

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN YÊN ĐỊNH  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày: 24-4-2025

V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN ĐỊNH, TỈNH THANH HOÁ**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Dung.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trần Bình Trọng.

2. Bà Hoàng Thị Thu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 04/4/2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1952, địa chỉ: Số A, H, phường H, TP ., tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Như T, sinh năm: 1954, địa chỉ: Số B B, phường A, TP ., tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Hữu N1 - Trưởng Văn phòng L1, địa chỉ: Số D đường N, phường P, TP ., tỉnh Thanh Hóa.

**- Bị đơn:** Bà Trịnh Thị T1, sinh năm: 1977, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

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

1. Bà Trịnh Thị L, sinh năm: 1947, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Trịnh Thế T2, sinh năm: 1950, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ông Trịnh Thế H, sinh năm: 1958, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

4. Bà Trịnh Thị Đ, sinh năm: 1959, địa chỉ: Khu phố L, thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

5. Bà Trịnh Thị T3, sinh năm: 1962, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

6. Cháu Trịnh Thảo V, sinh ngày: 22/12/2009, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

7. Cháu Trịnh Nhật M, sinh ngày: 02/01/2012, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

8. Công ty TNHH T5, địa chỉ: Khu C, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt bà N, bà T1, ông H, ông T và ông N1; vắng mặt bà L, ông T2, bà Đ, bà T3, cháu V, cháu M và Công ty T5.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2023 và ngày 20/02/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/01/2025, bản tự khai ngày 10/4/2024 và ngày 19/02/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trịnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bố đẻ bà N là cụ Trịnh Văn Đ1 sinh năm 1918, chết ngày 05/01/1989. Mẹ đẻ bà N là cụ Vũ Thị C sinh năm: 1915, chết ngày 05/01/2003. Cụ Đ1 và cụ Chí S được 07 người con gồm: Bà Trịnh Thị L sinh năm 1947, ông Trịnh Thế T2 sinh năm 1950, bà Trịnh Thị N sinh năm 1952, ông Trịnh Thế H sinh năm 1958, bà Trịnh Thị Đ sinh năm 1959, bà Trịnh Thị T3 sinh năm 1962 và ông Trịnh Văn K sinh năm 1967 (đã chết năm 2023). Cụ Đ1 và cụ C không có con nuôi, không có con riêng. Ông K có vợ là bà Trịnh Thị T1 sinh năm 1977, có 02 con là Trịnh Thảo V sinh ngày 22/12/2009 và Trịnh Nhật M sinh ngày 02/01/2012.

Cụ Đ1 và cụ Chí C1 để lại di sản thừa kế là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã Đ năm 2013, diện tích là 653,4m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án thì hiện nay thửa đất có diện tích là 647,66m<sup>2</sup>.

Nguồn gốc thửa đất là được nhà nước giao từ trước ngày 18/12/1980. Cụ Đ1 và cụ C đã sử dụng đất ổn cho đến khi chết, nhưng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Đ1 và cụ Chí C1 không để lại di chúc, cũng không viết giấy tặng cho ai thửa đất nêu trên. Vợ chồng ông K và bà T1 là người quản lý, sử dụng thửa đất. Trên đất có 01 căn nhà cấp bốn, sau khi các cụ chết ông K đã phá nhà cũ, xây dựng nhà mới để ở.

Bà N yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất số 253 cho các con thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật. Bà N yêu cầu được chia đất. Nếu phần thừa kế của bà N không đủ điều kiện để tách thửa thì bà và ông H xin được chia chung một phần đất ở phía đông có chiều rộng 4m, diện tích 116,9m<sup>2</sup>, chấp nhận thanh toán giá trị phần đất vượt quá kỷ phần thừa kế cho bà T1. Bà N không đồng ý trích công sức bảo quản di sản cho

vợ chồng ông K vì vợ chồng ông K ở trên đất đã được sử dụng đất, hưởng lợi từ đất thì có trách nhiệm bảo quản.

Ngoài ra, bà N yêu cầu chia thừa kế số tiền ông K và bà T1 đã thu được từ việc cho Công ty TNHH T5 (sau đây viết tắt là Công ty T5) thuê thửa đất số 253 để làm trạm thu phát sóng điện thoại từ năm 2009 đến ngày mở phiên tòa 24/4/2025 là 355.800.000 đồng. Riêng phần tiền của bà N được chia bà xin được đối trừ với phần đất bà được chia thừa kế cùng với ông H.

Bà N yêu cầu tiếp tục duy trì đồng thuê đất đã ký với Công ty T5 cho đến khi chấm dứt hợp đồng. Do công trình của Công ty T5 nằm trên cả phần đất chia cho bà với ông H và phần đất chia cho bà T1, nên bà N yêu cầu Công ty T5 thanh toán cho bà và ông H 50% giá trị hợp đồng, 50% còn lại thanh toán cho bà T1.

Đối với ngôi nhà cấp bốn của cụ Đ1 và cụ C đã bị phá dỡ, không còn, nên bà N không yêu cầu chia.

*\*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/5/2024 và ngày 20/01/2025, bản tự khai ngày 17/5/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Trịnh Thị T1 trình bày:*

Cụ Đ1 và cụ Chí S được 07 người con như bà N đã trình bày. Bà và ông K kết hôn năm 2009 sinh được 02 người con là Trịnh Trịnh Thảo V và Trịnh Nhật M. Ông K đã chết ngày 06/6/2023.

Cụ Đ1 và cụ Chí C1 để lại di sản thừa kế là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Y. Cụ Đ1 và cụ Chí C1 không để lại di chúc. Các anh chị của ông K đều lập gia đình và ra ở riêng chỉ có ông K ở trên đất cùng với các cụ. Vợ chồng bà là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng cụ C, thờ cúng tổ tiên, là người thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với nhà nước, tôn tạo, đồ đất, san lấp đất, xây tường rào bao quanh, trông coi, bảo quản di sản và làm tăng giá trị của di sản.

Trên đất có ngôi nhà cấp bốn 3 gian, năm 2001 cụ C đã đồng ý cho ông K phá dỡ ngôi nhà cũ để xây dựng nhà mới. Năm 2009 bà kết với ông K, vợ chồng bà xây dựng thêm một số công trình như bồn tôn làm quán, bồn tôn sân. Toàn bộ các công trình trên đất hiện nay gồm nhà ở, bếp, công trình phụ, sân, tường bao và các công trình phục vụ đời sống khác đều do vợ chồng bà xây dựng. Vợ chồng bà còn cho Công ty T5 thuê đất để xây dựng cột phát sóng và nhà trạm điện từ năm 2008. Sau khi chồng bà chết, bà là người quản lý di sản.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu chia thừa kế quan điểm của bà như sau:

Đối với yêu cầu chia đất: Đối với 1/2 thửa đất là di sản thừa kế của cụ Đ1 theo quy định của pháp luật đã hết thời hiệu khởi kiện nên bà không đồng ý chia. Bà đề nghị công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông K là người quản lý tài sản. Đối với 1/2 thửa đất là di sản của cụ C đề nghị chia theo pháp luật. Bà yêu cầu trích công sức bảo quản, tôn tạo di sản thừa kế cho vợ chồng bà bằng 01 suất thừa kế. Ông K đã chết thì toàn bộ phần di sản ông K được hưởng chia cho bà và 02 con. Bà yêu cầu được chia bằng hiện vật là đất để bà sửa lại nhà nuôi

dưỡng các con và thờ cúng bố mẹ, ông bà tổ tiên. Nếu Tòa án chia cho bà N và ông H phần đất ở phía đông trên đất có chuồng gà và tường rào thì bà không yêu cầu bà N và ông H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất.

Đối với yêu cầu chia khoản tiền thu được từ việc cho thuê đất: Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/01/2025, bà T1 trình bày bà chỉ đồng ý chia số tiền cho thuê đất là 81.600.000 đồng, vì: 50% giá trị hợp đồng là tiền trông coi, bảo vệ, vận hành máy nổ khi lưới điện bị mất là tiền công hao phí lao động của vợ chồng bà, nên vợ chồng bà được hưởng; 50% còn lại là di sản thừa kế, trong đó có 1/2 là di sản của cụ Đ1 thuộc về người đang quản lý di sản là bà và các con, phần còn lại mới chia thừa kế. Tại phiên tòa, bà T1 đã thay đổi quan điểm, không đồng ý chia số tiền cho thuê đất vì các lý do sau: Bộ luật Dân sự không quy định lợi tức hình thành từ di sản thừa kế được xác định là di sản thừa kế. Hợp đồng cho thuê đất hình thành sau khi cụ Đ1 và cụ Chí C1. Hợp đồng cho thuê đất không phải là tài sản phái sinh, có thể tự hình thành trên cơ sở di sản của các cụ mà do vợ chồng bà tìm hiểu thông tin, tìm kiếm đơn vị thuê đất mới có được, nó gắn liền với trách nhiệm của vợ chồng bà. Từ khi trạm thu phát sóng được lắp đặt đến thời điểm khởi kiện các đồng thừa kế đều biết nhưng không có ai phản đối hay yêu cầu chia tiền cho thuê đất.

Đối với yêu cầu tiếp tục duy trì đồng thuê đất đã ký với Công ty T5 cho đến khi chấm dứt hợp đồng thì bà thống nhất. Tuy nhiên, bà không đồng ý thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng kể từ ngày xét xử sơ thẩm mà bà yêu cầu chia theo tỷ lệ diện tích đất được phân chia cho các đồng thừa kế.

*\*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2024 và ngày 19/02/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Thế T2 trình bày như sau:*

Về quan hệ huyết thống trong gia đình thống nhất như bà N đã trình bày. Cụ Đ1 và cụ C để lại di sản thừa kế là thửa đất đất số 253, tờ bản đồ số 23 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y. Cụ Đ1 và cụ Chí C1 không để lại di chúc. Ông K là người quản lý thửa đất và phá nhà cũ xây dựng nhà mới.

Ông đề nghị Tòa án chia thừa kế thửa đất theo quy định của pháp luật, ông xin nhận thừa kế bằng tiền. Đối với nhà cũ của bố mẹ đã phá dỡ, không còn nên ông không yêu cầu chia. Ông không đồng ý trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K. Ông đề nghị Tòa án xác định số tiền vợ chồng ông K đã cho thuê đất là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C và chia cho đều cho các đồng thừa kế, ông xin được nhận phần thừa kế của mình. Đề nghị tiếp tục duy trì đồng thuê đất đã ký với Công ty T5 cho đến khi chấm dứt hợp đồng.

*\*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2024 và ngày 19/02/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Thế H trình bày như sau:*

Về quan hệ huyết thống trong gia đình thống nhất như bà N đã trình bày. Cụ Đ1 và cụ C để lại di sản thừa kế là thửa đất đất số 253, tờ bản đồ số 23 tại



thôn Đ, xã Đ, huyện Y. Cụ Đ1 và cụ Chí C1 không để lại di chúc. Ông K là người quản lý thửa đất và phá nhà cũ xây dựng nhà mới.

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N. Đề nghị Tòa án chia thừa kế thửa đất theo quy định của pháp luật. Ông xin nhận thừa kế bằng đất, ông và bà N nhận chung một phần đất. Đối với nhà cũ của bố mẹ đã phá dỡ, không còn nên ông không yêu cầu chia. Ông không đồng ý trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K. Ông đề nghị Tòa án xác định số tiền vợ chồng ông K đã thu được từ việc cho thuê đất 355.800.000 đồng là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C và chia cho đều cho các đồng thừa kế. Đề nghị tiếp tục duy trì đồng thuê đất đã ký với Công ty T5 cho đến khi chấm dứt hợp đồng. Yêu cầu Công ty T5 phải thanh toán cho ông và bà N 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1 50% giá trị hợp đồng.

*\*Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2024 và ngày 17/01/2025 (đối với bà Trịnh Thị L); bản tự khai ngày 23/5/2024 và ngày 03/02/2025, biên bản lấy lời khai ngày 03/02/2025 (đối với bà Trịnh Thị T3); biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2024, ngày 03/02/2025 (đối với bà Trịnh Thị Đ), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị L, bà Trịnh Thị Đ và bà Trịnh Thị T3 trình bày như sau:*

Về quan hệ huyết thống trong gia đình thống nhất như bà N đã trình bày. Cụ Đ1 và cụ C để lại di sản thừa kế là thửa đất đất số 253, tờ bản đồ số 23 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y. Cụ Đ1 và cụ Chí C1 không để lại di chúc. Ông K là người quản lý thửa đất và phá nhà cũ xây dựng nhà mới.

Nay bà N khởi kiện chia thừa kế, quan điểm của các bà như sau: Đối với 1/2 thửa đất 253 là di sản thừa kế của cụ Đ1 đã hết thời hiệu khởi kiện, các bà đề nghị công nhận quyền sở hữu cho người quản lý đất là ông K, ông K đã chết thì chia cho bà T1, cháu V và M. Đối với 1/2 thửa đất 253 là di sản thừa kế của cụ C đề nghị chia cho 7 người con và trích công sức bảo quản di sản cho ông K bằng một suất thừa kế. Phần thừa kế của các bà được chia các bà tự nguyện tặng cho bà T1, cháu V và cháu M. Đối với nhà cũ của bố mẹ đã phá dỡ, không còn nên các bà không yêu cầu chia.

Đối với yêu cầu chia tiền cho thuê đất các bà không đồng ý chia thừa kế số tiền này, vì vợ chồng ông K ở trên đất, quản lý đất, cho thuê đất thì được hưởng tiền cho thuê đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án quyết định chia tiền cho thuê đất thì đối với phần thừa kế của các bà được chia, các bà xin nhận và tự nguyện tặng cho lại ba mẹ con bà T1, cháu V và cháu M. Toàn bộ phần thừa kế các bà được chia cả đất và tiền các bà đều tặng cho lại ba mẹ con bà T1, cháu V và cháu M.

*\*Tại các bản tự khai ngày 23/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M trình bày như sau:*

Các cháu là con của bố K và mẹ T1. Các cháu thống nhất với quan điểm của mẹ T1 về việc chia di sản thừa kế ông bà nội để lại. Đối với 1/2 thửa đất là di

sản của ông nội đã hết thời hiệu khởi kiện đề nghị công nhận quyền sở hữu cho bố K. Đối với 1/2 thửa đất là di sản là của bà nội đề nghị chia theo pháp luật và trích công sức bảo quản di sản cho bố mẹ các cháu bằng một suất thừa kế. Đối với phần thừa kế bố các cháu được hưởng đề nghị chia cho mẹ và các cháu, chia cho ba mẹ con phần đất mà bố mẹ đã xây nhà để ba mẹ con có nhà để ở.

*\*Tại các văn bản trình bày ý kiến ngày 24/10/2024 và ngày 27/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH T5 trình bày như sau:*

Công ty T5 ký Hợp đồng thuê mặt bằng, dịch vụ bảo vệ để đặt trạm thu phát điện thoại di động với ông Trịnh Văn K lần thứ nhất số 28/HĐTMB ngày 14/12/2008 có văn bản xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê là UBND xã Đ, huyện Y. Công ty T5 thuê diện tích đất là 400m<sup>2</sup> với thời hạn thuê đất là 10 năm. Sau khi hết hạn, hai bên ký thêm Hợp đồng thuê mặt bằng mới vào ngày 30/6/2019 với thời hạn là 10 năm. Sau khi thuê đất, Công ty T5 đã xây dựng những tài sản trên đất gồm: Hệ thống điện, cầu cáp, tiếp đất chống sét, phòng máy BTS đặt thiết bị và phòng máy phát điện, cột ăng-ten dây co 3 cạnh 4 neo cao 45m.

Công ty T5 thanh toán tiền cho ông Trịnh Văn K bắt đầu từ ngày 01/7/2009 (là thời điểm trạm được xác định hoàn thành để phát sóng). Tính từ ngày 01/7/2009 đến hết ngày 30/6/2024, Công ty T5 đã thanh toán số tiền 326.400.000 đồng. Từ ngày 01/7/2024 Công ty T5 đã thanh toán 02 kỳ, mỗi kỳ 18.000.000 đồng, tổng là 36.000.000 đồng, thanh toán tiền thuê đất đến hết ngày 30/6/2025.

Công ty T5 mong muốn tiếp tục duy trì hợp đồng thuê đất theo đúng tinh thần các điều khoản hai bên đã ký cho đến khi hết hạn.

Đối với các hợp đồng thuê mặt bằng đã ký với ông K thì giá thuê dựa trên mặt bằng chung được hai bên thỏa thuận. Việc trông coi bảo vệ được xác định là trách nhiệm gắn liền của bên cho thuê và việc hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm được xác định là không cố định, thường xuyên mà là những tình huống sự cố. Chính vì vậy, Công ty T5 không tách riêng đơn giá các phần này ra mà gộp chung, đơn giá thuê trên hợp đồng được tính chung cho các nội dung trên.

*\*Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024:*

Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 (đo đạc năm 2013), tại Thôn Đ, xã Đ, có diện tích là 647,66m<sup>2</sup>. Trên đất có ngôi nhà cấp bốn, bếp, công trình phụ, tường rào, cây cối do vợ chồng ông K xây dựng, nhà trạm điện (tạm BTS) và cột phát sóng (hệ thống cột ăng-ten) của Công ty T5.

*\*Kết quả định giá tài sản ngày 14/8/2024 của Hội đồng định giá tài sản:*

Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 có giá trị là 2.590.640.000 đồng (Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), theo đơn giá 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*\*Tại phiên tòa:*

*Quan điểm của đương sự:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chia thừa kế, giữ nguyên quan điểm đã trình bày. Bà T1 và ông H giữ nguyên quan điểm đã trình bày như nêu trên.

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia thừa kế di sản của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất số 253 và số tiền cho thuê đất đến ngày mở phiên tòa là 355.800.000 đồng. Yêu cầu chia đất cho bà N. Đề nghị Tòa án tuyên tiếp tục duy trì đồng thuê đất đã ký với Công ty T5 cho đến khi hết hạn hợp đồng.

*\*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ Về Tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình thiết lập hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 149, các điều 401, 472, 609, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 649, 650, 651 và 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 138, Điều 141 Luật Đất đai năm 2024; Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn.
- Xác nhận di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 tại thôn Đ, xã Đ, diện tích 647,66m<sup>2</sup> có giá trị là 2.590.640.000 đồng và số tiền cho thuê đất là 284.640.000 đồng. Xác nhận số tiền 71.160.000 đồng mà Công ty T5 đã thanh toán cho ông K, bà T1 là tiền trông coi bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm, nên ông K và bà T1 được hưởng, không phải là di sản thừa kế.

- Di sản của cụ Đ1 là phần đất 323,83m<sup>2</sup> trị giá 1.295.320.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng hết thời hiệu khởi kiện nên thuộc về người quản lý di sản là K. Ông K đã chết, nên phần này được chia đều cho bà T1, cháu V và cháu M.

- Di sản của cụ C là phần đất 323,83m<sup>2</sup> trị giá 1.295.320.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng, chia như sau:

Trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K, bà T1 bằng 5% di sản thừa kế là đất của cụ C bằng 16,19m<sup>2</sup> trị giá 64.760.000 đồng.

Phần còn lại chia cho 7 kỷ phần. Bà L, ông T2, bà N, ông H, bà Đ, bà T3 và ông K mỗi người được chia 01 kỷ phần thừa kế là 43,95m<sup>2</sup> đất trị giá là 175.794.300 đồng và số tiền cho thuê đất 20.331.400 đồng, tổng là 196.125.700 đồng. Kỷ phần thừa kế của ông K được chia đều cho bà T1, cháu V và cháu M.

Công nhận sự tự nguyện của bà L, bà Đ và bà T3 tặng cho phần thừa kế của mình cho bà T1, cháu V và cháu M.

Cộng toàn bộ phần di sản của cụ Đ1, phần được trích công sức, phần được chia thừa kế và nhận tặng cho thì bà T1, cháu V và cháu M được hưởng: Phần đất 515,82m<sup>2</sup> trị giá 2.063.257.200 đồng và số tiền 223.645.600 đồng, tổng cộng là 2.286.902.800 đồng, mỗi người được hưởng 762.300.900 đồng.

- Chia đất và nghĩa vụ thanh toán như sau:

Chia cho bà N và ông H chung một phần đất ở phía đông có diện tích là 116,90m<sup>2</sup>. Giao cho bà N và ông H được sở hữu các tài sản trên phần đất được chia gồm tường rào và chuồng gà, không phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà T1. Bà N và ông H có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất vượt quá phần thừa kế được hưởng cho bà T1, cháu V và cháu M là 116.000.000 đồng, mỗi người phải thanh toán 58.000.000 đồng.

Chia cho bà T1, cháu V và cháu M chung phần đất còn lại có diện tích là 530,76m<sup>2</sup>. Bà T1, cháu V và cháu M được quyền sở hữu các tài sản mà ông K và bà T1 đã tạo lập trên phần đất được chia.

Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán kỳ phần thừa kế là tiền cho thuê đất cho bà N, ông H mỗi người là 20.331.400 đồng.

Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán cho ông T2 giá trị kỳ phần thừa kế gồm giá trị đất là 175.794.300 đồng và tiền cho thuê đất là 20.331.400 đồng, tổng là 196.125.700 đồng.

- Tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30/6/2019 cho đến khi hết hạn hợp đồng. Công ty T5 phải thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M 50% giá trị hợp đồng tính từ ngày 25/4/2025 cho đến khi hết hạn hợp đồng.

- Về chi phí thẩm định: Bà T1, cháu V và cháu M phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 4.000.000 đồng. Bà N, ông H, ông T2 mỗi người phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 1.000.000 đồng.

- Sau khi đối trừ nghĩa vụ giữa bà N, ông H, bà T1, cháu V và cháu M thì bà N còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 32.018.600 đồng; ông H còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 36.018.600 đồng.

- Về án phí: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Yên Định thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản là đúng quy định về thẩm quyền xét xử, theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.



[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà L, ông T2, bà Đ, bà T3, cháu V, cháu M và Công ty T5 vắng mặt tại phiên, trước đó họ đã nộp đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện chia thừa kế:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trịnh Thị T1 có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế. Căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này.

Cụ Trịnh Văn Đ1 chết ngày 05/01/1989, thời điểm mở thừa kế là ngày 05/01/1989. Theo quy định tại Điều 36 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế được tính từ ngày 10/9/1990. Khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu chia thừa kế là 30 năm đối với bất động sản. Ngày 15/12/2023, bà N nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1 là đã quá 30 năm kể từ ngày 10/9/1990. Vì vậy, thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ Đ1 đã hết.

Cụ Vũ Thị Chí chết ngày 05/01/2003. Ngày 15/12/2023, bà Thị N nộp khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ C là còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Về xác định người thừa kế: Các đương sự đều thống nhất cụ Đ1 và cụ C có 07 người con chung, không có con nuôi, không có con riêng. Căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định người thừa kế của cụ Đ1 và cụ C gồm 07 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất, bao gồm: Bà Trịnh Thị L, ông Trịnh Thế T2, bà Trịnh Thị N, ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị Đ, bà Trịnh Thị T3 và ông Trịnh Văn K. Ông Trịnh Văn K đã chết ngày 06/6/2023 (chết sau cụ Đ1 và cụ C) nên vợ và các con của ông K là bà Trịnh Thị T1, cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M được hưởng kỷ phần thừa kế của ông K.

[5] Về xác định di sản thừa kế:

Nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 (đo đạc năm 2013), tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa và số tiền thu được từ việc cho thuê đất.

\*Đối với thửa đất số 253 các đương sự đều thống nhất đây là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C để lại, nguồn gốc đất là được Nhà nước giao từ trước năm 1980, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Công văn số 39/CV-UBND ngày 22/5/2024 của UBND xã Đ về việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, xác định nguồn gốc đất như sau:

- Cụ Trịnh Văn Đ1 và cụ Vũ Thị C sử dụng thửa đất 253, tờ bản đồ số 23 (đo đạc năm 2013) từ trước ngày 18/12/1980, nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- Theo bản đồ 299, sổ mục kê ruộng đất lập năm 1985 là thửa đất số 227, tờ bản đồ số 2, diện tích 544m<sup>2</sup>, mang tên cụ Trịnh Văn Đ1.

- Theo Bản đồ đo đạc năm 2003 là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, diện tích 630m<sup>2</sup> đứng tên ông Trịnh Văn K.

- Theo Bản đồ đo đạc năm 2013 là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23, diện tích 653,4m<sup>2</sup>, đứng tên ông Trịnh Văn K.

- Thửa đất nêu trên hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề. Hiện nay, bà Trịnh Thị T1 đang quản lý, sử dụng đất.

Xét thấy cụ Đ1 và cụ C đã sử dụng đất ổn định trước ngày 18/12/1980, được UBND xã Đ xác nhận không có tranh chấp nên đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đ1 và cụ C theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

Theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2024, thửa đất số 253 có diện tích 647,66m<sup>2</sup> (thiếu 5,74m<sup>2</sup> so với số liệu đo đạc năm 2013). Xét thấy diện tích thửa đất có sự chênh lệch về số liệu trong hồ sơ địa chính xã Đ các năm 1985, 2003, 2013 và đo đạc thực tế, nguyên nhân là do sai số đo đạc, các hộ liền kề không có tranh chấp về mốc giới, các đương sự đều thống nhất với diện tích đo đạc thực tế là 647,66m<sup>2</sup>. Vì vậy, cần xác định diện tích thửa đất 253 theo số liệu đo đạc thực tế là 647,66m<sup>2</sup>.

Về hạn mức công nhận đất ở: Căn cứ Điều 138, Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, thửa đất này có nhà ở và công trình phục vụ đời sống, có diện tích nhỏ hơn hạn mức công đất ở (theo Quyết định số 55/2024 ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh T quy định đối với địa bàn xã Đ, huyện Y hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 là 1.000m<sup>2</sup>/ hộ gia đình, cá nhân) nên toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Như vậy đủ căn cứ xác định thửa đất số 253, tờ bản đồ số 22 (đo đạc năm 2013), tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C. Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất 253 được Hội đồng định giá tài sản định giá là: 2.590.640.000 đồng.

\*Đ2 yêu cầu chia số tiền cho thuê đất là 355.800.000 đồng:

Theo cung cấp thông tin của Công ty T5 từ khi thuê đất đến ngày 30/6/2024, Công ty T5 đã thanh toán cho vợ chồng ông K, bà T1 số tiền 326.400.000 đồng. Sau đó Công ty T5 đã thanh toán cho bà T1 tiền thuê đất từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 30/6/2025 là 36.000.000 đồng, theo giá thuê đã ký trong hợp đồng là 3.000.000 đồng/tháng (tính từ ngày 01/7/2024 đến ngày 24/4/2025 là 29.400.000 đồng). Bà T1 thống nhất đã nhận tiền như Công ty T5 cung cấp thông tin.

Như vậy đủ căn cứ xác định tính đến ngày mở phiên tòa 24/4/2025 Công ty T5 đã thanh toán số tiền là 355.800.000 đồng.

Bà T1 không đồng ý chia số tiền này vì bà cho rằng số tiền này không phải là di sản thừa kế. Xét thấy số tiền cho thuê đất mặc dù phát sinh sau khi cụ Đ1 và cụ C đã chết, nhưng nó là hoa lợi, lợi tức hình từ di sản thừa kế, nếu không có di sản thừa kế thì cũng không có số tiền này. Vì vậy cần phải xác định số tiền thu được từ việc cho thuê đất là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C. Tuy nhiên, không phải toàn bộ số tiền Công ty T5 đã thanh toán là di sản thừa kế, vì theo hợp đồng các bên đã ký kết thì mức giá thuê bao gồm tiền thuê mặt bằng và tiền trông coi, bảo vệ và phối hợp vận hành khai thác cho trạm. Do đó chỉ xác định tiền thuê đất là di sản thừa kế, còn tiền trông coi trông coi, bảo vệ và phối hợp vận hành khai thác cho trạm là công sức lao động của vợ chồng ông K, bà T1 nên ông K, bà T1 được hưởng. Trong 02 hợp đồng thuê đất không thể hiện rõ tỷ lệ giữa hai khoản tiền này. Phía Công ty T5 khẳng định họ không tách riêng đơn giá hai khoản này, không xác định được tỷ lệ hai khoản tiền này. Bà T1 yêu cầu xác định tỷ lệ là 50/50. Phía nguyên đơn chỉ chấp nhận tỷ lệ tiền thuê đất là 85%, tiền trông coi, bảo vệ là 15%. Xét thấy việc trông coi bảo vệ các tài sản của Công ty T5 không cần phải có 01 người lao động trông coi thường xuyên, tài sản nằm trong khuôn viên đất đã có tường rào bao quanh nên việc bảo vệ không tốn nhiều sức lao động và việc hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm chỉ phát sinh khi có tình huống sự cố, nên xác định phần tiền thuê đất lớn hơn tiền trông coi bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm. HĐXX xét thấy xác định tiền thuê đất bằng 80% giá trị hợp đồng và tiền trông coi bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm bằng 20% giá trị hợp đồng là phù hợp. Xác định trong tổng số tiền Công ty T5 đã thanh toán 355.800.000 đồng, thì có: Số tiền thuê đất là 284.640.000 đồng là di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C; số tiền còn lại là 71.160.000 đồng là tiền trông coi bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm ông K và bà T1 được hưởng.

Như vậy có đủ căn cứ để xác định di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất 253 diện tích 647,66m<sup>2</sup> có giá trị là 2.590.640.000 đồng và số tiền cho thuê đất 284.640.000 đồng, trong đó:

- Phần di sản thừa kế của cụ Đ1 là 1/2 thửa đất nêu trên là 323,83m<sup>2</sup> có giá trị là 1.295.320.000 đồng và 1/2 số tiền cho thuê đất là 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng.

- Phần di sản thừa kế của cụ C là 1/2 thửa đất nêu trên là 323,83m<sup>2</sup> có giá trị là 1.295.320.000 đồng và 1/2 số tiền cho thuê đất là 142.320.000 đồng, tổng giá trị di sản là 1.437.640.000 đồng.

Đối với ngôi nhà cũ mà cụ Đ1 và cụ C đã xây dựng trên đất, ông K đã phá dỡ để xây dựng nhà mới, hiện tại không còn, các đương sự thống nhất không yêu cầu chia, vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết.

[6] Xét yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Trịnh Văn Đ1:

Xét thấy thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ Đ1 đã hết, nên không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1. Căn cứ Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 phần di sản thừa kế của cụ Đ1 là phần đất 323,83m<sup>2</sup> trị giá 1.295.320.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng, tổng giá trị là

1.437.640.000 đồng thuộc về người quản lý di sản là ông Trịnh Văn K. Ông K đã chết, nên phần này được chia đều cho 03 người thừa kế của ông K là bà T1, cháu V và cháu M.

[7] Xét yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Vũ Thị C:

Xét thấy thời hiệu chia di sản thừa kế của cụ C vẫn còn, cụ Chí C1 không để lại di chúc nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chia di sản thừa kế của cụ C theo pháp luật.

Về trích công sức bảo quản di sản thừa kế là đất: Bà T1 yêu cầu trích công sức bảo quản di sản thừa kế cho vợ chồng bà bằng một suất thừa kế. Xét thấy ông K ở trên đất từ khi sinh ra cho đến khi chết, bà T1 từ khi về làm dâu cũng ở trên đất, vợ chồng ông K, bà T1 có công sức bảo quản, tôn tạo thửa đất, là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế hàng năm, nên chấp nhận trích công sức cho vợ chồng ông K, bà T1. Tuy nhiên, bà T1 yêu cầu trích công sức bằng 01 suất thừa kế là nhiều vì ông K và bà T1 đã được hưởng phần di sản của cụ Đ1 do hết thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K, bà T1 bằng 5% di sản thừa kế là đất của cụ C bằng 16,19m<sup>2</sup> trị giá 64.760.000 đồng. Ông K đã chết, nên bà T1 và hai con được hưởng phần trích công sức.

Về chia kỹ phần thừa kế:

Sau khi trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K, bà T1, phần di sản thừa kế còn lại của cụ C là phần đất 307,64m<sup>2</sup> trị giá 1.230.560.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng chia cho 7 kỹ phần. Bà L, ông T2, bà N, ông H, bà Đ, bà T3 và ông K mỗi người được chia 01 kỹ phần thừa kế là 43,95m<sup>2</sup> đất (đã làm tròn) trị giá là 175.794.300 đồng và số tiền cho thuê đất 20.331.400 đồng, tổng là 196.125.700 đồng.

Ông K đã chết, nên kỹ phần thừa kế của ông K được chia đều cho 03 người thừa kế của ông K là bà T1, cháu V và cháu M.

Bà L, bà Đ và bà T3 tự nguyện tặng cho toàn bộ kỹ phần thừa kế của mình cho bà T1, cháu V và cháu M nên được công nhận.

Cộng toàn bộ phần di sản của cụ Đ1, phần được trích công sức, phần thừa kế được chia từ di sản của cụ C và phần thừa kế nhận tặng cho từ bà L, bà Đ, bà T3 thì bà T1, cháu V và cháu M được hưởng: Phần đất 515,82m<sup>2</sup> trị giá 2.063.257.200 đồng và số tiền 223.645.600 đồng, tổng là 2.286.902.800 đồng. Trong đó 03 người được chia phần bằng nhau, mỗi người được hưởng phần đất 171,94m<sup>2</sup> trị giá 687.752.400 đồng và số tiền 74.548.500 đồng, tổng giá trị là 762.300.900 đồng.

[8] Về phương án chia đất và thanh toán:

Bà N và ông H yêu cầu được chia đất. Trường hợp không đủ điều kiện để tách thửa, thì bà N và ông H yêu cầu được chia chung 01 phần đất ở phía đông có cạnh mặt đường 4m, diện tích 116,90m<sup>2</sup>. Xét thấy, yêu cầu chia đất của bà N và ông H là chính đáng và thửa đất rộng có thể chia được, nên được chấp nhận. Tuy nhiên kỹ phần đất của bà N và ông H được hưởng (mỗi người là 43,95m<sup>2</sup>) không



đủ điều kiện tách thửa để chia cho mỗi người 01 thửa đất (theo quy định tại Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh T, diện tích tối thiểu để tách thửa là 50m<sup>2</sup>, kích thước cạnh là 4m). Vì vậy chia chung cho 02 người chung 01 phần đất ở phía đông có chiều rộng mặt đường là 4m, diện tích là 116,90m<sup>2</sup> (phần của 02 người bằng nhau) là phù hợp, không ảnh hưởng gì đến việc sử dụng đất của bà T1. Đối với diện tích đất còn thừa so với kỹ phần thừa kế bà N và ông H được hưởng là 29m<sup>2</sup>, bà N và ông H phải thanh toán lại cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 116.000.000 đồng, mỗi người phải thanh toán 58.000.000 đồng.

Ông T2 yêu cầu được chia thừa kế bằng tiền. Bà T1 không đồng ý nhận phần đất của ông T2. Xét thấy kỹ phần đất ông T2 được chia không đủ điều kiện để tách thửa, nên không thể chia đất cho ông T2. Mặc dù bà T1 không muốn nhận phần đất của ông T2, nhưng mẹ con bà T1 đang là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất, nên buộc phải giao phần đất của ông T2 cho mẹ con bà T1, không thể giao cho bà N, ông H hay đồng thừa kế khác.

Do cháu V và cháu M chưa đủ 18 tuổi, nên không chia đất riêng cho các cháu mà chia cho bà T1, cháu V và cháu M chung phần đất còn lại có diện tích là 530,76m<sup>2</sup> (phần của ba người bằng nhau). Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán cho ông T2 giá trị kỹ phần thừa kế đối với đất là 175.794.300 đồng và được nhận từ bà N 58.000.000 đồng, nhận từ ông H 58.000.000 đồng.

Đối với số tiền cho thuê đất do ông K và bà T1 quản lý sử dụng, nay ông K đã chết nên bà T1, cháu V và cháu M là người thừa kế có trách nhiệm thanh toán kỹ phần thừa kế tiền cho thuê đất cho bà N, ông H và ông T2 mỗi người là 20.331.400 đồng.

[9] Về giao tài sản trên đất:

Bà T1, cháu V và cháu M được sở hữu các tài sản mà vợ chồng ông K và bà T1 đã tạo lập trên phần đất được chia.

Giao cho bà N và ông H được sở hữu các tài sản trên phần đất được chia gồm tường rào và chuồng gà. Do giá trị tài sản không lớn, nên bà T1 không yêu cầu bà N và ông H phải thanh toán giá trị tài sản. Vì vậy, bà N và ông H không phải thanh toán giá trị tài sản trên đất.

[10] Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với Công ty T5.

Xét thấy: Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30/6/2019 mặc dù được ký giữa ông K với Công ty T5, nhưng những người thừa kế khác đều thống nhất, không có ai phản đối nên có hiệu lực thi hành. Các đương sự đều thống nhất với yêu cầu của bà N, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và thời hạn hợp đồng vẫn còn đến ngày 30/6/2029, nên chấp nhận yêu cầu của bà N, tuyên tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê mặt bằng cho đến khi hết hạn hợp đồng. Công trình của Công ty T5 nằm trên phần đất được chia cho ai thì người đó trách nhiệm trông coi, bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác. Do phần lớn diện tích trạm BTS nằm trên phần đất chia cho bà N và ông H nên khi xảy ra mất điện hoặc xảy ra sự cố đối với các thiết bị trong trạm BTS thì bà N và ông H có trách nhiệm hỗ trợ xử lý sự cố và hỗ

trợ vận hành khai thác. Hệ thống cột ăng-ten nằm trên phần đất chia cho bà T1, nên khi xảy ra sự cố đối với hệ thống cột ăng-ten thì bà T1 có trách nhiệm hỗ trợ xử lý sự cố và hỗ trợ vận hành khai thác.

Đối với việc thanh toán tiền thuê đất từ ngày 25/4/2025: Bà N yêu cầu Công ty T5 phải thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1 50% giá trị hợp đồng. Xét thấy công trình của Công ty T5 nằm trên cả phần đất chia cho bà N với ông H và phần đất chia cho bà T1, cháu V và cháu M; trong đó phần lớn diện tích trạm BTS nằm trên đất chia cho bà N và ông H, một phần nhỏ trạm BTS và hệ thống cột ăng-ten nằm trên đất chia cho bà T1, tỷ lệ tài sản nằm trên đất của hai tương đương 50/50. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc Công ty T5 phải thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M 50% giá trị hợp đồng, tính từ ngày 25/4/2025 cho đến khi hết hạn hợp đồng. Công ty T5 đã thanh toán trước cho bà T1 tiền thuê từ ngày 25/4/2025 đến hết ngày 30/6/2025 là 6.600.000 đồng, nên bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà N và ông H số tiền là 3.300.000 đồng, trong đó: Thanh toán cho bà N 1.650.000 đồng, thanh toán cho ông H 1.650.000 đồng.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá: Chi phí thẩm định, định giá hết 7.000.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng số tiền này và yêu cầu chia cho những người thừa kế. Vì vậy, số tiền này được chia cho 07 người thừa kế, mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng. Do bà L, bà Đ và bà T3 đã tặng cho phần thừa của mình cho bà T1, cháu V và cháu M, nên bà T1 và các cháu phải chịu chi phí thẩm định, định giá tương ứng với 04 kỷ phần thừa kế là 4.000.000 đồng. Bà N, ông H, ông T2 mỗi người phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 1.000.000 đồng. Ông H, ông T2 mỗi người phải thanh toán cho bà N số tiền 1.000.000 đồng. Bà T1, cháu V và cháu M phải thanh toán cho bà N số tiền 4.000.000 đồng.

[12] Đối trừ nghĩa vụ:

Bà N có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch đất cho bà T1, cháu V và cháu M là 58.000.000 đồng. Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán cho bà N kỷ phần thừa kế tiền cho thuê đất là 20.331.400 đồng, tiền chi phí thẩm định, định giá là 4.000.000 đồng và tiền thuê đất đã nhận đến ngày 30/6/2025 là 1.650.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thì bà N còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 32.018.600 đồng.

Ông H có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch đất cho bà T1, cháu V và cháu M là 58.000.000 đồng. Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán cho ông H kỷ phần thừa kế tiền cho thuê đất là 20.331.400 đồng và tiền thuê đất đã nhận đến ngày 30/6/2025 là 1.650.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thì ông H còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 36.018.600 đồng.

[13] Về án phí:

- Bà N, ông T2, ông H là người cao tuổi, cháu V và cháu M là trẻ em, đều có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị phần di sản được hưởng (762.300.900 đồng) là 34.492.000 đồng.

- Bà L, bà Đ và bà T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 184, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 149, các điều 401, 472, 609, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 649, 650, 651 và 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 138, Điều 141 Luật Đất đai năm 2024; Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn.

2. Xác nhận cụ Trịnh Văn Đ1 chết ngày 05/01/1989 không để lại di chúc; cụ Vũ Thị Chí C1 ngày 05/01/2003 không để lại di chúc.

3. Xác nhận hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ1 và cụ C gồm: Bà Trịnh Thị L, ông Trịnh Thế T2, bà Trịnh Thị N, ông Trịnh Thế H, bà Trịnh Thị Đ, bà Trịnh Thị T3 và ông Trịnh Văn K. Ông Trịnh Văn K đã chết ngày 06/6/2023 nên bà Trịnh Thị T1, cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M được hưởng kỷ phần thừa kế của ông K.

4. Xác nhận di sản thừa kế của cụ Đ1 và cụ C là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 23 (đo đạc năm 2013), tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 647,66m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn, có giá trị là 2.590.640.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*) và số tiền cho Công ty T5 thuê đất là 284.640.000 đồng (*Hai trăm tám mươi tư triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*). Trong đó:

- Phần di sản thừa kế của cụ Đ1 là 1/2 thửa đất, diện tích là 323,83m<sup>2</sup> có giá trị là 1.295.320.000 đồng và 1/2 số tiền cho thuê đất là 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng.

- Phần di sản thừa kế của cụ C là 1/2 thửa đất, diện tích là 323,83m<sup>2</sup> có giá trị là 1.295.320.000 đồng và 1/2 số tiền cho thuê đất là 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng.

Xác nhận số tiền 71.160.000 đồng (*Bảy mươi một triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*) mà Công ty T5 đã thanh toán cho ông K, bà T1 là tiền trông coi bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác cho trạm, nên ông K và bà T1 được hưởng, không phải là di sản thừa kế.

5. Xác nhận thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ Trịnh Văn Đ1 đã hết. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1. Di sản thừa kế của cụ Đ1 là phần đất 323,83m<sup>2</sup> trị giá 1.295.320.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng, tổng giá trị là 1.437.640.000 đồng thuộc về người quản lý

di sản là ông Trịnh Văn K. Ông K đã chết, nên phần này được chia đều cho 03 người thừa kế của ông K là bà Trịnh Thị T1, cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M.

6. Chia thừa kế di sản của cụ Vũ Thị C như sau:

Trích trích công sức bảo quản di sản cho vợ chồng ông K, bà T1 bằng 5% di sản thừa kế là đất của cụ C bằng 16,19m<sup>2</sup> trị giá 64.760.000 đồng.

Phần di sản thừa kế còn lại của cụ C là phần đất 307,64m<sup>2</sup> trị giá 1.230.560.000 đồng và số tiền cho thuê đất 142.320.000 đồng chia cho 7 kỷ phần. Bà L, ông T2, bà N, ông H, bà Đ, bà T3 và ông K mỗi người được chia 01 kỷ phần thừa kế là 43,95m<sup>2</sup> đất (đã làm tròn) trị giá là 175.794.300 đồng và số tiền cho thuê đất 20.331.400 đồng, tổng là 196.125.700 đồng.

Ông K đã chết, nên kỷ phần thừa kế của ông K được chia đều cho 03 người thừa kế của ông K là bà T1, cháu V và cháu M.

Công nhận sự tự nguyện của bà L, bà Đ và bà T3 tặng cho phần thừa kế của mình cho bà T1, cháu V và cháu M.

Cộng toàn bộ phần di sản của cụ Đ1, phần được trích công sức, phần thừa kế được chia từ di sản của cụ C và phần thừa kế nhận tặng cho từ bà L, bà Đ, bà T3 thì bà T1, cháu V và cháu M được hưởng: Phần đất 515,82m<sup>2</sup> trị giá 2.063.257.200 đồng và số tiền 223.645.600 đồng, tổng là 2.286.902.800 đồng. Trong đó 03 người được chia phần bằng nhau, mỗi người được hưởng phần đất 171,94m<sup>2</sup> trị giá 687.752.400 đồng và số tiền 74.548.500 đồng, tổng giá trị là 762.300.900 đồng.

7. Chia đất như sau:

- Chia cho bà Trịnh Thị N và ông Trịnh Thế H chung một phần đất ở phía đông có diện tích là 116,90m<sup>2</sup> (phần của 02 người bằng nhau), có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường bê tông xóm cạnh dài 4m.

Phía Nam giáp hộ ông Trịnh Văn C2 cạnh dài 4m.

Phía Đông giáp ngõ bê tông và hộ ông Nguyễn Văn C3 gồm 03 đoạn: 9,22m; 6,33m và 11,88m.

Phía Tây giáp phần đất chia cho bà T1, cháu V và cháu M cạnh dài 27,69m.

Giao cho bà N và ông H được sở hữu các tài sản trên phần đất được chia gồm tường rào và chuồng gà. Bà N và ông H không phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà T1.

- Chia cho bà Trịnh Thị T1, cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M chung phần đất còn lại có diện tích là 530,76m<sup>2</sup> (phần của 03 người bằng nhau), có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường bê tông xóm cạnh dài 19,22m.

Phía Nam giáp hộ ông Trịnh Văn C2 gồm 02 đoạn 16,52m và 2,50m.

Phía Đông giáp phần đất chia cho bà N và ông H cạnh dài 27,69m.

Phía Tây giáp hộ ông Trịnh Ngọc T4 gồm 02 đoạn: 19,06m và 9,19m.



Bà T1, cháu V và cháu M được quyền sở hữu các tài sản mà ông K và bà T1 đã tạo lập trên phần đất được chia.

Phần đất mỗi bên được chia thể hiện tại sơ đồ chia đất là trang 19 của bản án này.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia sau khi thi hành án.

#### 8. Nghĩa vụ thanh toán:

- Bà N và ông H có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất vượt quá phần thừa kế được hưởng cho bà T1, cháu V và cháu M là 116.000.000 đồng, chia phần: Bà N phải thanh toán 58.000.000 đồng, ông H phải thanh toán 58.000.000 đồng.

- Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế là tiền cho thuê đất cho bà N, ông H mỗi người là 20.331.400 đồng.

- Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán cho ông T2 giá trị kỷ phần thừa kế gồm giá trị đất là 175.794.300 đồng và tiền cho thuê đất là 20.331.400 đồng, tổng là 196.125.700 đồng.

#### 9. Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng:

Chấp nhận nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30/6/2019 giữa ông Trịnh Văn K và Công ty T5 cho đến khi hết hạn hợp đồng là ngày 30/6/2029. Công trình của Công ty T5 nằm trên phần đất được chia cho ai thì người đó trách nhiệm trông coi, bảo vệ và hỗ trợ vận hành khai thác. Khi xảy ra mất điện hoặc xảy ra sự cố đối với các thiết bị trong trạm BTS thì bà N và ông H có trách nhiệm hỗ trợ xử lý sự cố và hỗ trợ vận hành khai thác. Khi xảy ra sự cố đối với hệ thống cột ăng-ten thì bà T1 có trách nhiệm hỗ trợ xử lý sự cố và hỗ trợ vận hành khai thác.

Công ty T5 có nghĩa vụ thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M 50% giá trị hợp đồng tính từ ngày 25/4/2025 cho đến khi hết hạn hợp đồng. Công ty T5 đã thanh toán trước cho bà T1, cháu V và cháu M tiền thuê từ ngày 25/4/2025 đến hết ngày 30/6/2025 là 6.600.000 đồng. Bà T1, cháu V và cháu M có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà N và ông H số tiền là 3.300.000 đồng, trong đó: Thanh toán cho bà N 1.650.000 đồng, thanh toán cho ông H 1.650.000 đồng. Từ ngày 01/7/2025, Công ty T5 có nghĩa vụ thanh toán cho bà N và ông H 50% giá trị hợp đồng; thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M 50% giá trị hợp đồng.

#### 10. Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà T1, cháu V và cháu M phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 4.000.000 đồng. Bà N, ông H, ông T2 mỗi người phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 1.000.000 đồng. Ông H, ông T2 mỗi người phải thanh toán cho bà N số tiền 1.000.000 đồng. Bà T1, cháu V và cháu M phải thanh toán cho bà N số tiền 4.000.000 đồng.

*Sau khi đối trừ nghĩa vụ giữa bà N, ông H, bà T1, cháu V và cháu M thì: Bà N còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 32.018.600 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm mười tám nghìn sáu trăm đồng). Ông H còn phải thanh toán cho bà T1, cháu V và cháu M số tiền là 36.018.600 đồng (Ba mươi sáu triệu không trăm mười tám nghìn sáu trăm đồng).*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

**11. Về án phí:**

- Bà Trịnh Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.492.000 đồng (Ba mươi tư triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trịnh Thị N, ông Trịnh Thế T2, ông Trịnh Thế H, cháu Trịnh Thảo V và cháu Trịnh Nhật M.

- Bà Trịnh Thị L, bà Trịnh Thị Đ và bà Trịnh Thị T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**12. Về quyền kháng cáo:** Bà N, bà T1 và ông H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà L, ông T2, bà Đ, bà T3, cháu V, cháu M và Công ty T5 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật

*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 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự./*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND huyện Yên Định;
- Chi cục THADS huyện Yên Định;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Dung**

