

**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: 877/2026/DS-PT
Ngày 31 - 7 - 2026
V/v Tranh chấp ranh giới,
mốc giới quyền sử dụng đất

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 Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - 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 Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 901/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc: “Tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 24 - 02 - 2026 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 970/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 924/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Số I Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Minh P; địa chỉ thường trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ liên hệ: Số B đường N, phường C, Thành phố Cần Thơ “là người được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2024”, có mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số I Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

+ Bà Nguyễn Thị H1 (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị Kim N (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: B24 Đường A, Khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ “là người được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2024”.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T1 (vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Trí T2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số I Khu V, phường C, Tp ..

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 131, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu V, phường C, thành phố Cần Thơ trước đây thuộc quyền sử dụng của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn (ông Nguyễn Công T3 và bà Phan Thị H2). Ông T được cha mẹ tặng cho vào năm 1991, xây cất nhà ở ổn định trên một phần diện tích thửa đất, đến năm 2006 sửa chữa, xây dựng lại hết diện tích như hôm nay. Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu vào năm 1997 nhưng bị thất lạc, làm mất không tìm lại được. Quá trình làm thủ tục đo đạc cấp lại giấy chứng nhận thì ông H không ký giáp ranh mà phát sinh tranh chấp do ông H cho rằng có một phần đất thuộc thửa 130 của ông (sau này đổi thành thửa 38). Mặc dù phần đất mà ông cho rằng có tranh chấp các mốc ranh giới đất liền kề đã tồn tại ổn định, do gia đình ông quản lý, sử dụng, ngăn cách bằng bức tường nhà. Trước đó, vào năm 2017 ông H đo đạc cấp đổi GCNQSDĐ ông T đã ký giáp ranh, thống nhất hình thể, ranh giới, mốc giới của hai thửa đất liền kề 131 và 38, nhưng đến khi ông T thực hiện cấp lại thì ông H không chịu ký giáp ranh và ngăn cản trái pháp luật.

Do đó, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn H trao trả lại phần đất diện tích ngang khoảng 1.6m x dài khoảng 2.46m, tương đương 4.1m²; Công nhận quyền sử dụng ngang khoảng 1.8m x dài khoảng 6.9m tương đương 12.5m²; Buộc ông H chấm dứt hành vi cản trở ông T thực hiện quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: cập nhật vị trí, diện tích đất theo kết quả đo đạc tại vị trí A, B thửa 131¹ và E, F thửa 131; Phần

đất tại vị trí C, D thửa 491 của chị G (là con ông Trương V bà T1) là chủ sử dụng ổn định, đã được cấp giấy chứng nhận, chị G không có tranh chấp với ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: phần đất tranh chấp thuộc thửa 130 và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, có nguồn gốc từ cha mẹ tặng cho, đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số 02159 vào năm 2002. Trước đây, vào khoảng năm 2015, 2016 ông Trương X được sử dụng nhờ khoảng 10m² đất tại thửa 130 để sinh hoạt gia đình, thời gian sau tự ý xây dựng tường, cửa sắt, nhà vệ sinh gây khó khăn cho ông trong quá trình cấp đổi vào năm 2017. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, phản tố yêu cầu ông Trương T4 lại cho ông phần đất diện tích ngang khoảng 1.4m x dài khoảng 12.5m tương đương 17.5m² mà ông T đã lấn chiếm của ông.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông T) và anh Nguyễn Trí T2 (con ông T) có chung trình bày: thống nhất lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án tại văn bản ngày 06/02/2026 chị Nguyễn Thị Kiều G trình bày: chị G là con ông Nguyễn Văn T; ông H phản tố sai nhưng không có làm đơn sửa lại, vì phần đất vị trí C, D theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 là đất của chị G, không phải của ông T, nhưng ông H phản tố ông T; tranh chấp giữa ông Trương với ông H không liên quan đến chị G; chị G từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không mời chị G, chị G xin vắng mặt (BL 254).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 24 - 02 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã tuyên xử như sau (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Trương .

Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng đất thửa 131¹ (bao gồm cả vị trí A, B) và thửa 131 (bao gồm cả vị trí E, F) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của V2 (Kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn H chấm dứt hành vi cản trở, gây khó khăn đối với ông Nguyễn Văn T trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất 131, 131¹, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là: Phường C, thành phố Cần Thơ).

Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại đất lấn chiếm tại vị trí C, D Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của V2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 16/3/2026 bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: sửa Bản án sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 24/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Trương .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện;

Bị đơn không rút đơn phản tố và không rút đơn kháng cáo;

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo (do bà Phạm Thị Kim N đại diện) trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Ông Trương với ông H là anh em ruột; nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại tặng cho và ông H đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định; quá trình sử dụng ông Trương tự Ý xây tường rào, cửa sắt, xây toilet... gây khó khăn cho ông H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, phần đất tranh chấp cũng không nằm trong GCNQSDĐ của ông Trương V1 nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong thửa số 130 của ông H. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (do ông Dương Minh P đại diện) trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày quan điểm:

- *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 24 - 02 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ (Kèm theo bài phát biểu của Kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 24 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ ban hành bản án sơ thẩm; ngày 16/3/2026, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo; về quyền kháng cáo, hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt đương sự: ngày 25/3/2025 bà Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Trí T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (BL 114, 117); nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bị đơn ông Nguyễn Văn H vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Thửa 131 trước đây có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông T và ông H; sau đó, ông T được cha mẹ tặng cho vào năm 1991, đến năm 2006 ông Trương xây nhà ở ổn định đến nay. Ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp GCNQSDĐ số 00583 ngày 10/01/1997. Liên kế thửa 131 là thửa 130, diện tích 1.302m² (LNK+ 300m² T) cha mẹ ông H chuyển nhượng cho ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2002, đã được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp GCNQSDĐ số V539126 (số vào sổ: 02159) ngày 23/8/2002. Quá trình sử dụng, ông H làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp GCNQSDĐ số CI 713818 (số vào sổ: CS05212) ngày 06/9/2017.

[4] Quá trình sử dụng đất: về phía ông H, sau khi được cấp đổi GCNQSDĐ thì thửa 130 (thành thửa 38), diện tích 858.6m² (300m² ODT + 558.6m² CLN); năm 2019 Nhà nước thu hồi 328.9m² (CLN) nên diện tích CLN còn lại 229.7m². Hồ sơ, thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ do Chi nhánh VPĐKĐĐ Q. Cái Răng cung cấp thể hiện thửa đất được đo đạc, xác định ranh giới đất theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/02/2017 (Bút lục 72-73), Mảnh trích đo địa chính số 65-2017 ngày 28/3/2017 (Bút lục 74), Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/4/2017 (Bút lục 75). Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/02/2017 đều có chữ ký của các chủ sử dụng đất liên kế giáp thửa 130; trong đó, có ông Nguyễn Văn T ký tên xác nhận ranh đất để ông H được cấp đổi GCNQSDĐ. Do đó, đại diện bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp vẫn nằm trong thửa 130 của ông H là không có căn cứ.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2025 (bổ sung ngày 12/8/2025), kết quả đo đạc thực địa thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của V2 (Thay thế Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 138/VPĐK.DV ngày 10/10/2025 của V2; sau đây gọi là: Sơ đồ đo đạc hiện

trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV) đối chiếu với hồ sơ thu hồi đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/8/2018 (Bút lục 91), T5 bổ sung về hồ sơ thửa đất ngày 02/3/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ quận Cái Răng của GCNQSDĐ số CI 713818 (số vào sổ: CS05212) Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/9/2017 cho ông Nguyễn Văn H (Bút lục 87-88) cho thấy ông H sử dụng diện tích dư, lấn sang thửa 131 của ông T; cụ thể: cạnh 4.20m (theo GCNQSDĐ) dư 0.02m (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV), cạnh giáp ranh giải phóng mặt bằng (GPMB) 6.39m (GCNQSDĐ) dư 0.34m (Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV), đây là cơ sở để xác định ranh giới, mốc giới thửa 130 (sau cấp đổi là thửa 38) của ông H đã được ông H ký tên xác định, sử dụng ổn định theo ranh giới, mốc giới; qua đó cho thấy, ông T không có hành vi lấn chiếm, làm thay đổi ranh giới, mốc giới đất.

[6] Ông T thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất như không cản trở, gây khó khăn cho ông H trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất; về phía ông H cũng phải có nghĩa vụ thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; việc ông H không hợp tác, ngăn cản dẫn tới tranh chấp là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông H phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của ông T, khi ông T thực hiện thủ tục cấp lại GCNQSDĐ là có căn cứ theo khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024.

[7] Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 91/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của V2 đối chiếu với GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn H, như nhận định tại mục [5] nêu trên cho thấy chưa tính diện tích đất tranh chấp thì ông Nguyễn Văn H đang sử dụng đất dư so với diện tích mà ông H được cấp GCNQSDĐ; bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh; ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát đề xuất hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Tòa án; do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc ông H phải chịu án phí.

[9] Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 24 - 02 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được chuyển 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005351 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, ông H đã nộp xong.
4. Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 31/7/2026.
6. 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND Tp Cần Thơ;
- CQ THADS Tp Cần Thơ;
- TAND khu vực 3-Cần Thơ;
- Đương sự;
- Công TTĐT (để công bố);
- Lưu HSVA; VT;

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

Phạm Văn Hùng