

**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: **388/2026/DS-PT**

Ngày: 28/4/2026

V/v “*Tranh chấp ranh giới
giữa các 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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - 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 Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 439/2026/QĐXXPT ngày 11/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H. sinh năm: 1952. Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H1. sinh năm: 1974.

Bà Huỳnh Thị K, sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Hoa Thị B, sinh năm: 1960. Địa chỉ

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1958.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

- Bà Sơn Thị Sa L, sinh năm: 1949. Địa chỉ: E ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã G, thành phố Cần Thơ.

- Ông Sơn Đ1, sinh năm: 1954.

- Ông Sơn S, sinh năm: 1956.

- Ông Sơn C, sinh năm: 1971.

- Ông Sơn C1, sinh năm:

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là ấp H, xã G, thành phố Cần Thơ.

- Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1972.

- Bà Lâm Thị G, sinh năm:

- Bà Lâm Thị T, sinh năm:

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc phần đất này trước đây năm 1996, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoa Thị B1 (là em ruột bà H) nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị Ú (đã chết), bà Ú có con gồm: Sơn Thị Sa L (Sơn Sà R), S, S, S, Sơn C2 (chồng bà Ú cũng đã chết). Đến năm 1998 vợ chồng ông Đ, bà B1 chuyển nhượng lại cho bà H diện, tích 3.295m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá 06 chỉ vàng 24k, có lập “Giấy chuyển nhượng” tay, có xác nhận của Trưởng ấp S, xã T. Hai bên đã giao vàng, nhận đất sử dụng từ năm 1998, nhưng đến nay bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo sổ địa chính thì phần đất này nằm trong thửa số 430, 433, tờ bản đồ 09 giáp ranh với phần đất vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Huỳnh Thị K sử dụng do nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn H3 (đã chết) có vợ là bà Trần Thị H2; đất cùng thửa 430, 433, tờ bản đồ 09; vợ chồng ông H3, bà H2 trước đây nhận chuyển nhượng từ bà Thạch Thị Út .

Đến năm 2023, khi bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì phát hiện vợ chồng ông H1, bà K sử dụng lấn chiếm ranh đất của bà H chiều ngang 01m x dài 120m, diện tích 120m². Ông H1, bà K cắm các trụ đá trên phần đất lấn chiếm của bà H. Sự việc tranh chấp đã được UBND xã T hòa giải nhưng không thành. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H1, bà K trả lại diện tích lấn chiếm 120m² nói trên.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:*

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Năm 2019 ông bà nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Lâm Văn H4 (đã chết, có vợ là Trần Thị H2 và 02 con gái tên Lâm Thị G, Lâm Thị T), chuyển nhượng có làm giấy tay “Tờ chuyển nhượng đất ruộng ngày 31/5/2019” và đã được gia đình ông H4 giao lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông có cắm ranh rõ ràng với các hộ xung quanh, có con trai bà H tên C3 đứng ra thống nhất ranh với ông và sau đó ông cải tạo thành ao nuôi tôm như hiện nay. Trên đất vợ chồng ông có cất 01 căn chòi để ở trông coi đất.

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

+ Bà Hoa Thị B trình bày: Nguyên trước đây vợ chồng bà có sang nhượng của bà Thạch Thị Ú (đã chết) một phần đất tọa lạc ấp S, xã T, huyện M tỉnh Sóc

Trăng có làm giấy tay “Giấy tờ sang đất” đề ngày 24/5/96 (âl). Khi nhận chuyển nhượng đất này là đất lúa, không có đo đạc chỉ nói bán hết quyền sử dụng đất thôi, đất có ranh với xung quanh là bờ côm nếp (bờ nhỏ). Trước đó bà có làm lúa 02 năm, không có tranh chấp với ai về ranh đất. Lúc đó giáp ranh đất của bà là đất của ông Lâm Văn H4, giữa bà H và ông H4 cũng không có tranh chấp ranh đất. Sau đó bà mới chuyển nhượng lại cho bà H phần đất này, có làm giấy tay “Giấy nhượng đất” đề ngày 16/2/1998. Bà giao hết đất cho bà H, không có đo đạc chi tiết. Nay vợ chồng bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này; bà xin được vắng mặt không tham gia tố tụng.

+ Bà Sơn Thị Sa L, ông Sơn S trình bày: Trước đây bà có nghe mẹ bà là bà Thạch Thị Ú (chết năm 2009) chuyển nhượng một phần đất tọa lạc ấp S, xã T cho vợ chồng bà B, ông Đ; việc chuyển nhượng bà không trực tiếp tham gia, chứng kiến nên không rành. Nay mẹ bà đã chết nên bà đại diện các anh chị em xác định đất mẹ bà khi còn sống đã sang nhượng thì họ được toàn quyền quyết định, không còn liên quan đến anh chị em bà, anh chị em bà không có yêu cầu hay ý kiến gì về đất này. Cha mẹ bà chết không để lại giấy tờ gì về đất đai. Bà xin được vắng mặt không tham gia tố tụng.

+ Bà Trần Thị H2 trình bày: Trước đây bà và chồng là ông Lâm Văn H4 (chết năm 2019) có nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị Ú một phần đất tọa lạc ấp S, xã T; có làm giấy tay và giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do bà Ú đứng tên. Khi chuyển nhượng không có đo đạc, nhưng có thỏa thuận ranh với các bên rõ ràng. Sau đó chồng bà bệnh chết nên bà chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông H1, bà K, có làm giấy tay “Tờ chuyển nhượng đất ruộng ngày 31/5/2019” và có giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do bà Ú đứng tên cho ông H1 giữ. Khi bà chuyển nhượng đất lại cho ông H1 mặc dù không có đo đạc, nhưng hai bên có thỏa thuận bán phần đất có ranh rõ ràng với các thửa đất xung quanh và không có tranh chấp với ai. Nay bà đã chuyển nhượng đất này cho ông H1 thì ông H1 toàn quyền đối với đất, bà xin được vắng mặt không tham gia tố tụng.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 113/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Huỳnh Thị K về việc đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 111,90m² thuộc thửa đất số 39 (cũ là 433, 430), tờ bản đồ số 82 (cũ là 9) tọa lạc ấp S, xã N, thành phố Cần Thơ (cũ là ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng) (C) có số đo tứ cận như sau:

+ *Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh H1 sử dụng (B) số đo 96,49m + 2,06m;*

+ *Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H sử dụng (A) số đo 96,74m + 2,04m;*

+ *Hướng Nam giáp Bờ kênh số đo 1,10m;*

+ *Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Hồng T1 sử dụng số đo 1,20m.*

Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) thực hiện ngày 30-9-2024 kèm theo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/10/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn và những người liên quan vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 111,9m² theo đo đạc thực tế, do lấn ranh của gia đình nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa rõ, cần xác định cụ thể là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn và những người liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:** Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có kháng cáo. Xét kháng cáo thấy rằng:

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc phần đất mà hai bên tranh chấp đều là đất gốc của bà Thạch Thị Ú chuyển nhượng bằng giấy tay, khi giao nhận đất không đo đạc cụ thể. Sau đó, các đương sự nhận chuyển nhượng lại cũng bằng giấy tay và cũng không đo đạc cụ thể hoặc cắm trụ ranh xác định ranh, mốc giới rõ ràng. Do đó chỉ có thể căn cứ vào thời gian, diễn biến của quá trình sử dụng đất như cấp sơ thẩm đã phân tích; đó là: phần đất tranh chấp có diện tích 111,9m² ký hiệu (C), theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) lập ngày 30/9/2024 thì trên đất hiện đang tồn tại một vách tường diện tích 29,47m² kết cấu tường 10, xây tô (là một vách tường trong căn nhà của vợ chồng bị đơn đang quản lý, sử dụng) và 01 cây chuối loại A, 01 cây chuối loại B, bụi sả 04m², 07 cây mật gấu do bị đơn trồng. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất hai bên liền kề giáp ranh nhau, việc bị đơn xây vách tường, trồng cây trên phần đất tranh chấp cả một khoảng thời gian dài tất nhiên nguyên đơn có biết nhưng không tranh chấp, cũng không có động thái nào phản ứng để chứng tỏ còn quan tâm đến phần đất này nếu cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình. Điều này chứng tỏ nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất là của bị đơn hoặc đã từ bỏ quyền sử dụng nên mới không phản đối. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu khởi kiện đòi lại đất là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: mặc dù kháng cáo không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn, không có thu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV8.
- Phòng THADS KV8.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc