

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẾN LÚC  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST  
Ngày: 30-6-2022  
“V/v Tranh chấp quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Cao
2. Ông Nguyễn Thanh An

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thuý Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn O, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Thanh X, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 114 đường H, khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 114 đường H, khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1939; Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2019 của nguyên đơn ông Phạm Văn O, lời khai của ông Phạm Thanh X là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa được trình bày tóm tắt như sau:*

Năm 2009, ông Phạm Văn O có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L phần đất có diện tích 619m<sup>2</sup> đất lúa, thuộc các thửa đất 410, 2515, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Khi ông O nhận chuyển nhượng đất từ ông L thì có địa chính xuống đất xác định ranh cho ông O nhưng không có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề. Khi chuyển nhượng ông L có tiến hành giao đất cho ông O nhưng không có mặt các chủ đất liền kề, khi ông L giao đất cho ông O thì hai bên có cắm trụ bằng cây tre. Tại thời điểm ông L giao đất thì phần đất này do ông Phạm Văn N1 (tên thường gọi ông T) đang canh tác trồng lúa. Việc ông N1 thuê đất từ ai để canh tác thì ông không rõ. Do có thông tin phần đất trên sẽ nằm trong quy hoạch nên ông O không bắt buộc ông L phải giao đất để ông O canh tác.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông O được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên là thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 03, diện tích 335m<sup>2</sup>, loại đất lúa và thửa đất số 410, tờ bản đồ số 03, diện tích 284m<sup>2</sup>, loại đất lúa, cùng tọa lạc tại ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 756497 và BA 756496 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 16/3/2010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00211.

Khoảng năm 2019, ông O nộp hồ sơ đề nghị trích đo để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ mới tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức. Ngày 21/02/2019, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức xuống đất tiến hành đo đạc thực địa các thửa đất của ông O, sau khi tiến hành đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức đưa ông O Biên bản ranh để ký giáp ranh với các chủ đất liền kề. Khi liên hệ ký giáp ranh với thửa đất số 2210 của ông Lê Văn N thì ông N không đồng ý vì cho rằng thửa đất số 2515 của ông O đã hợp vào thửa đất số 2210 của ông N và ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên các bên xảy ra tranh chấp nên ông O làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Thanh P giải quyết. Ngày 15/5/2019, Ủy ban nhân dân xã Thanh P

tiến hành hòa giải nhưng không thành vì ông N cho rằng thửa đất 2210 của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định từ kênh thoát nước trở vào không có tiếp giáp đất của ông O.

Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính được Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Bến Lức xác nhận ngày 29/01/2010 thì thửa đất số 2210 của ông N tiếp giáp thửa đất 2515 của ông O chứ không tiếp giáp kênh. Nay ông O khởi kiện yêu cầu ông N phải hoàn trả cho ông O phần đất có diện tích 335m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Khu A1 của Mảnh trích đo địa chính phân khu do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 12/5/2022. Ngoài ra, ông O không còn yêu cầu nào khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn N trình bày:*

Năm 2000, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L phần đất có diện tích 2.684,1m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá 01 công là 2 cây 04 vàng 24kara, tổng cộng ông mua phần đất trên với giá 6,5 cây vàng 24kara, khi nhận chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế, tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông tiếp giáp bờ kênh đã có sẵn và có ranh mốc giới cụ thể. Ngày 12/12/2000 ông được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2210, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An và sau khi nhận chuyển nhượng ông cho ông Phạm Văn N1 (tên thường gọi T) canh tác, quản lý sử dụng phần đất trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông cho gia đình ông Phạm Văn N1 thuê với số tiền 1.500.000 đồng/năm, khi thuê hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì.

Khoảng năm 2019, ông O tiến hành cắm cọc ranh trên thửa đất 2210 của ông mà không có sự chứng kiến của ông nên ông đã nhờ các cọc ranh này và các bên xảy ra tranh chấp nên ông O làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Thanh P giải quyết. Ngày 15/5/2019, Ủy ban nhân dân xã Thanh P tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông O ông không đồng ý vì ông không có lấn chiếm đất của ông O, tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng từ ông L thì đất của ông đã giáp kênh chứ không giáp đất của ông O nên yêu cầu khởi kiện của ông O là không có căn cứ. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ông có quen biết ông Phạm Văn O, ông Lê Văn N thông qua việc bán đất.

Trước đây ông là chủ sử dụng thửa đất số 410, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.629m<sup>2</sup> tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Long An. Khoảng năm 1998, ông có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn O phần đất có diện tích 619m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 410, tờ

bản đồ số 03, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá 50.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng ông giao đất cho ông O quản lý sử dụng từ đó cho đến nay và ông O cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó cho đến nay, khi chuyển nhượng các bên có tiến hành đo đạc thực tế và cắm cọc cây phân ranh có sự chứng kiến của địa chính (lúc đó thường gọi ông Sáu A, địa chính xã Thanh P hiện ông Sáu đã chết). Ông không biết lý do vì sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông O lại được Ủy ban chứng thực và ghi ngày 31/12/2009, ông xác định bán đất cho ông O trước (vào khoảng năm 1998) và sau đó ông mới chuyển nhượng đất cho ông N.

Đến năm 2000, ông tiến hành chuyển nhượng cho ông Lê Văn N phần đất có diện tích 2.648,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 3, (nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá khoảng 2,4 cây vàng 24kara/công, sau khi chuyển nhượng ông đã giao đất cho ông N quản lý sử dụng và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó cho đến nay, khi tiến hành chuyển nhượng cho ông N có tiến hành đo đạc thực tế và có cắm cọc phân ranh với các thửa đất liền kề. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông N thì đất ông đã tiếp giáp bờ đê kênh nội đồng không còn tiếp giáp thửa đất 2515, tờ bản đồ số 03 như trên trích lục bản đồ địa chính.

Khi ông chuyển nhượng đất cho ông O thì chưa hình thành kênh nội đồng, năm 2000 ông chuyển nhượng đất cho ông N thì kênh nội đồng mới hình thành, ông không nhớ cụ thể kênh được đào từ năm nào. Ông xác định khi ông còn canh tác thửa đất số 410 (nay là 260), lúc sau khi bán cho ông O và chưa chuyển nhượng đất cho ông N thì đất của ông O không còn tiếp giáp đất của ông, khi hình thành kênh nội đồng thì đất của ông O chỉ còn phía bên kia kênh nội đồng chứ không còn tiếp giáp thửa đất số 410 nay là thửa 260 nữa.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông O, ông cũng không có ý kiến gì, vì ông đã chuyển nhượng đất và giao đất cho ông O và ông N quản lý sử dụng hơn 20 năm, quá trình các bên đo đạc cấp giấy mở rộng kênh dẫn đến việc nguyên đơn bị mất đất thì bản thân ông không biết được và cũng không phải là lỗi của ông nên ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Do ông bận công việc nên không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên ngày 07/3/2022, ông có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá, xét xử...). Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1 trình bày:*

Ông là người thuê đất của ông Lê Văn N, từ thời điểm ông L bán đất cho ông N thời gian đến nay cũng hơn 15 năm. Ông là người giới thiệu cho ông N mua đất của ông L. Hiện trạng tại thời điểm ông L bán đất cho ông N và giao lại đất cho

ông thuê để trực tiếp canh tác thì phần đất này đã giáp kênh nội đồng (hướng Bắc) mà không tiếp giáp đất của ai khác.

Ông thuê đất của ông N với giá 1.500.000 đồng/năm, ông thuê đất và trả tiền thuê đất cho ông N đầy đủ. Việc ông O tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N thì ông không có ý kiến gì, đó là việc của hai bên, trong trường hợp Tòa án phán quyết quyền sử dụng đất thuộc về ai thì ông và ông N sẽ tự thương lượng với nhau về việc thuê đất. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông có phần đất thuộc thửa đất số 261 nên ông thuê thêm thửa đất số 260 của ông N để trồng lúa. Trước đây khi kênh nội đồng được mở rộng thì đất của ông cũng bị giảm hơn 200m<sup>2</sup>, việc này thì khi ông tiến hành cấp đổi để chia lại đất cho các con thì ông mới biết. Ông xác định trong suốt quá trình ông canh tác đất của ông N hơn 15 năm qua thì không có ai tới ngăn cản hay tranh chấp gì. Ông sử dụng đất của ông N đúng với hiện trạng như khi ông L bán đất cho ông N.

Do ông bận công việc không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên ngày 08/3/2022, ông có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá, xét xử...). Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Văn O, hiện hôn nhân của ông bà vẫn còn tồn tại, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông O bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Do bà lớn tuổi và bận công việc nên không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên bà xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án (trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá, xét xử...).

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Lê Thị Kim C trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Văn N, hiện hôn nhân của ông bà vẫn còn tồn tại, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Lê Văn N bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 121-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 24/02/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/3/2020; Mảnh trích đo địa chính phân khu do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 12/5/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 628.2020.VT.HS ngày 20/4/2020 do Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt Tín thực hiện. Các đương sự

không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc hay định giá lại; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các đương sự xác định không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa ngày 09/6/2022, ông Nguyễn Thanh Xuân – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác minh thêm về việc địa chính xã có tiến hành giao ranh mốc giới các thửa đất 410, 2515 cho ông O tại vị trí các thửa đất tranh chấp thời điểm ông O nhận chuyển nhượng từ ông L vào năm 2009 và xác minh thêm một số người làm chứng về việc trực tiếp thực hiện việc cắm ranh mốc giới cho ông O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xác minh, biên bản lấy lời khai đối với người làm chứng, các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập thì không có cơ sở xác định việc đất nguyên đơn mất là do bị đơn lấn chiếm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Văn O khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn N phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 335m<sup>2</sup> thuộc khu A1 của Mảnh trích đo địa chính phân khu do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 12/5/2022 dựa trên nền Mảnh trích đo địa chính gốc số 121-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 24/02/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/3/2020. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai 2013, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị G vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn O, thấy rằng:

[3.1] Phần đất tranh chấp thuộc khu A1 của Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 12/5/2022 có diện tích đo đạc thực tế 335m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

[3.2] Thừa đất số 2515, tờ bản đồ số 3 của ông Phạm Văn O và thừa đất số 2210, tờ bản đồ số 3 của ông Lê Văn N đều có nguồn gốc từ thừa đất 410, tờ bản đồ số 3 của ông Nguyễn Văn L, trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của ông O, ông N và ông L không thống nhất với nhau về ranh mốc giới tại điểm các bên nhận chuyển nhượng nhưng do ông L vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành đối chất được. Xét về ranh mốc giới giữa thừa đất số 2215, tờ bản đồ số 3 của ông Phạm Văn O với thừa đất số 2210, tờ bản đồ số 3 của ông Lê Văn N. Theo nguyên đơn xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng thừa đất 2515 từ ông L thì ông L có tiến hành giao đất cho ông O nhưng không có mặt các chủ đất liền kề, khi ông L giao đất cho ông O thì hai bên có cắm trụ cây tre phân cách. Tuy nhiên việc xác định ranh mốc giới này không được phía bị đơn thừa nhận và căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thì tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định chỗ thì phần đất khu A1 mà nguyên đơn đang tranh chấp với toàn bộ phần đất còn lại của bị đơn là một thửa đất liền lạc, không tồn tại bất kỳ cây cọc phân ranh nào và cũng không có bờ ranh ngăn cách, do đó không có cơ sở để xác định mốc giới ranh đất trên thực tế. Tại phiên tòa ngày 09/6/2022, ông X đại diện cho nguyên đơn trình bày, tại thời điểm ông O nhận chuyển nhượng từ ông L thì có cán bộ địa chính là ông Trần Hoàng M và còn một số người làm chứng là ông H, ông S có xuống đất giao ranh thực tế và còn cắm cọc phân ranh cho ông O. Tuy nhiên, qua xác minh thực tế thì những người làm chứng theo yêu cầu của nguyên đơn đều xác định không có việc giao ranh hay cắm cọc gì tại thời điểm giao đất, những người làm chứng xác định chỉ nghe biết việc ông L chuyển nhượng đất cho ông O, ngoài ra không biết cụ thể phần đất ở vị trí nào và diện tích bao nhiêu. Ngoài trình bày này ra, ông O cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc giao ranh, cọc mốc thực tế tại thời điểm chuyển nhượng nên không có căn cứ để xem xét.

[3.3] Căn cứ vào chiều dài tứ cận các cạnh của thửa đất số 2210, tờ bản đồ số 3 theo Trích bản đồ địa chính ngày 29/9/2000 của Phòng địa chính huyện Bến Lức, tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông L, lần lượt là chiều dài cạnh Đông là 59,9m, cạnh Tây dài 56,3m, cạnh Nam dài 44,6m, cạnh Bắc dài 47,8m đối chiếu với độ dài tứ cận của thửa đất số 260, tờ bản đồ 6 theo Mảnh trích đo địa chính số 121-2020 nếu cộng luôn phần vị trí tranh chấp, diện tích chiều dài các cạnh lần lượt như sau chiều dài cạnh Đông là 59,3m (5,25m+2,45m+30,8m+20,8m), chiều dài cạnh Tây là 55,4m (9m+46,4m), chiều dài cạnh Nam là 44,8m (16m+13,1m+15,7m), chiều dài cạnh Bắc là 47,5m. Như vậy, độ dài tứ cận giữa thửa đất cũ số 2210 và thửa đất mới số 260 của ông N nếu cộng luôn phần vị trí tranh chấp theo Mảnh trích đo

địa chính thì chiều dài tứ cận tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đến thời điểm hiện tại là tương đương và trùng khớp với nhau.

[3.4] Căn cứ theo Văn bản số 3275/UBND-VP ngày 10/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức thì "Khi ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn O không có đi đo đạc thực tế chỉ có trích lục theo bản đồ địa chính" và hơn nữa nguyên đơn cũng xác định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nguyên đơn chưa từng quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp có diện tích 335m<sup>2</sup> này, phần đất này do bên phía bị đơn là ông Lê Văn N cho ông Phạm Văn N1 thuê, sử dụng và trả tiền thuê đất cho ông N hàng năm. Theo ông Phạm Văn N1 là người thuê đất và trực tiếp canh tác toàn bộ thửa đất 260, tờ bản đồ số 6 từ năm 2000 đến nay, ông N1 cũng xác định phần đất này do ông quản lý sử dụng hơn 15 năm nay, hiện trạng tại thời điểm ông L chuyển nhượng đất cho ông N và giao lại đất cho ông thuê và trực tiếp canh tác thì phần đất này đã giáp kênh nội đồng (hướng Bắc) mà không tiếp giáp đất của ai khác. Ông xác định trong suốt quá trình ông canh tác đất của ông N hơn 15 năm qua thì không có ai tới ngăn cản hay tranh chấp gì. Ông sử dụng đất của ông N đúng với hiện trạng như khi ông L chuyển nhượng đất cho ông N. Xét thấy việc bị đơn quản lý, sử dụng, cho thuê phần đất tranh chấp bên nguyên đơn biết nhưng từ năm 2009 đến nay nguyên đơn không có bất kỳ khiếu nại, ý kiến hay tranh chấp gì về việc bị đơn quản lý sử dụng đất và nguyên đơn cũng không yêu cầu giao đất nên từ đó cho thấy nguyên đơn đồng ý và thống nhất với việc quản lý, sử dụng đất của bị đơn.

[3.5] Hơn nữa, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đất của ông L, phần đất có diện tích 2.684,1m<sup>2</sup>, tại thời điểm đo đạc thực tế toàn bộ thửa đất số 260 của ông N đã được cấp đổi có diện tích đo đạc thực tế là 2.650,2m<sup>2</sup> như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 2.684,1m<sup>2</sup> thì đất của ông N không dư nên cũng không có cơ sở xác định ông N lấn đất của ông O.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 335m<sup>2</sup> (thuộc khu A1 của Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 12/5/2022) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn O và không có cơ sở xác định ông Lê Văn N lấn chiếm đất của ông Phạm Văn O nên căn cứ vào Điều 165, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, Điều 203 Luật đất đai 2013, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ngày 18/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức có ra Thông báo về việc cung cấp chứng cứ số 01/2022/TB-TA đối với ông Phạm Văn O, trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nếu ông O có tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn L thì phải cung cấp cho Tòa án: Hồ sơ khởi kiện ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 619m<sup>2</sup> đất lúa thuộc thửa đất 410, 2515, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Thanh H, xã T, huyện B, tỉnh Long An



được công chứng ngày 31/12/2009. Tuy nhiên, đã hết thời hạn nêu trên ông Ô vẫn không làm thủ tục khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L và trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản xác định yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định tại thời điểm ông L chuyển nhượng đất cho ông Ô thì phần đất đang tranh chấp vẫn tồn tại trên thực tế, phần đất này chỉ mất khi ông N tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp yêu cầu của ông Ô không được chấp nhận thì ông Ô xác định cũng không có tranh chấp gì đối với ông Nguyễn Văn L, ông Ô sẽ khiếu kiện theo thủ tục hành chính. Do nguyên đơn không có tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2009 trong cùng vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 17.900.000 đồng, buộc ông Phạm Văn Ô phải chịu toàn bộ (ông Ô đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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: Ông Phạm Văn Ô phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, 35, 39, 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 165, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Ô về việc yêu cầu ông Lê Văn N phải hoàn trả cho ông Ô phần đất có diện tích 335m<sup>2</sup> theo Khu A1 của Mảnh trích đo địa chính phân khu do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 12/5/2022 dựa trên nền Mảnh trích đo địa chính gốc số 121-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 24/02/2020 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 24/3/2020.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 17.900.000 đồng, buộc ông Phạm Văn Ô phải chịu toàn bộ (ông Ô đã nộp và chi xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn Ổ phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001255 ngày 28/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông Phạm Văn Ổ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, 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 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 Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- THA huyện Bến Lức;
- Các đương sự.
- Lưu HS, lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thanh Thúy**