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 833/2026/DS-PT
Ngày 27-7-2026
V/v: "T/c ranh giới giữa các bất động sản liền kề - phần không gian"

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – 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.

Ngày 27 tháng 7 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 541/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề - phần không gian" do Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 373/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị N**, sinh năm 1981; cư trú số 80, Đường số A, Khu dân cư V, Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1997; cư trú khóm H, phường T, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Đình T1**, sinh năm 1948 và **Bà Vũ Thị C**, sinh năm 1957; cùng cư trú số G, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1981; cư trú số H, đường Đ, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

2.1. Luật sư Nguyễn Đăng T2 - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đăng T2 – Đoàn Luật sư thành phố C.

2.2. Ông Lưu Ngọc S – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố C.

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

3.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C (vắng mặt)

Trụ sở số I, đường Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố Cần Thơ.

3.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Trụ sở số A, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 5 năm 2024 và trong quá trình tố tụng như sau:

Vào năm 2018, nguyên đơn được chị ruột tặng cho 01 (một) căn nhà có kết cấu 01 (một) trệt 01 (một) lầu tại số G, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ trên thửa đất số 213, tờ bản đồ số 62, diện tích 41,1m^2, loại đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07954 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19 tháng 10 năm 2022.

Đến thời điểm hiện tại, căn nhà trên thường bị ngập khi mưa lớn, gây thiệt hại nhiều tài sản và gây ô nhiễm môi trường sống trong gia đình.

Vì nhu cầu bức thiết đó, nguyên đơn có mong muốn được nâng nền nhà lên cao nhưng lại bị vướng không gian trên tầng lầu đang bị bị đơn lấn chiếm.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần ranh giới không gian bị lấn chiếm là 15,18m^2.

Phần trình bày của bị đơn trong quá trình tố tụng như sau:

Ngày 25 tháng 12 năm 1994, bị đơn được Giám đốc Xí nghiệp C2 cấp cho 01 (một) căn nhà tập thể 01 (một) trệt 01 (một) lầu trong khu tập thể của xí nghiệp tại số G, đường T, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ. Tầng lầu của bị đơn có một phần nằm trên tầng trệt của nguyên đơn có diện tích là 15,43m^2.

Đến ngày 07 tháng 4 năm 2005, bị đơn được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 212, tờ bản đồ số 62, diện tích 39,88m^2, loại đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00146; tài sản gắn liền với đất là nhà có cấu trúc cấp 3, số tầng 02, diện tích xây dựng là 39,88m^2, diện tích sử dụng là 62,46m^2.

Gia đình bị đơn đã sử dụng và sở hữu căn nhà có hiện trạng có cấu trúc cấp 3, số tầng 02, diện tích xây dựng là 39,88m^2, diện tích sử dụng là 62,46m^2

hơn 30 (ba mươi) năm. Theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp". Chủ sở hữu đầu tiên của căn nhà mà nguyên đơn đang tranh chấp là ông Nguyễn Thanh V (sở hữu từ năm 1992 đến năm 2010), chủ sở hữu thứ hai là bà Nguyễn Ngọc N2 – chị ruột của nguyên đơn (sở hữu từ năm 2010 đến năm 2018) và chủ sở hữu thứ ba là nguyên đơn (sở hữu từ năm 2018 đến nay). Các chủ sở hữu trước đều không có tranh chấp với bị đơn, chỉ có nguyên đơn là tranh chấp với bị đơn phần không gian trên tầng lầu của bị đơn nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Vũ Thị C1 về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Vũ Thị C1 phải tháo dỡ phần lấn chiếm không gian có kích thước chiều ngang 2,5 mét, chiều dài 04 mét, diện tích khoảng 10m^2 – qua kết quả xem xét thẩm định là 15,18m^2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Qua xét hỏi công khai tại phiên tòa, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy việc xét xử của cấp sơ thẩm là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề - phần không gian là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 25 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ là trong thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07954 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19 tháng 10 năm 2022 thì nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 62, diện tích 41,1m^2, loại đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà có cấu trúc cấp 4, số tầng 01, diện tích xây dựng là 41,1m^2, diện tích sử dụng là 41,1m^2.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00146 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ thì bị đơn được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 62, diện tích 39,88m^2, loại đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất là nhà có cấu trúc cấp 3, số tầng 02, diện tích xây dựng là 39,88m^2, diện tích sử dụng là 62,46m^2.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng, sở hữu là nhà tập thể của Xí nghiệp C2. Nhà tập thể có 02 (hai) tầng, nguyên đơn ở tầng trệt, bị đơn ở tầng trệt và tầng lầu; tầng lầu của bị đơn có 01 (một) phần nằm phía trên tầng trệt của nguyên đơn.

Trước đây, vào ngày 03 tháng 5 năm 1994, Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành Quyết định số 985/QĐ.UBT.94 cấp cho Xí nghiệp C2 diện tích 35.181m^2 đất để sử dụng vào mục đích chuyên dùng công sở cơ quan.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều sở hữu nhà trên hiện trạng nhà tập thể của Xí nghiệp C2 trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc sử dụng về ranh giới giữa các bất động sản liền kề sẽ bị hạn chế khi kết cấu nhà tập thể này vẫn còn đang tồn tại. Nói cách khác, tuy nguyên đơn và bị đơn được cấp 02 (hai) quyền sử dụng đất khác nhau nhưng 02 (hai) quyền sở hữu nhà lại cùng một kết cấu xây dựng nên sẽ bị hạn chế về quyền sử dụng đất theo chiều thẳng đứng đối với quyền sử dụng đất được cấp. Chỉ khi nào kết cấu xây dựng chung này không còn tồn tại thì quyền sử dụng đất theo chiều thẳng đứng của nguyên đơn mới được áp dụng.

Từ các phân tích trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 326/2025/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Đình T1 và bà Vũ Thị C1 phải tháo dỡ phần lấn chiếm không gian có diện tích 15,18m^2 tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07954 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 19 tháng 10 năm 2022 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

2. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp số tiền là 8.694.000 đồng (tám triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn đồng) - đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001692 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ – nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ thành án phí.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007214 ngày 24 tháng

10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án này có hiệu lực thi hành ngày 27 tháng 7 năm 2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 của Luật Thi hành án được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV1;
- Phòng THADS KV1;
- THADS TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thùy Trang