

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 12/2026/DS-PT

Ngày: 09/01/2026

“V/v Tranh chấp ranh giới bất động
sản liền kề”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 442/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 79/2025/DSST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 777/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1962; địa chỉ: khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H: Ông **Huỳnh Trung T1**, sinh năm 1995; địa chỉ: B H, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2025 tại Văn phòng C); có mặt.

Bị đơn: Ông **Phan Văn X**, sinh năm 1939; địa chỉ: khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Trường Đ, sinh năm: 1975; địa chỉ: khu vực Bình Phước, phường P, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1947; ông **Phan Trường G**, sinh năm 1972; bà **Phạm Thùy L1**, sinh năm 1974; ông

Phan Trường Đ, sinh năm 1975; bà **Phan Thùy D**, sinh năm 1978; bà **Phan Thùy L2**, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguyên nguồn gốc thửa đất 1030 và 1031, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.690 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00513 cấp ngày 29/9/1999 do bà Nguyễn Thị H đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Liên kề với thửa đất của ông, bà là thửa đất của ông Phan Văn X. Vào khoảng 2010 ông X đã xây sà n nước qua phần đất ở phía sau nhà của ông, bà diện tích ngang khoảng 2,5m, dài một đầu khoảng 6,3 tít và một đầu khoảng 7 tít, tổng diện tích khoảng 2m², gia đình ông ngăn cản yêu cầu phía ông X tháo dỡ phần lấn chiếm nhưng ông X không thực hiện để kéo dài cho đến nay.

Do quyền lợi của ông bị xâm phạm nên ông khởi kiện yêu cầu buộc ông Phan Văn X trả lại cho ông phần đất mà ông X đã lấn chiếm có diện tích ngang khoảng 2,5m, dài một khoảng 0,63m và một khoảng đầu 0,7m, tổng diện tích khoảng 2m² (diện tích thực tế theo bản trích đo là 2,0m² tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính số: 02-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) trên phần đất thuộc thửa 1031.

Bị đơn ông Phan Văn X trình bày: Khi ông xây dựng nhà ở thì ông có mua vật liệu xây dựng của bà H và khi xây nhà thì ông có căn dây ranh từ sà n nước thẳng qua sau nhà bà H 5 tít, lúc này có bà H đứng ra chứng kiến việc xây nhà của ông, phần 5 tít dư ông chừa ra phía sau để cho nước mưa trên mái nhà đổ xuống đất của ông, phần đất dư này giáp với vườn của bà H, cũng như cây nước giếng của nhà ông khoan và bà H cung khoan giếng nước cùng ngày, bà H cũng có mặt và lúc này ông có trồng 01 trụ bê tông làm ranh cắm cặp mé mương, nhưng giờ đã bị ai nhổ không còn và mương này bà H cũng đã san lấp mặt bằng xong. Từ khi ông xây dựng nhà ở và sử dụng cho đến nay thì bà H không có tranh chấp ngăn cản gì.

Đến nay khi gia đình ông xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu ký tứ cận giáp ranh thì bà H lại không đồng ý ký mà nói là hộ gia đình ông lấn chiếm đất của bà H ngang 6 tít, dài 2,5m. Bắt buộc nhà ông tháo dỡ trả lại cho bà H phần đất này trong khi nhà ông phía sau ngang 8,5m không lấn qua đất của bà H. Qua yêu cầu khởi kiện của bà H với ông T thì ông không đồng ý.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 79/2025/DSST ngày 17/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Phan Văn X trả phần đất lấn chiếm có diện tích là

2m² tại vị trí C theo bản trích đo địa chính số 02 -2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 02 -2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C)

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và trích đo: ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên xử. Nguyên đơn đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm; đại diện nguyên đơn trình bày: Vị trí đo giáp ranh với thửa 1030 của ông Trần Thanh H1 không chính xác. Không trùng khớp với bản đồ trích đo số 02/2025 và vị trí xác định khoảng cách 1,28 mét cán bộ đo đạc không đo nhưng lại hiển thị lên bản đồ. Các thửa đất 950 của ông Phan Văn N, thửa 1135 của bà N1, thửa 951 của ông X, thửa 1030 của ông T từ xưa là thuộc quyền sở hữu chung của bà Dương Thị B bán qua nhiều chủ, và được xác định ranh giới là một đường thẳng. Phần đất ông X lấn chiếm xây dựng một cách vô lý mặc dù có ngăn cản khi xây dựng nhưng do gia đình nguyên đơn là người già yếu, con cái không có nhà nên không tranh chấp. Vị trí đo đất của ông X từ năm 1998-1999 thì được đo từ ranh lộ khi đó chỉ có 2 mét thì diện tích thực sự của ông X đúng bằng 225m² nhưng khi đo đạc thẩm định và căn cứ vào biên bản trích đo số 02/2025 thì bắt đầu đo diện tích nhà ông X vẫn từ ranh lộ nhưng hiện tại lộ đã mở rộng thành 3m như vậy diện tích đất thực sự của ông X còn 215m² và không thể dư ra 1,2m². Nguyên đơn yêu cầu ông X trả lại phần đất tranh chấp nguyên đơn hỗ trợ di dời là 5.000.000 đồng.

Phía bị đơn có ông Phan Trường Đ trình bày: Phần đất tranh chấp là vị trí C thì từ xưa đến nay gia đình bị đơn sử dụng ổn định, lúc xây dựng thì mua vật liệu của bà H, lúc xây dựng thì không xảy ra tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung nhận thấy: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2024 của Tòa án và các cơ quan chuyên môn (*Bút lục 42-44*) và Trích đo địa chính số 02 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (*Bút lục 53*) thể hiện: Phần đất tranh chấp tại vị trí C diện tích 2m²; tài sản trên đất: 01

sàn nước của ông Phan Văn X, diện tích $0,7m + 0,5m$, chiều dài $2,5m$, cao $2,25m$, kết cấu xây gạch, nền lát gạch men, lợp mái tole, không trần, xây dựng năm 2010.

Thấy rằng, vào ngày 29 tháng 9 năm 1999 bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1031, tờ bản đồ số 03, diện tích $1.528m^2$ loại LNK. Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ bà tặng cho. Qua đo đạc thực tế thửa đất 1031 có diện tích $1.541,7m^2$ (dư $13,7m^2$). Bị đơn ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/1998 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 951, tờ bản đồ số 3, diện tích $225m^2$, loại T. Qua đo đạc thực tế thửa đất 951 có diện tích $226,2m^2 +$ đường bê tông diện tích $38,6m^2 +$ phần đất cấp gạch $24,9m^2 = 289,7m^2$ (dư $64,7m^2$) (Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X hướng tây giáp với rạch Sang Trắng lớn, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có đường bê tông). Ông X cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là $2m^2$ (vị trí C) theo trích đo bản đồ địa chính số 02 - 2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là phần đất của ông.

Theo giấy chứng quyền sử dụng đất và thực tế đo vẽ của cơ quan chuyên môn thì phần đất thửa 1031 diện tích dư $13,7m^2$ và thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 951 diện tích dư $64,7m^2$. Nên cần xem xét hiện trạng sử dụng và quá trình sử dụng của các bên đương sự. Quá trình tổ tụng nguyên đơn ông T, bà H và ông Phan Văn N xác định phần vị trí B theo trích đo bản đồ địa chính số 02 - 2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là chưa thống nhất ranh, nhưng không có tranh chấp trong vụ án này; tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông T, bà H và bị đơn ông Phan Văn X xác định phần vị trí A, diện tích $3,4m^2$ và phần vị trí E diện tích $7,5m^2$ theo trích đo bản đồ địa chính số 02 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C do bà H đang quản lý sử dụng, không có tranh chấp; Phần tranh chấp vị trí C diện tích $2m^2$, hiện nay do ông X quản lý sử dụng.

Thấy rằng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T2 (cha của bà H) thửa 953 (*Bút lục 17a*), sau đó, ông T2 chuyển tên quyền sử dụng thửa 953 cho bà Nguyễn Thị H một phần thành thửa 1030, 1031 thì từ hướng nam giáp thửa 949 đến hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 953 của ông T2 là một đường thẳng có số đo $27m + 6m$; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn X (*Bút lục 14*) thì hướng đông giáp với thửa 953 cũng là một đường thẳng.

Do đó, theo trích đo bản đồ địa chính số 02 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì nguyên đơn ông T, bà H và bị đơn ông X thừa nhận phần A, E do nguyên đơn ông T, bà H sử dụng, tính từ đường thẳng từ vị trí A hướng bắc đến vị trí E hướng nam thì phần đất tranh chấp vị trí C nằm trong phần đất của ông T, bà H. Nên nguyên đơn ông T, bà H yêu cầu bị đơn ông X trả diện tích $2m^2$ tại vị trí C theo trích đo bản đồ địa chính số 02 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà H là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo hướng: Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: "*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề* " thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét nguồn gốc đất nhận thấy: Vào ngày 29 tháng 9 năm 1999 bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1031, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.528m², loại LNK. Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ bà tặng cho. Qua đo đạc thực tế thửa đất 1031 có diện tích 1.541,7m² (dư 13,7m²).

Bị đơn ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/1998 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 951, tờ bản đồ số 3, diện tích 225m², loại T. Qua đo đạc thực tế thửa đất 951 có diện tích 226,2m² (dư 1,2m²). Ông X cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 2m² (vị trí C) theo trích đo bản đồ địa chính số 02 - 2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là phần đất của ông.

Nguyên đơn kiện yêu cầu bị đơn giao 2m² tại vị trí C cho nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng: Phần đất bị đơn lấn chiếm nêu trên nằm trong thửa đất số 1031 do hộ bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng vào thời điểm ông X xây dựng nhà thì gia đình bà H có ngăn cản nhưng ông X vẫn xây dựng nhưng ông bà không có tài liệu hay chứng cứ gì chứng minh cho việc cản trở ông X xây dựng nhà. Hơn nữa, phần đất tranh chấp là sân nước do ông X xây dựng trong nhà có kết cấu xây gạch, nền lát gạch men, lợp mái tole. Phần xây dựng này là kiên cố.

Căn cứ theo Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*"

Phía ông T cho rằng thửa đất số 1030 của ông có chiều dài ngang với thửa đất 951 của ông X. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị H cho thấy thửa đất 1030 nằm song song với thửa 951 của ông X và điểm cuối của thửa 1030 cắt ngang thửa 1031 là một đường thẳng không gãy khúc. Đối chiếu lại với bản trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 ngày 24/7/2025, đối

chiếu với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các đương sự thì thể hiện vị trí ở điểm E thuộc thửa đất 1030 tịnh tiến thẳng qua vị trí A và C thì cho thấy vị trí A và C hoàn toàn nằm trong thửa đất 951. Nguyên đơn và bị đơn đã tự xác định ranh giới và sử dụng từ trước đến nay. Hơn nữa, căn cứ theo bản trích đo trên thì vị trí E thuộc thửa 1030 chứ không phải 1031 nên đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thì vị tranh chấp thuộc thửa 951 là phù hợp. Tại vị trí A các bên có tranh chấp nhưng nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và giải quyết. Bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp và có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Phần đất của nguyên đơn được cấp lại đôi dư nhiều hơn đất của bị đơn. Phần ranh giới hai bên đã sử dụng ổn định vì vậy yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] *Chi phí đo đạc, thẩm định tài sản*: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định là 7.000.000 đồng (nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

[6] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 158, Điều 163, Điều 164 và Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Phan Văn X trả phần đất lấn chiếm có diện tích là 2m² tại vị trí C theo bản trích đo địa chính số 02 -2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 02 - 2025 ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C)

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và trích đo: ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 tự 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Nam Trung - Hà Thị Phương Thanh

Nguyễn Văn Hải