

Bản án số: 57 /2026/DS-PT

Ngày: 21/01/2026

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 **Phan Thị Tuyết Mai**.

Các Thẩm phán: Bà **Võ Bích Hải**.

Bà **Đào Thị Thủy**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Dương** – 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 **Nguyễn Thị Hồng Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 491/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm
2025 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Do bản án dân sự
sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 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: 830/2025/QĐ-PT ngày
27 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:**

1. Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn Tiết Dũng**, sinh năm: 1965.

Bà **Võ Thị Chiêu**, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn Thạnh, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số 511, ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Thạnh: Luật sư **Lâm
Văn Khuyến** công tác tại Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên
Văn Đoàn, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông Huỳnh Hữu Phương, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lâm Văn Khuyến**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 132/41 Đường 3 Tháng 2, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà **Dur Thị Liễu**, sinh năm: 1977.

3.2. Anh **Huỳnh Hữu Thiện**, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ: Số 511, ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn Huỳnh Văn Tiết Dũng và Võ Thị Chiêu cùng trình bày và yêu cầu giải quyết như sau: Thửa đất số 293, có diện tích 240m² đất CLN, thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Đất do ông Dũng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy đất) số: CH02130 ngày 10-6-2014. Thửa đất số 293 tiếp giáp với thửa đất số 30 của ông Huỳnh Văn Thạnh. Trong quá trình sử dụng đất thì bị ông Huỳnh Văn Thạnh và ông Huỳnh Hữu Phương lấn sang thửa đất 293. Cụ thể: Ông Thạnh lấn sang thửa đất 293 một phần có diện tích 5,0m², còn ông Phương thì lấn sang thửa 293 một phần có diện tích 21,9m² và còn làm nhà ở và mái che trên đất. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Thạnh và những người có liên quan chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông Dũng bà Chiêu quyền sử dụng 5,0m² đất CLN tại thửa 293 và buộc ông Phương chịu trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà ở và tài sản có trên đất tranh chấp đi nơi khác và chịu trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng ông Dũng quyền sử dụng 21,9m² đất CLN tại thửa 293.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn Thạnh trình bày: Ông có các thửa đất số 30 có diện tích 1.571m² đất CLN và thửa đất số 32 có diện tích 355m² đất ODT. Đất do ông Thạnh đứng tên Giấy đất số: CH02133 ngày 10-6-2014. Quá trình sử dụng thửa đất số 30, ông Thạnh có cho ông Huỳnh Hữu Phương (cháu ruột) sử dụng một phần đất để làm nhà ở tại vị trí giáp ranh với thửa đất 293. Trong quá trình sử dụng thửa đất số 30, bên ông có lấn qua thửa đất 293 của ông Dũng một phần có diện tích 5,0m². Nên ông Thạnh đồng ý chịu trách nhiệm trả lại cho bên ông Dũng diện tích đất nói trên.

- Bị đơn ông Huỳnh Hữu Phương trình bày: Theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 ngày 15-5-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ, thì ông Phương đang sử dụng 21,9m² đất CLN thuộc thửa đất số 293 của ông Dũng và một phần thửa đất số 30 của ông Thạnh. Ông Phương đã xây dựng 01 căn nhà và mái che trên diện tích đất nói trên của ông Dũng và một phần thửa đất 30 của ông Thạnh. Nhưng ông Phương không đồng ý tháo dỡ, di

dời phần nhà và mái che có trên đất của ông Dũng để trả lại 21,9m² đất và cũng không có khả năng trả lại giá trị đất cho ông Dũng. Vì nhà ông Phương đã xây cất trên đất của ông Dũng và ông Thanh đã được hơn 10 năm nhưng không có ai phản đối và ông Phương không có đất chỗ khác để xây nhà ở. Nên ông xin tiếp tục được ở trên diện tích đất đang tranh chấp cho đến cuối đời thì sẽ trả lại cho ông Dũng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Thị Liễu là vợ ông Huỳnh Văn Thanh trình bày: Ông Thanh có các thửa đất số 30 và 32 như ông Thanh đã trình bày ở trên. Thửa đất 30 và phần đất đang tranh chấp có hình tam giác ở phía sau nhà ông Phương thì hiện nay do bà, ông Thanh và anh Huỳnh Hữu Thiện (con bà Liễu) đang cùng quản lý sử dụng. Về phần đất hình tam giác đang có tranh chấp thì bà Liễu cũng đồng ý chịu trách nhiệm trả lại cho ông Dũng. Đối với phần đất tranh chấp mà ông Phương có một phần nhà trên đất, thì gia đình bà không ai quản lý sử dụng và cũng không có tài sản gì trên đất. Mà hiện nay chỉ có một mình ông Phương đang quản lý sử dụng nên bà không có ý kiến gì. Hiện tại thì ông Phương có đất ruộng và đất vườn ở chỗ khác có thể làm nhà ở được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu Thiện là con ông Thanh và bà Liễu trình bày: Hiện nay anh, ông Thanh và bà Liễu đang quản lý sử dụng thửa đất 30 và phần đất đang tranh chấp có hình tam giác ở phía sau nhà ông Phương. Nên anh thống nhất với lời trình bày của ông Thanh và bà Liễu đã ghi nhận ở trên. Đối với phần đất tranh chấp còn lại thì chỉ do một mình ông Phương đang quản lý sử dụng. Nên anh không liên quan đến phần đất này và cũng không có tài sản gì trên đất.

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: 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Tiết Dũng và Võ Thị Chiêu.

(1) Buộc ông Huỳnh Văn Thanh, bà Dư Thị Liễu và anh Huỳnh Hữu Thiện cùng chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Tiết Dũng và bà Võ Thị Chiêu quyền sử dụng 5,00m² đất CLN (tại vị trí B), thuộc thửa đất số 293 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH02130, ngày 10-6-2014 cho ông Nguyễn Văn Tiết Dũng.

(2) Buộc ông Huỳnh Hữu Phương chịu trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở (nhà chính), mái che và toàn bộ tài sản có trên diện tích đất tranh chấp (21,9m² đất CLN tại vị trí A) đi nơi khác để giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Tiết

Dũng và bà Võ Thị Chiêu quyền sử dụng 21,9m² đất CLN (tại vị trí A), thuộc thửa đất số 293 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH02130, ngày 10-6-2014 cho ông Huỳnh Văn Tiết Dũng. Nhưng ông Phương được lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Công nhận ông Huỳnh Văn Tiết Dũng và bà Võ Thị Chiêu tự nguyện trả giá trị phần nhà, mái che bị tháo dỡ và hỗ trợ di dời tài sản cho ông Huỳnh Hữu Phương số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Thửa đất số 293 thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Nhơn Lộc 2, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ này là ấp Nhơn Lộc 2, xã Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

{Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 19-11-2024 của Hội đồng định giá, Trích đo bản đồ địa chính số: 22-2025 ngày 15-5-2025 và Trích đo bản đồ địa chính số: 05-2025 ngày 21-8-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp và phải giao trả}

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

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

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị công nhận cho ông Phương diện tích đất đang tranh chấp 21,9m², ông Phương trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phương, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 và thời hạn nộp tạm ứng án phí kháng cáo của bị đơn Phương 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. Bị đơn ông Phương kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phương, giữ nguyên Bản án dân sự 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; những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện các bị đơn về việc tranh chấp ranh giới đất, các bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Hữu Phương có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập ông Huỳnh Văn Thạnh, bà Dur Thị Liễu và anh Huỳnh Hữu Thiện nhưng đều vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[4] Bị đơn ông Huỳnh Hữu Phương kháng cáo yêu cầu được ổn định tại vị trí đất tranh chấp (21,9m² đất CLN tại vị trí A) và ông Phương trả giá trị đất cho nguyên đơn. Nhận thấy, phần diện tích ông Huỳnh Hữu Phương đang sử dụng có diện tích 21,9m² đất CLN tại vị trí A của Trích đo bản đồ địa chính số 05-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ. Qua xem xét các chứng cứ cũng như lời trình bày của bị đơn Phương về việc ông không được cấp quyền sử dụng đất tại vị trí A này cũng như vị trí đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 293 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Tiết Dũng. Mặt khác, phần diện tích đất ông Phương yêu cầu công nhận có diện tích 21,9m² là loại đất CLN, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 220 của Luật đất đai năm 2024 có quy định về việc tách thửa đất như sau: “Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;”. Đối chiếu với Điều 3 của Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố Cần Thơ quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ, diện tích tối thiểu được tách thửa tại xã Phong Điền là 300m². Ngoài ra, tại điểm c khoản 2 Điều 220 của Luật đất đai năm 2024 có quy định: “Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa”. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phương được

trả giá trị để ổn định cho bị đơn có chỗ ở là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phương không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hữu Phương.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phương phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn ông Phương đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003457 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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.

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

Nơi nhận:

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

Phan Thị Tuyết Mai