

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ CẦN THƠ    Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Bản án số: 115/2026/DS-PT*

*Ngày: 26-02-2026*

**V/v “T/c quyền sử dụng đất  
(ranh giới)”.**

**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 Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Đào Thị Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành Phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Nguyễn Thị  
Hong Thắm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân Thành Phố  
Cần Thơ công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 156/2026/TLPT-DS ngày  
16 tháng 01 năm 2026 về việc “V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số Bản án số: 75/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025  
của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ bị kháng cáo.

**Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2025/QĐPT-DS, ngày 05 tháng  
02 năm 2026, giữa đương sự:**

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971; Địa chỉ ấp A, xã L,  
thành phố Cần Thơ ( có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Lê Kim N, sinh năm 1949; Địa chỉ ấp A, xã L, thành phố Cần  
Thơ ( có mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại  
phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Nguồn gốc đất ông đang sử dụng là cụ Nguyễn Văn T1 (cụ T1 là ông nội của ông T) để lại cho ông Nguyễn Văn C (ông C là cha của ông T) canh tác từ thời gian nào ông không nhớ. Đến khoảng năm 1985, cha ông chết để lại cho ông canh tác toàn bộ phần đất tại các thửa 541, 542, 543, 617, 738 tổng diện tích 32.539m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (cũ). Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000181 ngày 29/9/1997 và trực tiếp canh tác sử dụng đến nay. Phần đất của ông tại thửa 541, 542 giáp với đất của ông Lê Kim N, ranh giới giữa phần đất của hai bên trước đây có cái bờ và có cặm 03 trụ đá phân ranh. Quá trình sử dụng ông N đã lấn chiếm qua phần đất của ông làm thay đổi mốc ranh giới. Ông đã nhiều lần yêu cầu phía ông N trả lại phần đất lấn, chiếm nhưng ông N không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến nay.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Kim N trả lại cho ông phần đất lấn, chiếm theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 187,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Kim N trình bày:*

Nguồn gốc đất ông đang sử dụng là của ông bà ngoại khai phá canh tác và để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị S. Sau khi mẹ ông chết để lại cho ông canh tác từ khoảng năm 1975 đến nay. Năm 1997, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 537, 538, 540 tổng diện tích 14.715m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định không tranh chấp ranh giới. Đất của ông giáp với ông Nguyễn Thanh T tại các thửa 538, 540; ranh giới giữa hai bên có bờ đê và có cặm 03 trụ đá phân ranh, lúc cặm có giáp mặt hai bên và có chính quyền địa phương chứng kiến, hiện còn 01 trụ đá phía trước giáp lộ và 01 trụ phía sau, trụ giữa thì phía ông T nhổ bỏ lúc nào không hay. Trên vị trí tranh chấp hiện ông có làm 01 cái chuồng gà và có trồng 01 cây tràm biển. Ông đã sử dụng đất ổn định và không lấn chiếm ranh giới theo như ông T trình bày. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T. Ông yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất tranh chấp diện tích 187,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

*Tại Bản Bản án số: 75/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông Lê Kim N trả phần đất lấn, chiếm.

Ôn định cho ông Lê Kim N được quyền sử dụng đất diện tích 187,2m<sup>2</sup>, trong đó tại vị trí (I) diện tích 1,3m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc một phần thửa 538, vị trí (IIa) diện tích 154,9m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc một phần thửa 538, vị trí (IIb) diện tích 31m<sup>2</sup> loại đất LUC thuộc một phần thửa 540; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang). Diện tích, kích thước các cạnh theo Mảnh trích đo địa chính số: 99/CN-CHK ngày 27/7/2025 của Công ty cổ phần Đ (kèm theo).

Ngoài ra, về nghĩa vụ chậm trả án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 06 tháng 10 năm 2025** nguyên đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn trả phần đất lấn chiếm 187.2 m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phân tích đánh giá tính pháp lý các chứng cứ các đương sự cung cấp. Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án số: 75/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ (có bài phát biểu kèm theo hồ sơ).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về phần đất của ông Nguyễn Thanh T đang và bị đơn Lê Kim N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đó phần đất của nguyên đơn sử dụng thực tế tại các thửa 541, 542, 543 giáp với thửa thửa 537, 538, 540 của bị đơn. Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn ranh diện tích 187.2 m<sup>2</sup>; Bị đơn không

thừa nhận và cho rằng hai bên sử dụng ổn định. Do các bên đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2] Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số: 99/CN-CHK ngày 27/7/2025 của Công ty cổ phần Đ (Gọi tắt là mảnh trích 99) đã được hai bên thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án thì phần đất tranh chấp tổng diện tích 187,2m<sup>2</sup>; Trong đó, tại vị trí (I) diện tích tranh chấp 1,3m<sup>2</sup>, vị trí (II) diện tích tranh chấp 185,9m<sup>2</sup>. Đối chiếu mảnh trích 99 thì phần đất nguyên đơn sử dụng thực tế tại các thửa các thửa 541, 542, 543 nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 8.664,5m<sup>2</sup> chưa tính diện tích đất tranh chấp; Phần đất bị đơn sử dụng tại thửa 537, 538, 540 thiếu 136,1m<sup>2</sup>. Ranh giới giữa hai bên từ trước đến nay là cái bờ ruộng sử dụng nhiều năm không có tranh chấp, chỉ mới phát sinh tranh chấp vào năm 2024. Phía ông N có cậm trụ đá phân định ranh giới, hiện trụ đá vẫn còn. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì ông N chỉ ranh theo vị trí trụ đá đã cậm trước đó. Do đó, ông T cho rằng quá trình sử dụng đất ông N lấn, chiếm ranh giới là không đúng. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn có nguyên vọng thỏa thuận với bị đơn để thống nhất ranh; Tuy nhiên, giữa nguyên và bị đơn chưa thống nhất được; Nên thỏa thuận thống nhất giữa các bên sẽ được xem xét giai đoạn thi hành.

[4] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 nguyên đơn Nguyễn Thanh T.

2. Giữ nguyên bản án số: 75/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Chuyển 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004188 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ thành án phí.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực theo nội dung quyết định bản án số: 75/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ đã tuyên.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 26 tháng 02 năm 2026.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV 12. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Hoàng Khải**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các thẩm Phán Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phan Thị Tuyết Mai Đào Thị T2 Võ Hoàng K**