

**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: 24/2026/DS-PT  
Ngày: 12- 01 -2026  
*V/v Tranh chấp ranh giới giữa các  
bất động sản.*

**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 Mạc Thị Chiên.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ché Linh

Ông Phạm Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Nguyễn Văn Phi- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 398/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 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: 897/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số: 231/TB-TA ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Lê Quốc T**, sinh năm 1960

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông T:* Bà Đinh Kim K, sinh năm 1961 (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/6/2021). (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ)

**- Bị đơn:** Ông **Lý T1**, sinh năm 1947

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ)

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lý T1: Chị Lê Thùy T2, sinh năm 1991. (Có mặt)*

Địa chỉ: Số B đường V, phường C, thành phố Cần Thơ (văn bản uỷ quyền ngày 28/7/2025).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Minh T3 - Văn phòng L - Đoàn Luật sư T7. (Có mặt)*

*-3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Kiều Thị M, sinh năm 1947. (Vắng mặt).*

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

Người kháng cáo: Ông Lê Quốc T

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Quốc T có bà Đinh Kim K là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ông Lê Quốc T được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02434 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/6/2017 tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.622,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ). Trong quá trình sử dụng đất, ông Lý T1 canh tác đất giáp ranh với thửa 327 của ông T, đã lấn chiếm đất của ông T khoảng 2000m<sup>2</sup> theo bản trích lục hồ sơ địa chính được thể hiện tại vị trí A có diện tích 297.4m<sup>2</sup>, vị trí B diện tích 414,7m<sup>2</sup> và vị trí C diện tích 1108.7m<sup>2</sup>. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Lý T1 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng 2000m<sup>2</sup> theo bản trích lục hồ sơ địa chính được thể hiện tại vị trí A có diện tích 297.4m<sup>2</sup>, vị trí B diện tích 414,7m<sup>2</sup> và vị trí C diện tích 1108.7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023. Đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 70,6m<sup>2</sup>.*

*Bị đơn ông Lý T1 có bà Nguyễn Thị Bích T4 là người đại diện theo uỷ quyền ở giai đoạn hoà giải trình bày: Ông Lý T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp từ thời điểm cấp giấy đến nay. Cụ thể, ngày 29/10/1991 thì ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 727078, số vào sổ 000002/QSĐĐ/ĐB. Đất này bị đơn đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp đối với những hộ dân xung quanh từ thời điểm cấp giấy chứng nhận. Đến ngày 27/02/2020, thì Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền*

với đất số CT439930 số vào sổ CH03062; Theo kết quả đo đạc của Trung tâm K1 thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023, cho thấy phần diện tích đất tại thửa đất số 327 là 4693.5m<sup>2</sup>, của ông T tăng lên 70.6m<sup>2</sup>. Trong khi đất của bị đơn lại bị thiếu 2176m<sup>2</sup>. Việc ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 2.000m<sup>2</sup> là không có cơ sở, bởi vì thực tế đất của ông T đang dư chứ hoàn toàn không bị mất. Nay bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải giao trả lại cho bị đơn phần đất dư 70.6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, có thay đổi về diện tích đất tranh chấp so với đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả diện tích đất lần ranh theo vị trí (A) có diện tích 297.4m<sup>2</sup>, vị trí (B) diện tích 414.7m<sup>2</sup> và vị trí (C) diện tích 1108.7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023. Bị đơn xin rút yêu cầu phản tố, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc T về việc yêu cầu ông Lý T1 giao trả diện tích đất lần chiếm có tổng diện tích là 1.820,8m<sup>2</sup> được thể hiện tại vị trí (A) có diện tích 297.4m<sup>2</sup>; Vị trí (B) có diện tích 414.7m<sup>2</sup> và Vị trí (C) có diện tích 1108.7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lý T1 về việc yêu cầu ông Lê Quốc T giao trả 70.6m<sup>2</sup> đất tại vị trí (D) theo Bản trích đo địa chính số 563/TTKTTNMT ngày 11/8/2024.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn ông Lê Quốc T kháng cáo yêu cầu: Buộc ông Lý T1 trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:*

Nguyên đơn trình bày: Phần đất trên là của nguyên đơn theo sổ mục kê nguyên đơn có 6.640m<sup>2</sup> nhưng khi Nhà nước cấp giấy lại nguyên đơn chỉ còn

4.622,9m<sup>2</sup>. Nguyên nhân do bị đơn lấn chiếm đất nên phần đất của nguyên đơn bị thiếu. Do nghĩ tình làng nghĩa xóm nên nguyên đơn không khiếu nại mà để tự thỏa thuận với bị đơn. Ở cấp sơ thẩm lúc hòa giải ban đầu bị đơn đề nghị trả lại cho nguyên đơn 7m ngang nhưng nguyên đơn không chịu. Khi nguyên đơn khởi kiện ra tòa bị đơn lại không đồng ý mà nói là đất của bị đơn. Nay nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất của bị đơn được cấp sau của nguyên đơn, tại thửa 165 theo đo đạc thực tế bị đơn sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận được cấp nên việc nguyên đơn yêu cầu trả đất bị đơn không đồng ý.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là ông Lý T1 chuyển nhượng của mẹ ông Lê Quốc T. Ông T1 đã sử dụng ổn định trên đất đã nhiều năm, khi làm giấy ông T là người có ký giáp ranh và đất không có ai tranh chấp. Căn cứ theo giấy hiện trạng sử dụng thực tế ông T1 còn đang bị thiếu đất nên không có cơ sở để khẳng định ông T1 lấn đất của ông T. Bản án sơ thẩm đã xác minh làm rõ các chứng cứ phần đất của ông T1 đã sử dụng ổn định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy phần đất ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sử dụng ổn định nhiều năm, cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Quốc T có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Quốc T cho rằng phần đất tranh chấp tại vị trí A, C và D là của ông do ông Lý T1 lấn chiếm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Lý T1 trả lại phần đất .

[2.1] Xét thửa đất số 327 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02434 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/6/2017 cho ông Lê Văn T5 thuộc tờ bản đồ số 04, diện tích 4622.9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ). Trên cơ sở đo đạc thực tế, ngày 07/11/2023 Trung tâm K1 lập Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT xác định thửa 327 của ông T5 có diện tích 4622.9m<sup>2</sup> là đủ theo giấy được cấp (nếu tính thêm vị trí (D) có diện tích 70,6m<sup>2</sup> thì ông T5 đang sử dụng đất thực tế nhiều hơn giấy được cấp 70.6m<sup>2</sup>.

[2.2] Ông T5 cho rằng thửa 327 diện tích đất không đúng theo sổ mục kê (theo sổ mục kê thửa 327 của ông T5 (có tên khác là T6) diện tích 6640m<sup>2</sup>). Đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 thì theo biên bản ngày 09/12/2016 (bút lục 31) và phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 22/5/2017 (bút lục 61) có lý giải về diện tích đất của ông T5 ít hơn là do “...việc chênh lệch diện tích trên sổ bộ và kết quả đo đạc thực tế theo hồ sơ trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai là do chênh lệch giữa hai lần đo, do trước đây đo đạc không chính xác...”. Trong khi đó thửa 327 cấp cho ông T5 là cấp trước, diện tích được cấp là 4622.9m<sup>2</sup> so với sổ mục kê là 6640m<sup>2</sup> thiếu 2000m<sup>2</sup> nhưng ông T5 lại không có ý kiến hay khiếu nại đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông không đúng diện tích theo sổ mục kê.

[2.3] Cấp sơ thẩm xác định thời điểm cấp quyền sử dụng đất thì ông T5 được cấp thửa đất số 327 là trước ông T1 (ông T5 được cấp năm 2017 còn ông T1 được cấp thửa số 165 vào năm 2020), như vậy quyền lợi của ông T5 được đảm bảo hơn ông T1, ông T5 kê khai và xin cấp quyền sử dụng đất trước nên sẽ có lợi hơn so với ông T1. Nguyên đơn cho rằng ông T1 đã lấn đất của ông T5 để kê khai cấp quyền sử dụng đất vào năm 2020 nên diện tích mới chênh lệch từ 19.500m<sup>2</sup> lên 20328.7m<sup>2</sup> là chưa phù hợp. Mặt khác, thực tế ông T1 sử dụng tại thửa 165 có diện tích là 18.152,7m<sup>2</sup> cộng chung với phần đất tranh chấp tại phần C thì tổng diện tích là 19.332m<sup>2</sup> vẫn thiếu so với sổ mục kê thửa đất 165 có diện tích là 19.500m<sup>2</sup>. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 được cấp vẫn thiếu so với sổ mục kê. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông T1 tại thửa 165 có tờ “Biên bản về việc xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất” của ông Lý T1 ngày 10/01/2020 có thể hội nội dung và ý kiến của ông T5 trong biên bản này là thống nhất việc thửa 165 của ông T1 diện tích chênh lệch tăng (Bút lục 227, 228). Ngoài ra, theo thực trạng đo đạc thửa 329 giáp thửa 327 ông

Lý T1 sử dụng là 4.473m<sup>2</sup> dư so với giấy là 4.993,4m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất ông T1 được cấp theo giấy là 24.968,7m<sup>2</sup>, thực tế sử dụng là 24.395,7m<sup>2</sup>. Do đó không có căn cứ để xác định ông T1 lấn phần đất của ông T5 1800, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T5 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của mình.

[3]. Từ những phân tích trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là TAND khu vực 3 – Cần Thơ)

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc T về việc yêu cầu ông Lý T1 giao trả diện tích đất lấn chiếm có tổng diện tích là 1.820,8m<sup>2</sup> được thể hiện tại vị trí (A) có diện tích 297.4m<sup>2</sup>; Vị trí (B) có diện tích 414.7m<sup>2</sup> và Vị trí (C) có diện tích 1108.7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo Bản trích đo địa chính số 1346/TTKTTNMT ngày 07/11/2023.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lý T1 về việc yêu cầu ông Lê Quốc T giao trả 70.6m<sup>2</sup> đất tại vị trí (D) theo Bản trích đo địa chính số 563/TTKTTNMT ngày 11/8/2024.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc T là người cao tuổi được miễn án phí.

4. Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Lê Quốc T phải nộp 6.500.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong). Bị đơn phải nộp 450.000 đồng (đã nộp xong).

5. Về chi phí giám định: Nguyên đơn ông Lê Quốc T phải chịu 7.000.000 đồng (đã nộp xong).

6. Trong 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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 (ngày 12/01/2026).

**Nơi nhận:**

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

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

**Mạc Thị Chiên**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Chế Linh – Phạm Tiến Dũng**

**Mạc Thị Chiên**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Mạc Thị Chiên**

