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: **730**/2026/DS-PT
Ngày: 08/7/2026
V/v "Tranh chấp ranh giới 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 Hữu Bằng.

- ***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***: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và 08 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 635/2026/TLPT-DS ngày 28/4/2026 về *"Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 692/2026/QĐ-PT ngày 04/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Bé C, sinh năm: 1982. Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1967. Địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ.
Ông Đỗ Văn Bé B, sinh năm: 1964.
Ông Đỗ Văn N, sinh năm: 1969.
Ông Đỗ Bé S, sinh năm: 1976.
Ông Đỗ Văn Bé B1, sinh năm: 1976.
Bà Đỗ Thị Bé T1, sinh năm: 1978.
Anh Đồng Văn C1, sinh năm: 1989.
Anh Đồng V Còn E, sinh năm: 1990.
Chị Đồng Thị N1, sinh năm: 1990.
Cùng cư trú: khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là: ông Đỗ Văn Bé C (*văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023 và 23/10/2024*).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn C2. năm: 1955. Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Văn N2, sinh năm: 1971; Có người giám hộ theo giấy Trích lục đăng ký giám hộ số 02/2024/TLGH ngày 21/10/2024 của UBND phường T là bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1971; Cùng cư trú: khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ; bà B2 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đỗ Văn Bé C (*văn bản ủy quyền ngày 20/01/2026*).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn C2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Đỗ Văn Bé C đại diện trình bày:*

Hộ ông Đỗ Văn B3 được nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 976, tờ bản đồ số 03, diện tích 182m^2, đất thổ cư (ODT), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00191 do UBND huyện T cấp ngày 20/11/2002 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 00665 ngày 17/11/2003, đứng tên hộ Đỗ Văn B3.

Liền kề với thửa 976 là thửa 975, diện tích 1.232m^2 (đất CLN), do ông Lê Văn C2 đứng tên trên Sổ mục kê đất đai. Trước đây, giữa hai thửa 975 và 976 có cắm ranh. Lúc ông B3 còn sống, cách ranh đất khoảng 0,2m về phía thửa 976 có xây vách tường dọc chiều ngang thửa đất liền kề thửa 975.

Nay phía nguyên đơn chuẩn bị đo đạc làm thủ tục thừa kế thì ông C2 không chịu ký tên giáp ranh, mà cho rằng phía nguyên đơn sử dụng lấn chiếm và ông C2 chỉ ranh thửa 975 lấn qua vách tường sau của nguyên đơn khoảng 0,4m. Sự việc tranh chấp được U nhưng không thành.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giữa thửa 976 và 975, công nhận phần đất tranh chấp ký hiệu (A) diện tích 1,60m^2 và phần ký hiệu (B) diện tích 3,20m^2, theo Bản trích đo địa chính số 338/VPĐKĐĐ ngày 01/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, là thuộc thửa đất 976. Còn nếu thương lượng được thì nguyên đơn chỉ yêu cầu xác định ranh giữa thửa 976 và 975, tính đến phần tranh chấp ký hiệu (B), không yêu cầu phần tranh chấp ký hiệu (A).

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh đất giữa thửa 976 và thửa 975 tính đến hết phần tranh chấp ký hiệu (B) tức tới vách nhà sau của ông Bé C.

* *Bị đơn ông Lê Văn C2 trình bày*:

Chưa đủ căn cứ xác định ông Lê Văn C2 là bị đơn. Nguồn gốc thửa đất 976 chưa được làm rõ, trước đây là đất của ông Lê Văn P và bà Phan Thị L, ông Đỗ Văn B3 mua đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không thấy, không biết. Thửa 975 theo diện tích trên Sổ mục kê 1.232m^2 là không đúng, ông không có kê khai. Ông chỉ thống nhất ranh giới với chủ đất cũ là ông Lê Văn P và bà Phan Thị Lệ . Đồng thời cho rằng chưa đủ điều kiện thụ lý, hòa giải, đề nghị hoãn phiên tòa trả về hòa giải cơ sở lại.

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

Người giám hộ cho ông Đỗ Văn N2 là bà Nguyễn Thị B2 thống nhất theo trình bày của ông Đỗ Văn Bé C.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 30/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích 3,20m^2 thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 338/VPĐKĐĐ ngày 01/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là thuộc về thửa đất 976, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00665 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 17/11/2003 đứng tên hộ Đỗ Văn B3. Tức xác định đường ranh ngang thửa đất 976 giáp thửa đất 975 là hết vách tường nhà sau của ông Đỗ Văn Bé C.

Các nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ đăng ký, điều quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 13/02/2026 bị đơn ông Lê Văn C2 kháng cáo cho rằng trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng nghiêm trọng, nên phán quyết của bản án sơ thẩm là không hợp pháp, yêu cầu phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

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: bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới, kháng cáo không có cơ sở đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên quyết định của 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 xác định ranh giới giữa hai thửa đất 976 của nguyên đơn với thửa 975 của bị đơn, tính đến hết phần tranh chấp ký hiệu (B) là vách nhà sau của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tụng dân sự là có căn cứ, nhưng chưa cụ thể, mà là "*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*".

[2] Bị đơn cho rằng phía nguyên đơn không đủ tư cách là nguyên đơn để kiện ông; đồng thời ông cũng không phải là bị đơn vì phần đất ông đang quản lý sử dụng là đất hương hỏa của gia tộc do 04 anh em ông cùng đồng sở hữu. Đánh giá lập luận này, xét rằng:

[2.1] Phía nguyên đơn sử dụng thửa đất số 976 do cha của các nguyên đơn là ông Đỗ Văn B3 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ "hộ", ông B3 chết không để lại di chúc nên quyền sử dụng đất này là tài sản chung chưa chia. Hơn nữa đây là

quyền sử dụng đất của "hộ", nên tất cả 10 người con của ông B3 cùng đứng đơn khởi kiện với tư cách nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2.2] Thửa đất 975 theo Sổ mục kê đất do chính bị đơn cung cấp thể hiện người đứng tên trong Sổ mục kê thửa đất 975 là ông Lê Văn C2, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện phần đất này là của cha, mẹ ông C2 nên chưa có căn cứ xác định đây là di sản thừa kế, của chung 04 anh em như lời ông ra. Từ đó cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn gồm 10 anh chị em của ông Đỗ Văn Bé C do ông C đại diện và bị đơn là ông Lê Văn C2 là hoàn toàn chính xác, có căn cứ.

* Về nội dung: Xét kháng cáo thấy rằng:

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất 976 là của cha các nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ "hộ Đỗ Văn B3". Cụ thể: theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000457 do UBND huyện T cấp ngày 02/7/1996 thì thửa 976 trước đó là thửa 972, diện tích 396m^2 (gồm: 252m^2 đất T + 144m^2 đất LNK). Ngày 12/4/1999 ông B3 chuyển nhượng 72m^2 (LNK) cho ông Tấn H (BL 60) nên thửa 972 còn lại 324m^2 (252m^2 đất T + 72m^2 đất LNK) được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số 000457 ngày 14/5/1999. Ngày 22/10/2002 ông B3 có Đơn xin điều chỉnh bổ sung số thửa đất (BL 72) của thửa 972, diện tích 252m^2 (T) thành thửa 976 và thửa 972 còn lại 72m^2 (LNK) và được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số 00191 ngày 20/11/2002. Ngày 16/12/2002 ông B3 lập hợp đồng chuyển nhượng cho con là Đỗ Thị Bé B4 (BL 76,77) diện tích 70m^2 (T) của thửa 976, nên thửa 976 còn lại 182m^2 (T) và được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số 00248 ngày 30/12/2002. Năm 2003 ông B3 làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số 00665 ngày 17/11/2003 đứng tên hộ Đỗ Văn B3.

[4] Đối chiếu Bản trích đo địa chính số 338/VPĐKĐĐ ngày 01/7/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở TNMT thành phố C, thửa đất 976 của nguyên đơn có diện tích đo đạc thực tế là 157,10m^2 (chưa tính phần tranh chấp), nếu cộng phần đất tranh chấp ký hiệu (A) 1,60m^2 và phần ký hiệu (B) 3,20m^2 là: 157,10m^2 + 1,60m^2 + 3,20m^2 = 161,90m^2. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận QSDĐ thì hình thể thửa 976 có phần dôi ra góc L phía sau cùng bên phải nhìn từ lộ nông thôn vào, theo ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bổ sung) ngày 16/9/2025 của cấp sơ thẩm, phần này có diện tích khoảng 4,20m x 0,50m = 2,10m^2 và có ghi nhận khoảng năm 2007 nước có mở rộng lộ nông thôn từ 2m thành 4m lấn vào thửa 976 diện tích khoảng 02m x 8,35m = 16,70m^2. Như vậy, tổng diện tích thửa 976 tính cả phần tranh chấp A+B+góc L+ phần làm lộ cộng chung là: 161,90m^2 + 2,10m^2 + 16,70m^2 = 180,70m^2 vẫn thiếu 1,3m^2 so với diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn xác định ranh giới giữa thửa 976 và thửa 975 công nhận diện tích đất tranh chấp tại vị trí (A+B) cho phía nguyên đơn là phù hợp và có cơ sở.

[5] Bị đơn cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn cấp không đúng quy định do không có tứ cận chứng kiến xác định ranh; không thừa nhận có ký tên trên Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất trong Biên bản thẩm xác minh ngày 29/10/2002 do UBND xã T lập có xác nhận của Phòng Giao thông Xây

dựng Địa chính; cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn có dấu hiệu giả mạo chữ ký; cho rằng bị đơn không đăng ký kê khai Sổ mục kê thửa đất 975, nên không đồng ý với diện tích thửa 975 là 1.232m^2 đất CLN… thế nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi tại Công văn số 1555/UBND-NC ngày 12/5/2025 của UBND quận T xác định trong quá trình hộ ông B3 làm thủ tục xin cấp và xin cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ không có tranh chấp hay khiếu nại; việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông B3 là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn cho rằng ông không kê khai đăng ký sổ mục kê, nên không đồng ý diện tích đất ghi trên sổ mục kê là 1.232m^2, nên cấp sơ thẩm không thể đo đạc, thẩm định thửa đất 975 của bị đơn vào ngày 07/6/2024. Thế nhưng, sau đó ngày 09/12/2025 bị đơn yêu cầu cấp sơ thẩm thẩm định lại thửa 975 nhưng không đồng ý nộp tạm ứng chi phí thẩm định. Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn để bị đơn làm thủ tục yêu cầu đo đạc thẩm định lại, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện xem như là từ bỏ quyền cũng như nghĩa vụ chứng minh tính có căn cứ của lập luận, của yêu cầu mà bị đơn nại ra. Từ đó, cấp sơ thẩm nhận định việc bị đơn nại ra vấn đề đo đạc thẩm định lại thửa 975 là mâu thuẫn với việc bị đơn khai không đăng ký trên Sổ mục kê, không đồng ý với diện tích ghi trên Sổ mục kê thì đo đạc sẽ căn cứ vào đâu để biết diện tích thửa 975 thực tế là dư hay thiếu. Kể cả việc bị đơn cung cấp những người làm chứng như ông Lê Văn T2, Trương Văn N3, bà Phan Thị L cho rằng biết ranh đất giữa hai bên. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai của ông N3, ông T2 thì họ cho rằng nội dung trong Tờ khai nhân chứng ngày 15/9/2025 (BL 177) là được ông C2 đánh máy soạn sẵn rồi đưa cho họ ký tên, chứ không phải là ý kiến của họ, những người này cũng không biết chính xác ranh đất. Còn đối với bà Phan Thị L không còn sinh sống ở địa phương hơn 30 năm, cấp sơ thẩm có triệu tập nhiều lần nhưng sự này không có mặt. Do đó, lập luận của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về tố tụng là nhận thức không đúng, không có căn cứ.

[6] Xét bị 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 có căn cứ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật 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 bị đơn ông Lê Văn C2.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: bị 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 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

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV4.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).