

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **138/2026/DS-PT**

Ngày: 17/3/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy CNQSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, về: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy CNQSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1951. Có mặt.

1.2. ông Bùi Chí A, sinh năm 1958. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ H, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Thanh T – do Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh A cử. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ G, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

2.2. Ông Bùi Văn Q (đã chết 2023 – BL 277).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q:*

2.2.1. Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1982. (vắng mặt có ủy quyền)

2.2.2. Ông Bùi Chí N, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ G, ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

2.2.3. Ông Bùi Chí L1, sinh năm 1986. (vắng mặt có ủy quyền)

Địa chỉ: Số A đường H, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.4. Ông Bùi Chí L2. (vắng mặt có ủy quyền).

Địa chỉ: Số B hẻm A đường L, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.5. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1990. (vắng mặt có ủy quyền)

Địa chỉ: ấp M, xã S, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1, ông N, ông L1, ông L2, bà M là:*
Bà Trần Thị L, sinh năm 1965. Địa chỉ: như trên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1991. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Bùi Tấn T2 (đã chết), có vợ là bà Nguyễn Thị H (đã chết), các con là người thừa kế của ông T2, bà H gồm:

3.2.1. Bà Bùi Thị Ở, sinh năm 1967. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.2.2. Ông Bùi Văn Q1, sinh năm 1972. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.2.3. Ông Bùi Văn T3, sinh năm 1981. Vắng mặt.

2.2.4. Ông Bùi Chí L3, sinh năm 1983. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh An Giang.

2.2.5. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1970. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Bùi Thị P (đã chết, có chồng và đã chết), các con là người thừa kế của bà P, gồm:

3.3.1. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1982. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.3.2. Ông Lê Chí L4, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã V, tỉnh An Giang.

3.3.3. Bà Lê Chúc P1, sinh năm 1988. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp E, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Bùi Thị T4 (đã chết, không có chồng).

- *Người thừa kế của bà T4 là (con nuôi): Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975. Có yêu cầu vắng mặt.*

Địa chỉ: Ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

3.5. Bà Bùi Thị L5 (đã chết, có chồng và đã chết) các con là người thừa kế của bà L5 gồm:

3.5.1. Bà Trương Thị L6, sinh năm 1966. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Số F, tổ E, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

3.5.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.5.3. Ông Lý Văn L7, sinh năm 1980. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã V, tỉnh An Giang.

3.6. Ủy ban nhân dân xã V. Có đơn yêu cầu vắng mặt..

Địa chỉ trụ sở: Ấp B, xã V, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị L8 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn ông Bùi Chí A, bà Nguyễn Thị X trình bày:* Ông, bà có diện tích đất là 14.350m² tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (cũ). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là: giấy CNQSD đất*) số V 857741 ngày 11/11/2002 cho Hộ bà Nguyễn Thị X đứng tên. Hiện ông, bà đang giữ bản gốc.

Nguồn gốc đất là được cha mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị S và cụ Bùi Văn M2 cho vợ chồng ông, bà sử dụng. Ngày 11/3/2006 vợ chồng ông, bà cho ông Q thuê 7.500m², nhưng chỉ nói miệng không làm giấy tờ, 03 năm đầu ông Q đóng lúa đầy đủ. Từ năm 2009 đến nay ông Q không đóng lúa nữa. Năm 2001 thì cho bà Bùi Thị L5 là chị ruột thuê toàn bộ thửa đất, nhưng đến năm 2006 thì cho ông Q thuê ½ đất là khoảng 7.500m² và cho bà Bùi Thị L5 thuê ½ đất (khoảng hơn 7.000m²), hiện nay bà L5 đã chết nên để lại cho người con là Lý Văn L7 thuê và trả tiền thuê cho ông bà hàng năm. Trước đây khi ông Q thuê đất thì ông, bà xuống nhà ông Q lấy lúa đem về dùng cho việc làm mồ mả và thờ cúng. Sau đó thì ông, bà giao việc thờ cúng cho ông Q1 - là em ông Q - nên ông Q phải đóng lúa cho ông Q1 hàng năm. Nhưng từ khi chuyển giao việc thờ cúng cho ông Q1 thì ông Q không đóng lúa cho ông Q1 và cũng không trả tiền thuê cho ông, bà.

Cụ S sống cùng với ông bà, khi còn sống cụ S đã chia đất cho các con trong đó có ông Bùi Tấn T2 (là cha ruột ông Q) khoảng 20 công đất. Ông T2 cũng đã chia đất cho vợ chồng ông Q xong, nhưng vợ chồng ông Q đã sang bán đất hết cho người khác rồi xuống ghe sinh sống. Do cuộc sống khó khăn nên khoảng năm 1986 cụ S kêu vợ chồng ông Q lên bờ và cho mượn đất canh tác, cụ S đưa giấy đất của cụ S cho vợ chồng ông Q vay tiền để cho vợ chồng ông Q mượn nhưng vợ chồng ông Q bỏ đi biệt xứ, khi Ngân hàng đòi tiền thì ông bà đứng ra

trả nợ thay để lấy giấy đất của cụ S về, sau khi vợ chồng ông Q quay về thì có trả cho ông A vàng tương đương với số tiền mà ông A đã trả nợ vay, sau đó thì anh chị em có họp lại và giao cho vợ chồng bà được quyền sử dụng đất, nên năm 2002 bà X đăng ký và được cấp giấy đứng tên Hộ Nguyễn Thị X. Năm 2006 vợ chồng ông Q về thì ông bà bàn bạc với bà Bùi Thị L5 là để cho ông Q thuê canh tác phân nửa đất (là phần đất tranh chấp) cho có cái sinh sống với trả nợ. Vì đất của ông bà nên bà L5 mới đồng ý giao lại 1/2 diện tích đất cho ông Q thuê sử dụng canh tác, nhưng việc cho ông Q thuê thì không có làm giấy tờ gì, vì ông Q với ông A là chú cháu ruột.

Tại phiên toà sơ thẩm ông bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 11/3/2006 giữa vợ chồng ông và ông Q. Yêu cầu ông Q trả lại phần đất cho thuê diện tích thực tế theo kết quả đo đạc; Đồng thời xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Q trả tiền thuê đất là 39.600.000 đồng.

- **Theo bị đơn ông Bùi Văn Q trình bày** (BL 47, 48): nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là ông được ông bà nội là cụ Bùi Văn M2 (đã chết năm 1986) và Nguyễn Thị S (đã chết 1995 – BL 140) tặng cho nhưng không nhớ năm nào và cũng không nhớ cho bao nhiêu đất và không có làm giấy tờ gì. Cụ S và cụ M2 có giao bằng khoán cụ S đứng tên (giấy chứng nhận) cho ông Q giữ, trong thời gian này ông Q có đem giấy chứng nhận của cụ S đi thế chấp ngân hàng để vay lấy tiền, ông Q canh tác từ lúc được cho đến năm 1995 thì bỏ đi địa phương khác sống, đến năm 1999 thì quay về, khi vợ chồng ông bỏ đi thì ông A đã trả nợ vay ngân hàng và lấy giấy chứng nhận ra, đất thì ông A trả lại cho ông Q canh tác, ông Q đưa cho ông A 03 chỉ vàng 24k ra chuộc lại đất nhưng không có làm giấy tờ, còn giấy chứng nhận của cụ S thì ông A giữ.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Bà là vợ ông Bùi Văn Q nhưng hiện đã ly hôn (ly hôn năm 2015), có 05 người con là: Bùi Thị T1, Bùi Chí N, Bùi Chí L2, Bùi Chí L1 và Bùi Thị M. Phần đất ông Q đang sử dụng tranh chấp có nguồn gốc là đất của bà nội là cụ Nguyễn Thị S cho vợ chồng bà năm 1986 khoảng 10-11 công đất nhưng không có làm giấy tờ gì nhưng có những người sinh sống lâu năm ở địa phương đều biết và làm chứng. Bà không thừa nhận có việc thuê đất của ông A và bà X, vì hai bên không có lập hợp đồng hay giấy tờ gì về việc cho thuê đất. Phần đất do cụ S đứng tên thì ông A và bà X do có quen biết rộng nên đã lên lúc làm giấy chứng nhận, do đó ông A và bà X được cấp giấy chứng nhận thì bà không biết. Phần đất ban đầu là khoảng 10-11 công, nhưng sau khi bà và ông Q bỏ đi và quay trở về địa phương thì chia lại cho bà L5 phân nửa, nên vợ chồng còn lại khoảng 5 công tầm lớn. Do nguồn gốc đất là của cụ S để lại, nên vợ chồng bà và bà L5 mới thỏa thuận với nhau là đóng lúa để làm đám. Mỗi năm đóng lúa cho bà L5 30 gia lúa; Trong đất tranh chấp cụ S cho 5 công tầm 3m, sau đó kê cắt cho bà B1 2 công, còn lại 3 công. Nhưng bà thấy 3 công canh tác khó, nên bà mới nói với cụ S, bà có phần đất ở chỗ khác là 5 công thì bà cho bà B1 5 công đó, còn bà và ông Q lấy thêm 2 công đất là 5 công. Việc đổi đất này cũng không có giấy tờ gì.

Về số tiền trả Ngân hàng thì trước đây là cụ S có đứng ra vay Ngân hàng cho bà và ông Q mượn tiền làm ăn, nhưng vợ chồng bà đi làm ăn xa nên ông A

có trả nợ Ngân hàng là đúng sự thật, nhưng sau đó khi bà và ông Q về địa phương thì có trả lại cho ông A bằng vàng là 03 chỉ vàng 24 kara, do ông A nói 03 chỉ vàng bán ra trả đủ.

Nay bà và ông Q không đồng ý với đơn khởi kiện của vợ chồng ông A, bà X. Yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông Bùi Văn Q, nay ông Q chết thì các con là người trực tiếp nhận, đồng thời yêu cầu huỷ giấy CNQSD đất cấp cho bà Nguyễn Thị X để cấp lại cho ông Bùi Văn Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lý Văn L7 trình bày (BL 180-179): Ông là con của bà Bùi Thị L5, hiện nay đang canh tác 1/2 mảnh đất của bà ngoại là cụ S để lại, đất do bà Nguyễn Thị X đứng tên trên giấy CNQSD đất. Vào năm 1993, bà Bùi Thị L5 mẹ ruột về chung sống với bà ngoại là cụ S thì mẹ ông được bà ngoại cho canh tác 1 phần đất, sau này là có chia cho ông Q canh tác phân nửa. Bà L5 canh tác kéo dài cho đến khi bà L5 mất thì ông canh tác. Còn bên ông Q thì cũng canh tác từ đó đến nay. Theo (BL 155) ông L7 khai đất là của bà ngoại là cụ S cho ông Q cho năm nào không biết, ngoài ra không biết gì nữa.

2. Ông Bùi Chí N và bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Bà L và ông Q là cha mẹ của ông N, trước đây chỉ biết đất của cha là ông Q được bà nội là cụ S cho sử dụng, từ trước đến nay vợ chồng ông bà canh tác đất cùng với ông Q, khi cha là ông Q chết thì ông bà tiếp tục canh tác phần đất tranh chấp để nuôi tôm quảng canh chứ có không nuôi theo mùa vụ. Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà X.

3. Ông Lê Chí L4, Lê Thanh B, Bùi Thị Ở trình bày (BL 327, 328, 354): Không biết gì về việc tranh chấp giữa các bên và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. Bà Nguyễn Thị B1 trình bày (BL 357): Không thừa nhận có đôi đất gì với bà L. Bà không biết gì về việc tranh chấp trong vụ án này. Bà là chị của Lý Văn L7 nên biết L7 đang làm trên đất thuê của ông A và trả tiền thuê hàng năm.

5. Ông Bùi Văn H1, Trương Thị L6 trình bày (BL 177, 185): Đất là của cụ S cho ông A, do ông A là con trai út. Không có việc cụ S cho đất ông Q. Không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

* Theo công văn số 70/TNMT - ĐĐ, ngày 05/9/2022 Ủy ban nhân dân huyện V, Công văn số 27/TNMT-ĐĐ ngày 15/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện V (BL 364): xác định phần đất tranh chấp giữa ông Bùi Chí A, bà Nguyễn Thị X với ông Bùi Văn Q có diện tích 7.992,3m² nằm trong thửa số 122 và một phần thửa 121, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà X đứng tên, đất cấp theo trình tự thủ tục kê khai xin công nhận quyền sử dụng đất, đất cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị X, theo đúng trình tự thủ tục. Hiện nay tại kho lưu trữ không tìm thấy hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho bà X, đồng thời không xác định được trước khi cấp giấy chứng nhận cho bà X thì đất tranh chấp đã được cấp giấy cho ai chưa.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Chí A về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2006 với ông Bùi Văn Q, bà Trần Thị L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Chí A đối với ông Bùi Văn Q, bà Trần Thị L về việc kiện đòi 7.992,2m² đất.

Buộc bà Trần Thị L, bà Bùi Thị T1, ông Bùi Chí L1, ông Bùi Chí L2, bà Bùi Thị M và bà Nguyễn Thị M1 giao trả cho ông Bùi Chí A và bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 7.992,2m² theo Tờ trích đo địa chính số 51-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (có nêu chi tiết các cạnh).

Trên phần đất tranh chấp hiện nay ông N, bà M1 đang nuôi tôm càng và tôm thẻ. Nên cho ông N, bà M1 thời gian 03 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm để thu hoạch tôm trả lại diện tích đất cho ông A, bà X.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q và bà Trần Thị L về việc công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông Q, bà L.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q và bà Trần Thị L về huỷ giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị X đối với phần đất tranh chấp.

5. Đình chỉ đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn trả tiền thuê đất còn thiếu là 11 năm tương đương 330 gia lúa, mỗi gia bằng 20kg với giá 6.000 đồng/kg quy ra thành tiền là 39.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/9/2025 bị đơn bà Võ Thị L8 và là người đại diện cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q ủy quyền kháng cáo đã có đơn kháng cáo: Yêu cầu huỷ một phần giấy CNQSD đất cấp cho bà Nguyễn Thị X đối với đất tranh chấp; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn trình bày:* Cụ Sao được cấp giấy tạm (giấy xanh) năm 1983, khoảng năm 1993 thì ông Q lấy bằng khoán của cụ S đem thế chấp, sau khi thế chấp thì vợ chồng ông Q nhận tiền rồi bỏ đi sống ở địa phương khác mà không trả nợ, ông A là người trả nợ để lấy giấy của cụ S ra. Đến năm 2001 thì cho bà L5 thuê đất và trả bằng lúa để làm chi phí cho việc thờ cúng ông bà, sau đó anh chị em gia đình họp lại để giao cho vợ chồng ông A được quyền sử dụng đất của cụ S, đến năm 2002 thì vợ ông A là bà X xin đăng ký và đại diện cho ông A để đứng tên trên giấy chứng nhận cấp năm 2002.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông A, bà X: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía bà L8.

- *Bị đơn trình bày:* Nguồn gốc đất là của cụ S và đã cấp giấy bằng khoán cho cụ S, năm 1993 thì vợ chồng bà L8 có lấy giấy của cụ S đem thế chấp nhưng đi làm ăn nên không chuộc, ông A là người trả nợ để lấy giấy của cụ S về, vợ chồng bà có đưa vàng tương ứng với số tiền mà ông A đã trả nợ vay dùm. Ông Q được cụ S cho đất nhưng không có làm giấy tờ gì, không thừa nhận có thuê đất của ông A. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà X và công nhận đất cho ông Q, do ông Q sử dụng đất đã lâu. Hiện nay vợ chồng ông N và bà M1 đang nuôi tôm quảng canh, không nuôi theo mùa vụ. Trên đất không có công trình xây dựng và cây trồng lâu năm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bà L8 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L8 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST, ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Những người vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về phần đất tranh chấp:* Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 7.992,2m², nằm trong thửa số 122 và một phần thửa 121, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSD đất số V 857741 cấp ngày 11/11//2002 cho H2 bà Nguyễn Thị X đứng tên (BL 10), tuy nhiên theo UBND huyện xác định là cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị X. Đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp N, xã V, tỉnh An Giang). Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021 và Tờ trích đo địa chính số 51-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp: vợ chồng bà Nguyễn Thị M1 và ông Bùi Chí N đang quản lý sử dụng để nuôi tôm càng và tôm thẻ.

[3] *Về nội dung vụ án như sau:* Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của nguyên đơn được cha mẹ là cụ Nguyễn Thị S và Bùi Văn M2 tặng cho, đến năm 2002 thì bà Nguyễn Thị X được cấp giấy CNQSD đất. Năm 2006 cho ông

Q, bà L8 thuê $\frac{1}{2}$ diện tích theo đo đạc thực tế là 7.992,2m² và trả bằng lúa, phần còn lại là $\frac{1}{2}$ thửa đất thì cho bà Bùi Thị L5 thuê (hiện nay con bà L5 là Lý Văn L7 vẫn đang canh tác). Cho vợ chồng ông Q thuê là để có chi phí làm mồ mã, thờ cúng, sau đó thì vợ chồng ông A giao việc thờ cúng lại cho Bùi Văn Q1, thì từ năm 2009 ông Q không trả lúa thuê nữa. Nay yêu cầu vợ chồng ông Q phải giao trả lại đất;

Theo ông Bùi Văn Q, bà Trần Thị L thì cho rằng nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là được ông bà nội của ông Q là cụ Bùi Văn M2 (đã chết năm 1986) và Nguyễn Thị S (đã chết 1995 – BL 140) tặng cho từ năm 1986 nhưng không có làm giấy tờ và cũng không biết diện tích đất là bao nhiêu, khoảng 10-11 công. Năm 1995 có thể chấp giấy đất của cụ S vay tiền, sau đó thì ông bà bỏ địa phương đi, năm 1999 quay về thì biết ông A đã trả tiền vay, nên đưa trả cho ông A 03 chỉ vàng 24kra, ông A giao đất lại cho ông bà sử dụng. Ông bà có đóng lúa (trả lúa) nhưng không phải là thuê mà góp vào việc thờ cúng. Không thừa nhận có thuê đất của ông A.

[4] *Xét kháng cáo của bà Trần Thị L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:* Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị S (là mẹ ruột của ông A; là bà nội của ông Q), cụ S đã được cấp giấy tạm từ năm 1983 (còn gọi là giấy xanh). Năm 1993 ông Q có mượn giấy của cụ S đem thế chấp nhưng không trả nợ vay mà bỏ địa phương đi làm ăn xa, ông A là người trả nợ vay để lấy giấy của cụ S về. Năm 2001 ông A cho bà L5 thuê đất và trả lúa để ông A làm chi phí thờ cúng ông bà. Hiện ông L7 là con của bà L5 vẫn còn làm trên $\frac{1}{2}$ thửa đất trong giấy chứng nhận cấp cho bà X năm 2002 và vẫn trả tiền thuê đất.

Phía bà L kháng cáo yêu cầu công nhận đất cho ông Q nhưng không có chứng cứ chứng minh ông Q được cụ S tặng cho đất, lời khai của những người biết sự việc do bà L cung cấp đều không biết rõ nội dung nên không phải là căn cứ để xem xét công nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Q bà L cũng không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính, cũng như không có chứng cứ có giá trị pháp lý nào khác chứng minh ông Q bà L là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, hơn nữa xét lời khai của bà L và ông Q cho rằng được cho đất từ năm 1986 nhưng khoảng năm 1993-1999 bà L ông Q lại mượn giấy chứng nhận của cụ S đem thế chấp rồi bỏ địa phương đi, nên có cơ sở xác định bà L ông Q không quản lý sử dụng đất ổn định liên tục, trong khi đó các đương sự đều thừa nhận phần đất này đã được cấp giấy xanh cho cụ S và vào năm 2002 cấp giấy CNQSD đất (giấy đỏ) cho vợ chồng ông A, do bà Nguyễn Thị X (vợ ông A) đứng tên trên giấy chứng nhận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q.

[5] Từ cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: không chấp nhận kháng cáo của bà L và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST, ngày 09/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Trần Thị L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 6 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST, ngày 01/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Chí A về việc: yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2006 với ông Bùi Văn Q, bà Trần Thị L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Chí A đối với ông Bùi Văn Q, bà Trần Thị L về việc: kiện đòi phần đất có diện tích 7.992,2m².

Buộc bà Trần Thị L, ông Bùi Thị T1, ông Bùi Chí L1, ông Bùi Chí L2, bà Bùi Thị M, Bùi Chí N và bà Nguyễn Thị M1 giao trả cho ông Bùi Chí A và bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 7.992,2m². Cụ thể như sau: Cạnh 1 - 2 = 33,50m, cạnh 2 - 3 = 247m (giáp phần đất bà Nguyễn Thị X), cạnh 3 - 4 = 34,10m (giáp với đất của ông Bùi Chí N), cạnh 4 - 1 = 250m (giáp với đất của ông Nguyễn Quốc K). Căn cứ theo tờ trích đo địa chính số 51-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập.

Trên phần đất tranh chấp hiện nay ông N, bà M1 đang nuôi tôm càng và tôm thẻ. Ông N, bà M1 trong thời gian 03 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm thu hoạch tôm trả lại diện tích đất cho ông A, bà X.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Văn Q và bà Trần Thị L về việc: công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông Q, bà L và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu khởi kiện về việc: yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất còn thiếu là 11 năm tương đương 330 gạ lúa, mỗi gạ bằng 20kg với giá 6.000đ/kg quy ra thành tiền là 39.600.000đ.

5. *Về chi phí tố tụng*: Bà Trần Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn Q là bà Bùi Thị T1, ông Bùi Chí L1, ông Bùi Chí L2, bà Bùi Thị M phải hoàn trả lại cho ông Bùi Chí A, bà Nguyễn Thị X tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.041.000đ, theo hoá đơn ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm*: Miễn nộp án phí cho ông Bùi Chí A, bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị L và ông Bùi Văn Q (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị L, Bùi Thị T1, Bùi Chí L1, Bùi Chí L2, Bùi Thị M tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002276, ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận (nay là Phòng thi hành án khu vực 6 – Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 6;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Bích Vân