

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 665/2025/DS-PT

Ngày: 24/11/2025

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

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

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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát – 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:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 645/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 538/2025/QĐ-PT ngày 06/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoàng K**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ).

- Ông **Lê Anh L**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Nay là khóm X, phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hoàng Q**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hoàng K được nhận từ cha mẹ tặng cho. Ông K được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 00693 vào ngày 03/12/1993 tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 2668m², loại đất Q. Đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ). Phần đất của ông K giáp với đất của ông Nguyễn Hoàng Q, quá trình sử dụng ông Q tự ý xây dựng hàng rào lấn chiếm qua đất của ông K chiều ngang khoảng 01m, chiều dài hết thửa đất, tổng diện tích lấn chiếm khoảng 102m². Ông K đã trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã M giải quyết nhưng các bên hòa giải không thành. Sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 57.9m² tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 12/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai. Nay ông K khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Hoàng Q tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất là hàng rào tạm bằng trụ đá đứt sần, lưới B40, không có chân tường, dài 92.2m và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 57.9m², tại vị trí A, thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00693 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 03/12/1993 đứng tên ông Nguyễn Hoàng K, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ).

- Theo bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Hoàng Q canh tác đất ổn định từ năm 1990 đến nay không sang bán, tặng cho hay chuyển nhượng. Ông là chủ sử dụng phần đất tại thửa đất số 580, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 125793, số vào sổ cấp GCN: VP08741 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 22/6/2023. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K bản thân ông có yêu cầu đo đạc để xác định ranh đất. Nếu thực tế ông có lấn qua đất của ông K thì ông sẽ tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất lấn chiếm cho ông K và chịu chi phí đo đạc.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Hoàng K.

Buộc bị đơn - ông Nguyễn Hoàng Q di dời hàng rào dài 92.2m, kết cấu: hàng rào tạm bằng trụ đá đứt sần, lưới B40, không có chân tường và trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 57.9m² (vị trí A) cho ông Nguyễn Hoàng K.

(Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 12/3/2025 của Văn phòng Đ).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm đối với thửa đất liền kề, cả nguyên đơn và bị đơn đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00693 vào ngày 03/12/1993 tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, diện tích 2668m², loại đất Q. Đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ). Bị đơn - ông Nguyễn Hoàng Q được Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 125793, sổ vào sổ cấp GCN: VP08741 ngày 22/6/2023 tại thửa đất số 580, tờ bản đồ số 6, diện tích 4388m² (Trong đó loại đất ở nông thôn có diện tích 201m² và loại đất trồng cây lâu năm có diện tích 4187m²). Đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực M, phường A, thành phố Cần Thơ). Quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng, bị đơn lấn

chiếm đất của nguyên đơn nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất là hàng rào tạm bằng trụ đá đút sẵn, lưới B40, không có chân tường, dài 92.2m và trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 57.9m².

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 03/12/1993 cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K thì thửa đất số 54 có diện tích 2405m², loại đất CLN. Đối chiếu với Bản trích bản đồ đo địa chính số 01/2025 ngày 12/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa 540 có diện tích 2450m². Như vậy, nếu chưa tính cả phần đất tranh chấp (tại vị trí A diện tích là 57.9m², ông Nguyễn Hoàng Q đang sử dụng) thì thực tế nguyên đơn sử dụng thiếu 263m². Trong khi đó, phía bị đơn được Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 22/6/2023 tại thửa đất số 580, tờ bản đồ số 6, diện tích 4388m². Đối chiếu với Bản trích đo bản đồ địa chính số 01/2025 ngày 12/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa 580 có diện tích 4390,9m². Ngoài ra, tại vị trí lộ GTNT hiện hữu còn đất của bị đơn có diện tích là 56.8m². Như vậy, nếu chưa tính cả phần đất tranh chấp (tại vị trí A diện tích là 57.9m², ông Nguyễn Hoàng Q đang sử dụng) và vị trí lộ GTNT thì thực tế bị đơn sử dụng dư 2.9m².

Thứ hai: Căn cứ vào Bản trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 12/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đương sự được cơ quan có thẩm quyền cấp thì trên thực tế nguyên đơn sử dụng đất thiếu so với Giấy chứng nhận là 263m², trong khi phần đất của bị đơn sử dụng đất dư so với Giấy chứng nhận là 2.9m². Do đó, nếu tính cả phần diện tích đất tranh chấp là 57.9m² cho nguyên đơn thì diện tích đất nguyên đơn vẫn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ngược lại, nếu tính cả phần đất tranh chấp cho bị đơn thì về hình thể thửa đất cũng như diện tích đất của bị đơn sẽ thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Bên cạnh đó, bị đơn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 22/6/2023, xét về hình thể thửa đất, tại vị trí đất đang tranh chấp mà bị đơn được cấp là đường thẳng có diện tích chiều dài 62m và chiều ngang là 30,20m, trong khi đó qua đo đạc thực tế thể hiện, thửa đất của bị đơn có cạnh chiều dài là 65,47m và chiều ngang là 31,10. Như vậy, bị đơn sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã được cấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là Người cao tuổi nên bị đơn được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí cho bị đơn.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THA DS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai