế tương đối phù hợp. Tuy nhiên, còn có một số nội dung còn chưa đúng, Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa, bổ sung và khắc phục.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật yêu cầu phản tố: Tòa án cấp sơ thẩm xác định, tại phiên tòa ngày 19-09-2025 bị đơn có yêu cầu phản tố có mặt; tại phiên tòa ngày 29-09-2025 bị đơn có yêu cầu phản tố vắng mặt không có lý do. Phiên tòa sơ thẩm được mở lần thứ hai đã triệu tập hợp lệ, nhưng bị đơn ông Trần Duyên T có yêu cầu phản tố vắng mặt, không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, không có căn cứ xác định lý do vắng mặt vì trở ngại khách quan hoặc trường hợp bất khả kháng, được coi là từ bỏ yêu cầu phản tố. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố, bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố của mình. Trong vụ án này, các bên đương sự không thống nhất trong việc xác định tính hợp pháp di chúc của cụ Lê Thị B; quá trình giải quyết vụ án Tòa án buộc phải xem xét về tính hợp pháp của di chúc để làm căn cứ phân chia di sản thừa kế, không thể tách thành vụ án khác để giải quyết về tính hợp pháp của di chúc; đương sự không thể khởi kiện lại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu tuyên bố di chúc của cụ Lê Thị B vô hiệu trong vụ án này là quan hệ độc lập, nên đã xác định bị đơn có quyền phản tố là không đúng. Tuy nhiên, yêu cầu của bị đơn cũng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá, không làm mất quyền, lợi ích của bị đơn; Tòa án cấp phúc thẩm cần khắc phục nội dung này; sửa án sơ thẩm trả lại tiền tạm ứng án phí phản tố cho bị đơn; không chấp nhận yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

[5] Về căn cứ xác lập quyền sử dụng thửa đất số 39: Theo khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó...*”. Xét thấy, kể từ thời điểm mở thừa kế đối với di sản của cụ T2 đến khi tranh chấp, những người thừa kế không ai yêu cầu chia thừa kế của cụ T2. Thửa đất số 39 được xác lập quyền sử dụng đất quy chủ của cụ Trần Duyên T và cụ Lê Thị B; các cụ cùng trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong đó, người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 39 trong thời gian lâu dài nhất là cụ Lê Thị B, cụ thực hiện mọi trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tại địa phương, cụ còn trực tiếp quản lý việc kinh doanh cho thuê nhà, trông coi nhà cửa, sửa chữa, xây dựng tài sản có trên đất; tài sản chung vợ chồng thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất, cụ B và cụ T2 chưa phân chia tài sản chung vợ chồng, cụ B là người trực tiếp quản lý, sử dụng; ông Trần Duyên T chỉ sinh sống trên đất với vai trò người con sống cùng mẹ ruột, hơn nữa, ông T không cung cấp được văn bản, tài liệu chứng cứ chứng minh ông được bố mẹ tặng cho thửa đất số 39 cũng như đã đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo quy định của pháp luật; có giai đoạn vài năm cụ Lê Thị B không trực tiếp quản lý, sử dụng do phải đi chấp hành án, khi đó ông Trần Duyên T quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông Trần Duyên T chưa được xác lập quyền sử dụng thửa đất số 39. Tuy nhiên, ông T sẽ được xem xét được hưởng chi phí bảo quản di sản (theo quy định tại Điều 658 Bộ luật Dân sự 2015).

[6] Về di sản thừa kế: Thời điểm cụ Lê Thị Bén L di chúc là ngày 02/12/2019, cần xác định di sản của cụ Trần Duyên T2 để lại là ½ thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn được tách thành 04 thửa

đất số 510, 511, 512, 513, tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất; thời điểm năm 2024 cụ B chết thì thừa 39 và tài sản trên đất được xác định là di sản của cụ B; ngoài ra, di sản của cụ Lê Thị B để lại còn có: Thừa đất số 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất. Khi phân chia di sản thừa kế cần xác định rõ: Phân chia theo di chúc của cụ Lê Thị B và phân chia theo pháp luật di sản của cụ Lê Thị B; xác định tính hợp pháp theo phần di chúc của cụ Lê Thị B.

[6.1] Di sản phân chia theo di chúc của cụ Lê Thị B: Ngày 02-12-2019 cụ Lê Thị B di chúc, nội dung di chúc định đoạt về quyền sử dụng đất tại thửa đất số 39 không bao gồm tài sản trên đất. Cụ Lê Thị B và cụ Trần Duyên T2 là hai vợ chồng, có 03 người con chung, cụ Trần Duyên T2 chết năm 1990, tại thời điểm cụ Lê Thị B di chúc, chưa đủ 30 năm tính từ thời điểm cụ T2 chết; về nguyên tắc tài sản chung của vợ chồng được chia đôi; ngoài ra, cụ B và 03 người con còn được hưởng di sản của cụ T2 để lại. Thời điểm cụ B lập di chúc, tài sản của cụ B chiếm tỷ lệ là $\frac{1}{2}$ (tài sản chung vợ chồng) + $\frac{1}{4}$ (di sản của cụ T2 để lại) = $\frac{5}{8}$. Do đó, di chúc của cụ Lê Thị B có giá trị theo phần là $\frac{5}{8} \times 517,2 \text{ m}^2 = 323,25 \text{ m}^2$ đất thuộc thửa đất số 39.

[6.2] Di sản phân chia theo pháp luật của cụ Lê Thị B: Một phần thửa đất số 39 có giá trị theo phần $517,2 \text{ m}^2 - 326,61 \text{ m}^2 = 193,95 \text{ m}^2$ đất thuộc thửa đất số 39 và tài sản trên đất; thửa 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất.

[7] Xác định người thừa kế:

[7.1] Người thừa kế theo di chúc của cụ Lê Thị B, gồm: Ông Trần Duyên T, anh Trần Ngọc K1, anh Trần Văn N, anh Trần Duyên T1.

[7.2] Người thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Thị B đối với một phần thửa số 39 và tài sản trên đất, gồm: Ông Trần Duyên T, ông Trần Duyên H1 (thừa kế thế vị là anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mỹ D2), ông Trần Duyên T3 (thừa kế thế vị là anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1).

[7.3] Người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Duyên T2 đối với một phần thửa đất số 39 và tài sản trên đất, tại thời điểm năm 1990 khi cụ T2 chết, gồm: Cụ Lê Thị B, ông Trần Duyên T, ông Trần Duyên H1, ông Trần Duyên T3.

[7.4] Người thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Thị B đối với thửa đất số 185 và thửa đất số 385 và tài sản trên đất, gồm: Ông Trần Duyên T và những người thừa kế thế vị là anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1, anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1.

[8] Những nội dung liên quan đến phân chia thừa kế:

[8.1] Đối với chi phí bảo quản di sản: Tòa án cấp sơ thẩm xác định, thửa số 185, 385 của cụ B được nguyên đơn Trần Văn N quản lý sau khi cụ B chết, đến nay được 01 năm thời gian quản lý không dài nên không xem xét công sức bảo quản của 02 thửa đất này là có căn cứ. Đối với thửa đất số 39, ông Trần Duyên T có công sức đóng góp vào việc bảo quản di sản thừa kế nhưng không đồng ý việc

chia thừa kế vì cho rằng đã được người để lại di sản tặng cho bằng lời, ông T không có yêu cầu cụ thể về việc xem xét công sức đóng góp vào việc quản lý, gìn giữ di sản thừa kế; nhưng cần phải xem xét về công sức của ông T đóng góp vào việc bảo quản di sản, tính bằng diện tích 60m² đất là có căn cứ. Cần phải thấy rằng, từ thời điểm cụ B chết cho đến khi tranh chấp thừa kế thì thời gian không dài, nhưng ông T đã sinh sống trong một thời gian dài tại thửa đất số 39, từ khi cụ T2 còn sống cũng như sau khi cụ T2 chết cho đến nay; ông T được hưởng công sức bảo quản di sản là hợp lý. Diện tích đất 60m² sẽ được tính gộp vào phần đất ông T được hưởng khi phân chia thừa kế bằng hiện vật tại thửa đất số 39.

[8.2] Trích lời đi cần thiết tại thửa đất số 39: Việc chia thừa kế tại thửa 39 có thể chia bằng hiện vật. Tuy nhiên, trên thửa đất số 39 còn có các công trình xây dựng, nếu chia đều thửa đất sẽ làm hỏng các công trình xây dựng, làm mất giá trị của di sản thừa kế một cách vô ích, nên cần chia theo hiện trạng phù hợp với các công trình xây dựng; khi chia sẽ có kỹ phần đất giáp mặt đường và kỹ phần nằm sâu bên trong; căn cứ khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015 (*Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù*). Do đó, cần giành ra một phần đất cho kỹ phần được chia ở phía trong, chiều dài 16m và chiều rộng 2m, diện tích 32m² là phù hợp; nếu chỉ một người có kỹ phần ở phía trong thì chỉ người đó sử dụng lối đi nên sẽ được tính gộp vào phần đất được phân chia, khi phân chia thừa kế bằng hiện vật tại thửa đất số 39.

[8.3] Trong phần đất của thửa đất số 39, đã có một phần diện tích thuộc diện tích quy hoạch mở rộng đường C, không có cơ sở xác định đã có quyết định thu hồi, phương án đền bù nên vẫn xem xét chia thừa kế toàn bộ thửa đất.

[9] Chia thừa kế theo di chúc: Di chúc của cụ B chỉ có hiệu lực 5/8 đối với mỗi phần di sản đã phân chia theo di chúc của cụ B đã lập. Hơn nữa, việc cụ Lê Thị B định đoạt, phân chia di chúc phần lớn diện tích đất tiếp giáp mặt đường là chưa phù hợp, vượt quá quyền về tài sản chung vợ chồng cũng như quyền lợi của đồng thừa kế di sản của cụ Trần Duyên T2 (*tại thời điểm cụ B lập di chúc*). Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định, đánh giá nội dung này là thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung, khắc phục trong quá trình phân chia di sản cho phù hợp. Cần xác định lại kỹ phần được hưởng của những người thừa kế theo di chúc tương ứng với hiệu lực của di chúc sẽ là: Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 220,3m² x 5/8 = 137,68m² cho ông Trần Duyên T; thửa đất số 511, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 100,0m² x 5/8 = 62,5m² cho anh Trần Ngọc K1; thửa đất số 512, tờ bản đồ số 18, có diện tích 100,0m² x 5/8 = 62,5 m² cho anh Trần Duyên T1; thửa đất số 513, tờ bản đồ số 18, có diện tích 102,3m² x 5/8 = 63,9m² cho anh Trần Văn N. (Tổng cộng là 5/8 x 517,2 m² = 326,58m²).

[10] Chia thừa kế theo pháp luật:

[10.1] Xác định phần di sản thừa kế theo pháp luật tại thửa đất số 39: Cụ Lê Thị B chết năm 2024, thời điểm cụ B chết và thời điểm cụ T2 chết đã trên 30

năm. Do đó, cần xác định di sản thừa kế chia theo pháp luật là di sản của cụ B để lại là: $517,2\text{m}^2 - 326,58\text{m}^2$ (phần di sản đã chia theo di chúc) = $190,62\text{m}^2$ và tài sản trên đất. Trước khi phân chia cho 03 đồng thừa kế, cần khấu trừ đi phần chi phí bảo quản di sản của ông T và lối đi cần thiết cho kỹ phần được chia có vị trí bên trong là $60\text{m}^2 + 32\text{m}^2 = 92\text{m}^2$; di sản của cụ B chia theo pháp luật là $190,62\text{m}^2 - 92\text{m}^2 = 98,62\text{m}^2$ và tài sản trên đất. Có giá trị là $98,62\text{m}^2 \times 25.000.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 2.465.500.000$ đồng + 01 nhà cấp IV, diện tích $121,5\text{m}^2$, giá trị là 79.874.100 đồng + 01 nhà 02 tầng xây năm 1992, diện tích $155,4\text{m}^2$, giá trị là 169.813.350 đồng + 01 nhà khung sắt diện tích $71,9\text{m}^2$, giá trị là 50.473.800 đồng; + 01 cây quất hồng bì đường kính 20cm, giá trị 1.152.000 đồng = 547.813.250 đồng.

[10.2] Xác định phần di sản thừa kế theo pháp luật tại thừa 185 và 385: Thừa đất 185, diện tích $206,6\text{m}^2$ và thừa đất số 385, diện tích $207,2\text{m}^2$, trong đó diện tích sử dụng chung là $42,6\text{m}^2$; Diện tích sử dụng riêng thừa đất số 185 là 164m^2 ; thừa đất số 385 là $164,6\text{m}^2$. Giá trị đất theo giá thị trường là $12.000.000$ đồng/ m^2 , nên thừa đất số 185 có giá trị là 1.968.000.000 đồng; giá trị đất thừa số 385 là 1.975.200.000 đồng.

[10.3] Trên thừa đất số 185 có 01 nhà 03 tầng xây năm 2010, diện tích nhà $80,1\text{m}^2$, tổng giá trị là 140.046.840 đồng; một số cây trồng như 01 cây mè gà giá trị 75.000 đồng, 01 cây khế giá trị là 447.000 đồng, 04 cây hoa hòe giá trị là 1.260.000 đồng; sân gạch đỏ $76,6\text{m}^2$, giá là 7.843.000 đồng. Tổng giá trị tài sản có trên thừa 185 là 150.347.680 đồng.

[10.4] Trên thừa đất số 385 có 01 nhà mái bằng, giá trị nhà là 25.441.380 đồng; và 01 nhà cấp IV xây dựng khoảng năm 2017-2018, diện tích $59,6\text{m}^2$, giá trị là 117.543.120 đồng; sân lát gạch hoa $67,3\text{m}^2$, giá trị là 11.414.080 đồng. Tổng giá trị tài sản có trên thừa 385 là 154.398.580 đồng.

[10.5] Như vậy, tổng giá trị thừa đất 385 và tài sản có trên đất là $1.975.200.000$ đồng + $154.398.580$ đồng = $2.129.598.580$ đồng.

[10.6] Tổng giá trị thừa đất số 185 và tài sản có trên đất là $1.968.000.000$ đồng + $150.347.680$ đồng = $2.118.347.680$ đồng.

[11] Chia thừa kế theo pháp luật tại thừa đất số 39: Trên thừa đất số 39 tồn tại 03 ngôi nhà, đặc biệt là ngôi nhà gỗ phía sau ông T đang sử dụng làm nơi ở. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ ranh giới thừa đất theo hiện trạng sử dụng để chia thừa đất số 39 theo ý chí của cụ B về người thừa kế, vị trí đất chia cho người thừa kế cũng là phù hợp; đồng thời xem xét việc chia đất không ảnh hưởng đến tài sản trên đất; nhưng cần xem xét trích lối đi cần thiết cho kỹ phần được chia có vị trí bên trong là 32m^2 và chi phí bảo quản di sản là 60m^2 đất cho ông Trần Duyên T. Về nguyên tắc, khi chia thừa kế theo pháp luật di sản sẽ phải chia đều cho các đồng thừa kế, phần di sản $98,62\text{m}^2$ đất và tài sản trên đất được chia đều cho các đồng thừa kế; nhưng kỹ phần của ông T được chia là phần đất ở vị trí bên trong, giá trị sinh lời không cao bằng những kỹ phần được chia có vị trí ở bên ngoài; giá trị tài sản trên đất của kỹ phần bên trong thấp hơn kỹ phần bên ngoài nên phân chia cho ông T nhiều hơn.

[12] Tòa án cấp sơ thẩm phân chia bằng hiện vật cho những người hưởng thừa kế là tương đối phù hợp. Tuy nhiên, cần xem xét hiệu lực của di chúc để phân chia cho hợp lý, cụ thể là:

[12.1] Chia cho anh Trần Ngọc K1 một phần thửa đất số 511, diện tích 80,1m² giá trị 2.002.500.000 đồng; sở hữu một phần diện tích nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với giá trị 83.229.150 đồng. Tổng giá trị di sản được hưởng là 2.085.729.150 đồng. Trong đó, anh K1 được thừa kế theo di chúc là 62,5m², trị giá là 1.562.500.000 đồng; anh K1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho 03 người đồng thừa kế theo pháp luật là 2.085.729.150 đồng - 1.562.500.000 đồng = 523.229.000 đồng; mỗi người là 523.229.000 đồng : 3 = 174.409.000 đồng. Do 02 người đồng thừa kế theo pháp luật đã chết trước khi người để lại di chúc nên các thừa kế thế vị của họ được hưởng, anh K1 phải thanh toán chênh lệch cho mỗi người thừa kế thế vị là 174.409.000 đồng : 2 = 87.204.000 đồng. Cụ thể anh K1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông T 174.409.000 đồng; anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 mỗi người là 87.204.000 đồng; anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1 mỗi người là 87.204.000 đồng.

[12.2] Chia cho anh Trần D1 Thắng một phần thửa 512, diện tích 80m², giá trị 2.000.000.000 đồng; sở hữu diện tích nhà cấp 4, nhà 2 tầng có trên đất được chia với giá trị nhà là 83.229.150 đồng; tổng giá trị được hưởng là 2.083.229.150 đồng. Trong đó, anh T1 được thừa kế theo di chúc là 62,5m² trị giá là 1.562.500.000 đồng; được thừa kế chia thừa kế theo pháp luật là $\frac{1}{2}$ (2.083.229.150 đồng - 1.562.500.000 đồng) = 260.364.000 đồng. Anh Trần Duyên T1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho người thừa kế thế vị chị Trần Mĩ D1 260.364.000 đồng.

[12.3] Chia cho anh Trần Văn N một phần thửa đất số 513 diện tích 80,2m², trị giá 2.005.000.000 đồng; sở hữu diện tích nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia 83.229.150 đồng; Tổng giá trị hưởng là 2.088.229.150 đồng. Trong đó, anh N được thừa kế theo di chúc là 62,5m² trị giá là 1.562.500.000 đồng; được chia thừa kế theo pháp luật là $\frac{1}{2}$ (2.088.229.150 đồng - 1.562.500.000 đồng) = 262.864.000 đồng. Anh Trần Văn N phải thanh toán chênh lệch tài sản cho người thừa kế thế vị anh Trần Duy N1 262.864.000 đồng.

[12.4] Chia cho ông Trần Duyên T thừa đất số 510 và một phần các thửa đất số 511, 512, 513 có diện tích 276,6m², giá trị 6.915.000.000 đồng và sở hữu ngôi nhà gỗ khung sắt giá trị 50.473.800 đồng, tài sản khác trên đất như cây quất hồng bì trị giá 1.152.000 đồng, bể nước. Tổng được hưởng là 6.966.625.800 đồng. Trong đó, ông T được chia thừa kế theo di chúc là 137,68m² trị giá 3.442.000.000 đồng; được chia thừa kế theo pháp luật là 1.224.625.800 đồng; trích lối đi cần thiết cho kỹ phần được chia có vị trí bên trong là 32 m² đất và chi phí bảo quản di sản là 60m² đất trị giá là 2.300.000.000 đồng.

[12.5] Về việc phân chia 02 thửa đất 185, 385 theo pháp luật: Tổng giá trị đất và tài sản trên đất thửa số 185 là 2.118.347.680 đồng; Tổng giá trị đất và tài sản trên đất của thửa 385 là 2.129.598.580 đồng. Như vậy tổng giá trị đất và tài

sản trên đất của hai thửa 185 và 385 là 4.247.946.260 đồng, chia theo pháp luật cho 03 suất bằng nhau, tương đương mỗi suất là 1.415.982.087 đồng. Do hai thửa đất đã có 02 ngôi nhà trên đất không theo chia theo hiện vật được cho 03 suất, nên chia 02 thửa đất cho 02 suất thừa kế hưởng, đồng thời có trách nhiệm thanh toán chênh lệch cho suất còn lại để suất còn lại được hưởng đủ phần của mình trị giá là 1.415.982.087 đồng.

[12.6] Đối với thửa đất số 185 và tài sản có trên đất, do nguyên đơn anh Trần Văn N đang trực tiếp sử dụng, sinh sống tại nhà, đất này nên chia cho anh Trần Văn N và Trần Duy N1 được hưởng quyền sử dụng chung là phù hợp. Thửa 385 và tài sản có trên đất hiện nay do gia đình ông Trần Duyên T đang sử dụng; xét thấy, ông Trần Duyên T đã có nhà ở tại thửa đất đất số 39, còn anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 chưa có nhà ở, cần chia cho anh T1, chị D1 quyền sử dụng chung đối thửa đất số 385 cùng tài sản có trên đất.

[12.7] Như vậy, hai anh Trần Văn N và Trần Duy N1 cần thanh toán chênh lệch giá trị thửa 185 cho ông Trần Duyên T số tiền 702.365.593 đồng; mỗi người phải thanh toán là 351.182.800 đồng. Anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 cần thanh toán chênh lệch giá trị thửa 385 cho ông Trần Duyên T là 713.616.493 đồng; mỗi người phải thanh toán là 356.808.250 đồng. Sau khi được thanh toán chênh lệch, ông Trần Duyên T được hưởng 702.365.593 đồng + 713.616.493 đồng = 1.415.982.087 đồng.

[13] Xét giá trị di sản người thừa kế được hưởng như sau: Tổng giá trị di sản nói trên là 17.471.759.510 đồng. Trong đó:

[13.1] Tổng giá trị tài sản mà ông Trần Duyên T được hưởng là 6.966.625.800 đồng + 1.415.982.087 đồng + 174.409.000 đồng = 8.557.016.000 đồng. Trong đó được hưởng theo thừa kế là 8.557.016.000 đồng - 2.300.000.000 đồng = 6.257.016.000 đồng; trích lối đi cần thiết cho kỹ phần được chia có vị trí bên trong là 32 m² đất và chi phí bảo quản di sản là 60m² đất trị giá là 2.300.000.000 đồng.

[13.2] Tổng giá trị tài sản mà anh Trần Ngọc K1 được hưởng, sau khi khấu trừ là 1.562.500.000 đồng.

[13.3] Tổng giá trị tài sản mà anh Trần Văn N được hưởng sau khi khấu trừ và hưởng chênh lệch là (2.088.229.150 đồng - 262.864.000 đồng) + 87.204.000 đồng + 707.991.043 đồng = 2.620.560.000 đồng.

[13.4] Tổng giá trị tài sản mà anh Trần Duyên T1 được hưởng sau khi khấu trừ và hưởng chênh lệch là (2.083.229.150 đồng - 260.364.000 đồng) + 87.204.000 đồng + 707.991.043 đồng = 2.618.060.000 đồng.

[13.5] Tổng giá trị tài sản mà anh Trần Duy N1 được hưởng sau khi khấu trừ và hưởng chênh lệch là 707.991.043 đồng + 87.204.000 đồng + 262.864.000 đồng = 1.058.059.000 đồng.

[13.6] Tổng giá trị tài sản mà chị Trần Mĩ D1 được hưởng sau khi khấu trừ và hưởng chênh lệch là 707.991.043 đồng + 87.204.000 đồng + 260.364.000 đồng = 1.055.559.000 đồng.

[14] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm như đã nêu trên đồng thời sửa về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

[15] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét thẩm định là 2.100.000đồng; chi phí định giá là 2.100.000 đồng; chi phí đo đạc là 22.000.000đồng, tổng cộng 26.200.000 đồng.

[15.1] Đối với giá trị cây trồng trên đất là 2.457.000đồng nguyên đơn rút yêu cầu, nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng giá trị tài sản mình đã rút là 0,016% tương đương 424.000 đồng. Còn lại chi phí tố tụng là 25.775.000 đồng, các đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá tương ứng với giá trị mà đương sự được chia tài sản theo khoản 2 Điều 157 và khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15.2] Trong đó, ông Trần Duyên T hưởng 41,24% giá trị di sản tương đương 10.629.900 đồng, anh Trần Duyên T1 hưởng 17,25% giá trị di sản tương đương 4.447.000 đồng; anh Trần Văn N hưởng 17,3% giá trị di sản tương đương 4.459.000 đồng cộng với số tiền 424.000 đồng, anh Trần Văn N phải chịu là 4.883.000 đồng; anh Trần Ngọc K1 hưởng 10,3% giá trị di sản tương đương 2.654.000 đồng; anh Trần Duy Nguyễn H6 6,97% giá trị di sản tương đương 1.797.000 đồng và chị Trần Mĩ D1 hưởng 6,95% giá trị di sản tương đương 1.793.000 đồng. Anh N đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên, những người thừa kế phải hoàn trả lại cho anh N.

[16] Về án phí sơ thẩm: Những người thừa kế được chia di sản còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách nhà nước tương ứng với giá trị tài sản được chia theo khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và điểm a khoản 7 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án. Ngoài ra, đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản họ được chia sau khi trừ đi giá trị tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba; các đương sự phải chịu một phần án phí ngang nhau đối với phần tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba theo quyết định của Tòa án, các đương sự gồm: Anh Trần Duyên T1, chị Trần Mĩ D1, anh Trần Văn N, anh Trần Duy N1 và anh Trần Ngọc K1 phải chịu án phí đối với phần tài sản thực hiện nghĩa vụ với ông Trần Duyên T về chi phí bảo quản di sản và trích lối đi cần thiết, mỗi người là 15.600.000 đồng (theo điểm b khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội).

[17] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[18] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, ý kiến nào phù hợp với nhận định nêu trên thì được chấp nhận, ý kiến không phù hợp thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Văn N; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Duyên T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 612, 613, 623, 624, 630, 643, 649, 651, 652; 659, 660; khoản 2 Điều 468; khoản 3 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; khoản 2, 4, 5 Điều 157 và khoản 2, 4, 5 Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2, 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào khoản 7 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đối với các cây trồng trên đất như mè gà, khế, hoa hòe và phân bán mái lợn tồn có trên thửa đất số 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ 19 phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

2. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn N, cụ thể:

2.1. Di sản của cụ Lê Thị B và cụ Trần Duyên T2 để lại gồm: Thửa đất 39, tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn được tách thành 04 thửa 510, 511, 512, 513, tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất; di sản của cụ Lê Thị B để lại gồm: Thửa đất số 185 và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 bản đồ địa chính phường Đ, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất.

2.2. Người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Duyên T2 đối với một phần thửa số 39 và tài sản trên đất, tại thời điểm năm 1990 gồm: Cụ Lê Thị B, ông Trần Duyên T, ông Trần D1 và ông Trần Duyên T3.

2.3. Người thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Thị B đối với một phần thửa số 39 và tài sản trên đất, gồm: Ông Trần Duyên T, ông Trần Duyên H1 (thừa kế

thế vị là anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1), ông Trần Duyên T3 (thừa kế thế vị là anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1).

2.4. Người thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Thị B đối với thửa đất số 185 và thửa đất số 385 và tài sản trên đất, gồm: Ông Trần Duyên T và những người thừa kế thế vị là anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1, anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1.

2.5. Người thừa kế theo di chúc của cụ Lê Thị B đối với một phần thửa đất số 39, gồm: Ông Trần Duyên T, anh Trần Ngọc K1, anh Trần Văn N, anh Trần Duyên T1.

2.6. Trích chi phí bảo quản di sản thừa đất số 39, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính phường Đ cho ông Trần Duyên T là 60m² đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, sẽ được tính gộp vào phần đất ông Trần Duyên T được phân chia thừa kế.

2.7. Trích lối đi cần thiết tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính phường Đ cho ông Trần Duyên T là 32m² đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18, sẽ được tính gộp vào phần đất ông Trần Duyên T được phân chia thừa kế.

3. Việc chia thừa kế cụ thể như sau:

3.1. Đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18:

3.1.1. Chia cho ông Trần Duyên T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 276,6m² đất thuộc thửa đất số 510, một phần các thửa đất số 511, 512, 513 thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 và sở hữu 01 ngôi nhà gỗ khung sắt, tài sản khác trên đất như cây quất hồng bì, bể nước, với vị trí đỉnh thửa là A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-M4-M3-M2-M1-B2-B1-A17, có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa số 38, thửa đất số 73 tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 74, một phần thửa số 318, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997;
- + Phía Tây giáp đường C;
- + Phía Nam giáp thửa số 51, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997.

Tổng giá trị được hưởng là 6.966.625.800 đồng. Trong đó, ông T được chia thừa kế theo di chúc là 137,68m² trị giá 3.442.000.000 đồng; được chia thừa kế theo pháp luật là 1.224.625.800 đồng; trích lối đi cần thiết cho kỹ phần được chia có vị trí bên trong là 32 m² đất và chi phí bảo quản di sản là 60m² đất trị giá là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm triệu đồng).

3.1.2. Chia cho anh Trần Ngọc K1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80,1m² đất thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa là A16-A17-B1-B2-M1-M2-N3-B10, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc, phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;

+ Phía Tây giáp đường C;

+ Phía Nam giáp phần diện tích đất của anh Trần Duyên T1 được chia.

Tổng giá trị di sản được hưởng là 2.085.729.150 đồng. Trong đó, anh K1 được thừa kế theo di chúc là 62,5m², trị giá là 1.562.500.000 đồng; anh K1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông Trần Duyên T 174.409.000 đồng; anh K1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 mỗi người là 87.204.000 đồng, anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1 mỗi người là 87.204.000 đồng (*tám mươi bảy triệu, hai trăm linh tư nghìn đồng*).

3.1.3. Chia cho anh Trần Duyên T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80m² đất thuộc một phần thửa 512, tờ bản đồ 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp IV, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa là A15-A16-B10-N3-M2-M3-B8-B9, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp một phần diện tích đất anh Trần Ngọc K1 được chia;

+ Phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;

+ Phía Tây giáp đường C;

+ Phía Nam giáp phần diện tích đất của anh Trần Văn N được chia.

Tổng giá trị được hưởng là 2.083.229.150 đồng. Trong đó, anh T1 được thừa kế theo di chúc là 62,5m² trị giá là 1.562.500.000 đồng; được chia thừa kế theo pháp luật là 260.364.000 đồng. Anh Trần Duyên T1 phải thanh toán chênh lệch tài sản cho người thừa kế thế vị chị Trần Mĩ D1 260.364.000 đồng (*hai trăm sáu mươi triệu, ba trăm sáu mươi tư nghìn đồng*).

3.1.4. Chia cho anh Trần Văn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 80,2m² đất, thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ 18 và sở hữu một phần diện tích 01 nhà cấp 4, nhà 02 tầng có trên đất được chia, với vị trí đỉnh thửa là A15-B9-B8-M3-M4-A11-A12-A13-A14, có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp một phần diện tích đất anh Trần Duyên T1 được chia;

+ Phía Đông giáp một phần diện tích đất ông Trần Duyên T được chia;

+ Phía Tây giáp đường C;

+ Phía Nam giáp thửa đất số 51, tờ bản đồ địa chính 18 lập năm 1997.

Tổng giá trị hưởng là 2.088.229.150 đồng. Trong đó, anh N được thừa kế theo di chúc là 62,5m² trị giá là 1.562.500.000 đồng; được chia thừa kế theo pháp luật là 262.864.000 đồng. Anh Trần Văn N phải thanh toán chênh lệch tài sản cho người thừa kế thế vị anh Trần Duy N1 262.864.000 đồng (*hai trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi tư nghìn đồng*).

(Vị trí cụ thể của đất tranh chấp được thể hiện chi tiết tại Phụ lục kèm theo bản án do Công ty cổ phần Đ chi nhánh L4 thực hiện đã được kèm theo tại Bản án sơ thẩm).

3.2. Đối với thửa 185, 385 đều thuộc tờ bản đồ số 19

3.2.1. Chia cho anh Trần Văn N và Trần Duy N1 được quyền quản lý, sử dụng chung thửa đất số 185, tờ bản đồ 19, bản đồ địa chính phường Đ, diện tích 206,6m² (bao gồm diện tích 42,6m² sử dụng chung) và nhà, sân có trên đất, vị trí đỉnh thửa A1, A2, A20, A19, A18, A17, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 353, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 385, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Tây giáp thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 phường Đ và đường ngõ;
- + Phía Nam giáp một phần thửa số 385, tờ bản đồ số 19 phường Đ.

Anh Trần Văn N và anh Trần Duy N1 cùng có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị thửa đất số 185 cho ông Trần Duyên T với số tiền 702.365.593 đồng, cụ thể mỗi người phải thanh toán 351.182.800 đồng (*ba trăm năm mươi một triệu, một trăm tám mươi hai nghìn tám trăm đồng*).

3.2.2. Chia cho anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ 19, diện tích 207,2m² (bao gồm diện tích 42,6m² sử dụng chung) và nhà, sân trên đất, vị trí đỉnh thửa là A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A17, A18, A19, A20, có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa số 353, tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 184, thửa đất 4b tờ bản đồ số 19 phường Đ;
- + Phía Tây giáp thửa đất số 185, tờ bản đồ số 19 phường Đ và phần diện tích 42,6m² sử dụng chung;
- + Phía Nam giáp một phần thửa số 131, 132, tờ bản đồ số 19 phường Đ.

Anh Trần Duyên T1 và chị Trần Mĩ D1 cùng có trách nhiệm thanh toán chênh lệch giá trị thửa đất số 385 cho ông Trần Duyên T với số tiền là 713.616.493 đồng, cụ thể mỗi người phải thanh toán 356.808.250 đồng (*ba trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm linh tám nghìn, hai trăm năm mươi đồng*).

(Vị trí cụ thể của đất tranh chấp được thể hiện chi tiết tại mảnh trích đo do Công ty cổ phần Đ chi nhánh L4 thực hiện đã được gửi kèm bản án sơ thẩm).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Anh Trần Văn N phải chịu chi phí tố tụng là 4.883.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền anh Trần Văn N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 26.200.000 đồng, xác nhận anh Trần Văn N nộp đủ.

4.2. Buộc ông Trần Duyên T phải hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 10.629.900 đồng (*mười triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm đồng*);

4.3. Buộc anh Trần Duyên T1 phải hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 4.447.000 đồng (*bốn triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*);

4.4. Buộc anh Trần Ngọc K1 phải hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 2.654.000 đồng (*hai triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn đồng*);

4.5. Buộc anh Trần Duy N1 phải hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 1.797.000 đồng (*một triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng*);

4.6. Buộc chị Trần Mỹ D1 phải hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 1.793.000 đồng (*một triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm

5.1.1. Ông Trần Duyên T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 114.257.000 đồng (*một trăm mười bốn triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng*); anh Trần Duyên T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 84.361.000 đồng (*tám mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn đồng*); anh Trần Ngọc K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 52.875.000 đồng (*năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*); anh Trần Duy N1 phải chịu 33.741.000 đồng (*ba mươi ba triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng*) và chị Trần Mỹ D2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 33.666.000 đồng (*ba mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) để nộp ngân sách Nhà nước.

5.1.2. Anh Trần Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 84.411.200 đồng (*tám mươi bốn triệu, bốn trăm mười một nghìn, hai trăm đồng*), đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 60.900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000987 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lộc (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn), anh Trần Văn N còn phải nộp án phí số tiền là 23.511.200 đồng (*hai mươi ba triệu, năm trăm mười một nghìn, hai trăm đồng*) để nộp ngân sách Nhà nước.

5.1.3. Các đương sự gồm: Anh Trần Văn N, anh Trần Duyên T1, chị Trần Mỹ D1, anh Trần Duy N1, anh Trần Ngọc K1 mỗi người phải chịu là 19.500.000 đồng

(mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba, để sung Ngân sách Nhà nước.

5.1.4. Trả lại cho bị đơn ông Trần D1 Thành tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000255 ngày 19-8-2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn, bị đơn, cụ thể:

5.2.1. Hoàn trả cho nguyên đơn anh Trần Văn N đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E, số 0000586 ngày 20-10-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

5.2.2. Hoàn trả cho bị đơn ông Trần Duyên T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E, số 0000596 ngày 21-10-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND Khu vực 1 - Lạng Sơn;
- VKSND Khu vực 1 - Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTT khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Chu Long Kiêm