

**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: 1109/2026/DS-PT

Ngày 24-8-2026

*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: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phụng.

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký viên của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1353/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST, ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1678/2026/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thu T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Ông Trần Đình K, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: C N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Nguyễn Duy T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: A L, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: A, khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị Mỹ O, sinh năm 1980. Địa chỉ: A N, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: bị đơn Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện nguyên đơn trình bày: Bà Trần Thu T, ông Trần Đình K hiện là chủ sử dụng thửa đất số 926, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L, diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 2.130m², chỉnh lý sang tên cho bà T, ông K vào ngày 15/5/2021, nguyên đơn nhận đất và quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ngày 01/6/2024 khi nguyên đơn lên thăm vườn thì phát hiện bà Võ Thị H là chủ sử dụng giáp ranh liền kề phía trước đất của nguyên đơn đang xây dựng nhà chính và nhà phụ đồng thời bà H cho lợp mái tole của phần nhà phụ lấn qua khỏi hàng rào tường nhà bà H đã xây sẵn làm ranh ngăn cách với đất của nguyên đơn, phần mái tole lấn sang đất của nguyên đơn có chiều ngang khoảng 60 - 70cm, dài khoảng 15m. Khi thấy bà H lợp phần mái tole lấn qua đất của mình, nguyên đơn đã nhắn tin đề nghị bà H xử lý không cho phần mái tole lấn qua đất của nguyên đơn nhưng phía bà H không đồng ý và phản ứng với thái độ khiêu khích. Do vậy phía nguyên đơn đã có đơn nhờ chính quyền giải quyết tranh chấp, khi đại diện chính quyền địa phương đến giải quyết tranh chấp thì bà H cũng không hợp tác. Ranh giới giữa phần đất của nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 16/12/2022, do thi hành một bản án dân sự giữa bị đơn và một người khác. Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn có mời nguyên đơn đến để ký xác nhận ranh giữa nguyên đơn và bà H, theo đó ranh giới giữa đất của nguyên đơn và bị đơn là bức tường hiện hữu mà bà H đã xây dựng sẵn trước đây. Việc bà H xây dựng lấn chiếm sang phần không gian đất của nguyên đơn là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà H phải tháo dỡ (cắt, di dời) phần mái tole lấn sang đất của nguyên đơn tại thửa 926, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ; Yêu cầu bà H chấm dứt hành vi ngăn cản phía nguyên đơn xây dựng tường rào trên phần đất thuộc chủ quyền của nguyên đơn.

Người đại diện của bị đơn trình bày: Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2024. Nguồn gốc đất là do chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc T2 vào năm 2016. Tuy nhiên, do tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng với bà T2 nên đến năm 2024 bà H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì phần đất của bà H khi chuyển nhượng từ bà T2 thì có chừa 01 khoảng để thoát nước ở phía sau đất. Phần mái tole chồm qua mà phía nguyên đơn đang yêu cầu bị đơn tháo dỡ là vẫn còn nằm trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, do vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo bị đơn, muốn giải quyết tranh chấp thì phải mời hết các hộ giáp ranh phía trước có giáp với đất của nguyên đơn thì mới giải quyết chính xác vụ kiện. Trước đây đã từng có tranh chấp về ranh đất giữa ông Nguyễn Văn P (là chủ sử dụng giáp ranh, cùng dãy đất với bị đơn bà H) và bà T, ông K tranh chấp được phán quyết bằng Bản án phúc thẩm số 158/2025/DSPT ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhưng bản án phúc thẩm này là một bản án sai, giải quyết không đúng ranh giới thửa đất, số liệu trong bản án cũng sai lầm nghiêm trọng nên không thể căn cứ vào bản án này để xác định ranh giới các thửa đất như hiện nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã quyết định như sau:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 174, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 134 Luật đất đai năm 2024 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Võ Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần mái tole có diện tích: một đoạn có chiều dài 4,1m x chiều ngang 0,35m; một đoạn có chiều dài là 13,3m x chiều ngang 0,8m đang lấn chiếm sang thửa đất của nguyên đơn số 926, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03984 cấp ngày 07/11/2012, chính lý sang tên cho nguyên đơn ông Trần Đình K, bà Trần Thu T ngày 15/5/2021.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 01/6/2026 bị đơn bà Võ Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết, chứng cứ trong vụ án, chưa làm sáng tỏ sự thật khách quan của vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn với lý do khi bị đơn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2, thì bị đơn có xây dựng tường để ngăn tràn cát khi bơm nên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích phần đất nhỏ hơn phần đất bị đơn chuyển nhượng; khi giải quyết tranh chấp trước đây thì giữa ông L và ông T2 cũng có tranh chấp ranh đất nhưng sau đó thì ông L rút đơn độc lập nên tranh chấp của ông L chưa được giải quyết. Sau đó thì ông L chuyển nhượng phần đất lại cho ông K, bà T vào ngày 15/5/2021 trong khi phần đất vẫn còn đang tranh

chấp là không đúng quy định pháp luật và khi chuyển nhượng các bên cũng không đo đạc thực tế và ký xác nhận ranh, phần mương thoát nước là có trên thực tế, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, nếu không bổ sung được tại phiên tòa thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy án. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày: 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 ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

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, ý kiến phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo do bị đơn nộp cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp lệ và đúng theo luật định. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét kháng cáo theo đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H1 yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên, nếu không bổ sung được chứng cứ thì hủy án chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất 926, tờ bản đồ số 02, có nguồn gốc là của hộ ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho nguyên đơn Trần Thu T và Trần Đình K, diện tích theo giấy chứng nhận là 2.130m², được chính lý sang tên vào ngày 15/5/2021. Còn thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, có nguồn gốc là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc T2 vào năm 2016 và được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST/2022 ngày 20/8/2022. Căn cứ theo bản án ngày 14/5/2024 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 693,2m². Theo sơ đồ các thửa đất được cấp giấy thì thửa 48 liền kề với thửa 926 không thể hiện có mương nước, đồng thời quá trình sử dụng thì phía bị đơn cũng đã xây dựng tường rào làm ranh. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cơ quan Thi hành án đã tiến hành Thi hành án và tại biên bản Thi hành án 16/12/2022 đã xác định ranh giới giữa nguyên đơn và bị đơn là bức tường hiện hữu và xác định phần đất của bà H chuyển nhượng tính từ bức tường do bà H xây ra đến lộ, bà H thống nhất ký tên. Hiện nay Bản án số 67/DSST/2022 ngày 20/8/2022, của Tòa án nhân

dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ đã có hiệu lực pháp luật và đã Thi hành bằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Nay bà H cho rằng ranh giới xác định trong bản án là không đúng nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát 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 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: 300.000 đồng do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2026/DS-ST, ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, án tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Võ Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần mái tole có diện tích: một đoạn có chiều dài 4,1m x chiều ngang 0,35m; một đoạn có chiều dài là 13,3m x chiều ngang 0,8m đang lấn chiếm sang thửa đất của nguyên đơn thửa số 926, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03984 cấp ngày 07/11/2012, chính lý sang tên cho nguyên đơn ông Trần Đình K, bà Trần Thu T ngày 15/5/2021.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bị đơn bà Võ Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Trần Thu T và Trần Đình K 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn bà Võ Thị H phải nộp 300.000 đồng.

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0010311 ngày 20/11/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011619 ngày 09/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-VP.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy

