TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2026/DS-ST
Ngày: 17/4/2026
V/v tranh chấp: *"ranh giới giữa bất động sản liền kề"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Kim Son

2. Ông Lý Văn Til

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quỳnh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Ông Tạ Bá Nhịn – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 958/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp *"ranh giới giữa bất động sản liền kề"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 294/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hồng D, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 7 đường T, phường C, TP ..

Bị đơn:* Ông **Lê Hoàng G, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, TP ..

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

1. Bà **Huỳnh Thị Thúy A** (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, TP ..

2. Bà **Huỳnh Thu S**, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực Thới Hòa A, phường Ô, TP ..

3. Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, TP ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D trình bày:

Ông là chủ quyền sử dụng thửa đất số 908, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.982m^2, toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, TP ., được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/01/1993. Nguồn gốc đất do ông C (không nhớ rõ họ tên chính xác) chuyển nhượng lại cho ông. Đất này trước đây do ông Huỳnh Văn T sang nhượng cho ông C, sau đó ông C sang nhượng cho ông. Thửa 908 có chiều ngang 30m, chia ra 3 bờ mương, mỗi bờ mương ngang 7m; 02 mương, mỗi mương ngang 3m và 02 mương nhỏ, mỗi mương ngang 1,5m. Ông C sang nhượng cho ông 02 mương ngang 3m, 01 mương nhỏ ngang 1,5m và 02 bờ mương ngang 7m, tổng là 21,5m. Ông T sang cho ông Lê Hoàng G (bị đơn) 1 bờ mương ngang 7m và 01 mương ngang 1,5m, tổng là 8,5m.

Đến năm dịch bệnh Covid-19 khi cơ quan nhà nước yêu cầu xác định ranh đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông mới phát hiện ông G lấn chiếm phần đất của ông. Nay ông yêu cầu Toà án buộc ông Lê Hoàng G trả lại phần mương lấn chiếm có diện tích khoảng 180m^2 (ngang 3m, dài 60m) thuộc thửa đất 908, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, TP .. Ông thống nhất tiếp tục sử dụng Bản trích đo địa chính ngày 08/8/2025 do Văn phòng Đ cấp.

Bị đơn ông G trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp với ông D là do ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Huỳnh Văn T vào năm 1989. Thời điểm này ông T cũng sang nhượng cho ông C do đó ông và ông C thỏa thuận xác định ranh đất nhưng không cắm trụ đá bằng bờ mương, từ khi nhận chuyển nhượng ông quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích trên. Khi ông D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ai đến đo đạc, xác định ranh đất do đó ông không biết và cũng chưa xác định ranh đất với ông. Ông thống nhất tiếp tục sử dụng Bản trích đo địa chính ngày 08/8/2025 do Văn phòng Đ cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thu S trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa ông D, ông G thuộc thửa 443 do bà đứng tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên, về nguồn gốc đất là của ông D chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T, ông D sử dụng từ năm 2010 tới nay. Nhưng bà và ông D cũng

không biết phần đất tranh chấp thuộc thửa 443. Nay bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn thừa nhận vị trí tranh chấp là vị trí A, diện tích 153,7m^2 theo Trích đo số 03-2025 ngày 08/8/2025 của Văn phòng Đ, thuộc thửa 443 do bà S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà S vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn khởi kiện sai chủ thể.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề"* thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thúy A và ông T1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử vắng mặt đương sự.

[2.2] Do các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thống nhất kích thước, vị trí tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 03-2025 ngày

08/8/2025 của Văn phòng Đ nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về đối tượng tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng D khởi kiện yêu cầu ông Lê Hoàng G trả lại diện tích đất khoảng 180m² (ngang 3m, dài 60m), theo ông D, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 10 do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp ngày 05/01/1993. Tuy nhiên, căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 03-2025 ngày 08/8/2025 của Văn phòng Đ, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy phần diện tích đang tranh chấp thực tế có diện tích 153,7m^2 (vị trí A) không thuộc thửa đất 908 của ông D được cấp mà thuộc hoàn toàn thửa đất 443.

[3.2] Về chủ thể khởi kiện: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 634044 cấp ngày 30/9/2010 và sự thừa nhận của các bên, thửa đất số 443 do bà Huỳnh Thu S đứng tên. Mặc dù bà S cho rằng nguồn gốc đất của ông D và bà không có ý kiến gì về việc ông D khởi kiện, nhưng xét về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất thì ông D chưa được Nhà nước công nhận, khi GCNQSDĐ của thửa 443 vẫn đang đứng tên bà Huỳnh Thu S và chưa có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng hợp pháp nào được đăng ký chuyển tên cho ông D theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai 2024, thì ông D không được coi là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Hơn nữa, theo quy định tại Khoản 1 Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông D khởi kiện đòi quyền sử dụng đất trong khi quyền quản lý, sử dụng hợp pháp thì thuộc về bà S (thửa 443) không được sự ủy quyền của bà S. Do đó, ông D không bị xâm phạm về quyền và lợi ích trực tiếp. Ngoài ra, việc ông D cho rằng có sự nhầm lẫn về ranh giới từ khi nhận chuyển nhượng từ ông C nhưng không thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động hoặc điều chỉnh diện tích suốt từ năm 1993 đến nay là lỗi của người sử dụng đất. Từ các lý do trên, việc ông D là nguyên đơn khởi kiện ông G để đòi đất là không có cơ sở chấp nhận và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí, tuy nhiên, do nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 45 Luật đất đai 2024; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng D về việc yêu cầu ông Lê Hoàng G giao quyền sử dụng đất diện tích 153,7m^2 (vị trí A thuộc thửa 443, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ, tại Trích đo địa chính số 03-2025 ngày 08/8/2025 của Văn phòng Đ).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPCT;
- VKS cùng cấp;
- THA cùng cấp;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc