

**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: 542/2026/DS-PT

Ngày: 03/6/2026

V/v tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề.

**NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Quốc Định.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ôn
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/4 và 03/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 348/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 343/2026/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957. Nơi cư trú: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị M. Nơi cư trú: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ. Theo ủy quyền ngày 01/8/2025. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959. (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1978. (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1985. (Vắng mặt).
4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1989. (Vắng mặt).
5. Bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1991. (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Mỹ K1, bà Nguyễn Thị Mỹ C, bà Nguyễn Thị Mỹ L2: Bà Nguyễn Thị M. Nơi cư trú: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ*

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Thành L là chủ quyền sử dụng của thửa đất 302, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 439902 số vào sổ CH01393 do UBND quận Ô cấp ngày 27/4/2012. Về nguồn gốc thửa đất thửa đất 302, ông L mua lại của ông Trần Văn Đ là con ruột của ông Trần Văn T1 vào ngày 27/11/2011 với diện tích 1.905 m², sau khi mua đất không có đo vẽ lại diện tích đất mà chỉ có chỉnh lý sang tên từ ông Đ sang ông L. Khi mua đất thì phần đất của ông L giáp với phần đất của ông T, thì trước đó, ông Đ đã cắm sẵn 05 trụ đá ranh đất. Sau này, ông T làm hàng rào nên đã thất lạc 02 trụ đá chỉ còn 03 trụ đá, ông T đã xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của ông L. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải kéo thẳng ranh như bản vẽ thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và trả lại phần đất mà ông T đã lấn chiếm của ông L để xây hàng rào ngang 02m dài khoảng 20m từ cây trụ chạy thẳng xuống mé sông tại thửa đất 302, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 439902 số vào sổ CH01393 do UBND quận Ô cấp ngày 27/4/2012. Sau khi đo đạc thực tế, thì diện tích đất tranh chấp là 11,8 m² tại vị trí A theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 15-2025 ngày 30/6/2025, phần diện tích đất này hiện do vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M chiếm giữ và có xây hàng rào để sử dụng. Do đó, ông L có yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M (hộ ông Nguyễn Văn T) di dời hàng rào trả lại phần diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025 đã lấn chiếm.*

** Theo đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc thửa đất 298, tờ bản đồ số 04 do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 05/8/1997, sau khi nhận chuyển nhượng ông T tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, được UBND huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 000194 do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên, có diện tích 1.680m² (1080 LNK và 300 T). Thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 298 gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn*

Thị L1, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Thị Mỹ L2, Nguyễn Thị Mỹ K. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L thì ông T không đồng ý vì thực tế ông không có lần ranh đất của ông L. Do đó, ông Nguyễn Văn T có yêu cầu phản tố với nội dung không chấp nhận phần diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 15-2025 ngày 30/6/2025 là phần diện tích đang tranh chấp như yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông T yêu cầu Tòa án công nhận và ổn định cho ông Nguyễn Văn T (hộ ông Nguyễn Văn T) được sử dụng diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025.

* Tại Bản án sơ thẩm số 158/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành L đối với bị đơn Nguyễn Văn T.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ, di dời hàng rào (chiều dài 10 m x cao 0,6 m, kết cấu khung sắt cao 1,5 m) để trả lại cho ông Nguyễn Thành L phần diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 15-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

(Diện tích, kích thước được thể hiện theo Bản trích đo địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T việc yêu cầu công nhận và ổn định cho hộ ông Nguyễn Văn T được sử dụng diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 15-2025 ngày 30/6/2025.

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số vào sổ cấp GCN: CH01393 do UBND quận Ô (cũ) cấp ngày 27/4/2012 cho ông Nguyễn Thành L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 000194 do UBND huyện Ô (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên để cấp lại cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 07/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng

thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định, phân đất tranh chấp do các đương sự chỉ ranh. Theo kết quả đo đạc thực tế được thể hiện theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C, thửa đất 302 của ông Nguyễn Thành L được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.905m², diện tích ông L sử dụng thực tế là 2.631,2 m² là tăng thêm 726,2 m². Thửa đất 298 của hộ ông Nguyễn Văn T được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1380, trong khi diện tích thực tế ông T sử dụng là 1.764,6 m² là tăng thêm 384,6 m². Phần đất tranh chấp là vị trí A có diện tích 11,8 m² vào năm 2012 bị đơn Nguyễn Văn T đã xây dựng hàng rào chiều dài 10m, cao 0,6m, kết cấu khung sắt cao 1,5m.

[3]. Xét về nguồn gốc phần đất thấy rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn Đ là con ruột của ông Trần Văn T1 vào ngày 27/11/2011 với diện tích 1.905 m², sau khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc lại diện tích đất mà chỉ có chỉnh lý sang tên từ ông Đ sang ông L. Đối với thửa đất 298 vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 05/8/1997, sau khi nhận chuyển nhượng ông T tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Ô trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.680 m² (1080 LNK và 300 T). Như vậy việc nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng đất tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[4]. Mặc dù khi so sánh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai thửa 298 và 302 thì ranh đất là một đường thẳng, nhưng nguyên đơn thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2011 đến năm 2012 bị đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố như hiện nay nhưng nguyên đơn không có ý kiến hay ngăn cản, khiesu nại gì đối với việc xây dựng hàng rào của bị đơn. Ngoài ra tại Công văn giải thích sự chênh lệch diện tích của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cũng xác định qua quá trình sử dụng đất lâu dài, khi đo đạc lại có thể xuất hiện sự chênh lệch sai số. Vào năm 1997, công nghệ máy móc còn lạc hậu dẫn đến tính diện tích không chính xác

nên dẫn đến sự chênh lệch diện tích như hiện nay. Như vậy ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã được xác định từ thời điểm năm 2012 cho đến nay. Ngoài ra ông Trần Văn Đ là chủ đất gốc của nguyên đơn xác định khi ông L nhận chuyển nhượng thửa 302, lúc xác định ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 302 ranh thẳng chạy tới mé sông thì ông T có tranh chấp, không thống nhất về ranh. Sau đó ông L và ông T1 tự thỏa thuận được ranh sử dụng nên ông Đ mới chuyển nhượng được đất cho ông L mà không đo đạc thực tế, khi chuyển nhượng đất của ông Đ giữa ông L và ông T tự xác định ranh, ông T làm hàng rào và sử dụng cho đến nay. Mặc dù các bên không có chứng cứ để chứng minh cho việc thỏa thuận nhưng lời trình bày của ông Đ là phù hợp sự việc nhận chuyển nhượng năm 2011 và thời điểm xây dựng hàng rào của bị đơn vào năm 2012.

[5]. Từ những căn cứ trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Xét đề nghị của của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí theo quy định.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 của 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.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2025/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực - Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành L đối với bị đơn Nguyễn Văn T về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ, di dời hàng rào có chiều dài 10 m x cao 0,6 m, kết cấu khung sắt cao 1,5 m để trả lại cho ông Nguyễn Thành L phần diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T việc yêu cầu công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn T được sử dụng diện tích 11,8 m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 15- 2025 ngày 30/6/2025).

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 11.500.000 đồng, ông Nguyễn Thành L phải chịu và ông L đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh L3 được miễn án phí theo quy định.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

6. Bản án này 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 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 2 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định

