

**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: 1205/2026/DS-PT

Ngày 28/8/2026

*“V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh giới giữa
các thửa đất 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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương
Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tú Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1194/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp *“Quyền sử dụng đất (ranh giới giữa các thửa đất liền kề)”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1530/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1311/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đồng P**, sinh năm 1951 (chết ngày 01/9/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P:

Bà **Võ Thị N**, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Bà **Nguyễn Lệ Q**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Ấp F, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Bà **Nguyễn Thúy D**, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Bà **Nguyễn Thúy A**, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Trương Vương Q1, sinh năm 1979; địa chỉ liên hệ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ và bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1988; địa chỉ liên hệ: Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (ông Q1 có mặt).

Bà **Nguyễn Quyền T**, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Bị đơn*: Ông **Trương Văn N1**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Nguyễn Lệ Q**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp F, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người kháng cáo: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P gồm: Bà Võ Thị N, bà Nguyễn Lệ Q, bà Nguyễn Thúy D, bà Nguyễn Thúy A, bà Nguyễn Quyền T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Nguyễn Đồng P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích tổng cộng là 20.905m², thuộc các thửa 214, 217, 407, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ) do UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00350 ngày 05/8/2003. Phần đất của ông P giáp ranh với đất của ông Trương Văn N1, từ trước tới nay hai bên không có cắm trụ để xác định ranh đất, phần đất tranh chấp là cái bờ ông P có trồng cây dừa nhưng ông N1 đã đốn. Ông N1 lấn ranh qua phần đất của ông P có chiều ngang giáp lộ cũ là 9m, chiều dài là 27m, chiều ngang giáp kênh Cái Dừa là 12m với tổng diện tích là 283,5m² tại thửa 217.

Sau khi đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp giữa thửa 217 của ông P và thửa 218 của ông N1 có diện tích 191,5m² nên ông P yêu cầu buộc ông N1 trả lại diện tích đất này. Ngoài ra, giữa ông N1 và ông P còn phát sinh tranh chấp giữa thửa 214 của ông P với thửa 216 của ông N1 với diện tích là 559,3m² và phần đất giữa thửa 214, 407 của ông P với thửa 215 của ông N1 với diện tích là 258,7m² nên

ông P có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông N1 trả lại các phần đất đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế nêu trên.

Ngày 01/9/2025, ông Nguyễn Đồng P chết. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P gồm: Bà Võ Thị N, bà Nguyễn Lê Q, bà Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, bà Nguyễn Quyền T. Nay những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn N1 trả cho gia đình ông P các phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính như sau:

Tại vị trí số (1) là 191,5m², vị trí số (2) có diện tích là 559,8m², vị trí số (3) có diện tích 258,7m², khi công nhận đất cho phía nguyên đơn thì đối với cây trồng trên đất do ông N1 trồng yêu cầu ông N1 tự di dời. Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số (4) là phần đất tranh chấp giữa chị Q (chị Q là con ông P) và ông N1 nên phía nguyên đơn không yêu cầu trong vụ án này.

- Bị đơn ông Trương Văn N1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông (Trương Văn N1) được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Tuyết L (đã mất) cho cách đây khoảng 30 năm, hiện ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của ông có giáp ranh với phần đất của ông P, Trước đây, ông P có trồng cây Dừa để xác định ranh đất giữa 02 bên, nhưng sau đó bà N (là vợ ông P) đã đốn cây Dừa hiện tại gốc Dừa không còn. Đối với phần đất đang tranh chấp với ông P là mương và bờ đối với cái bờ thì ông N1 dùng làm đường đi ra ruộng.

Nay theo yêu cầu của phía nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau:

Ông không đồng ý trả cho nguyên đơn phía nguyên đơn phần đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế tại vị trí số (1) là 191,5m², vị trí số (2) có diện tích là 559,8m², vị trí số (3) có diện tích 258,7m², khi công nhận đất cho phía nguyên đơn thì đối với cây trồng trên đất do ông trồng yêu cầu ông tự di dời thì ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì các phần đất nêu trên là đất của ông. Ông yêu cầu căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Lê Q trình bày:

Đối với phần ranh đất giữa bà và ông N1 tại vị trí (4) bà thống nhất theo ông N1 chỉ ranh, bà không có tranh chấp với ông N1 trong vụ kiện này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân **khuvực 12** - Cần Thơ đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P đối với bị đơn ông Trương Văn N1.

2. Công nhận cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P là bà Võ Thị N, bà Nguyễn Lệ Q, bà Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, bà Nguyễn Quyền T được quyền sử dụng phần tranh chấp tại vị trí (1a) có diện tích $130,4m^2$, vị trí (2a) có diện tích $441,9m^2$, vị trí (2c) có diện tích $7,6m^2$ và vị trí (3) có diện tích $258,7m^2$. Công nhận cho bị đơn ông Trương Văn N1 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí (1b) có diện tích $61,2m^2$ và vị trí (2b) có diện tích $110,2m^2$ (Theo mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 112/CHK ngày 19/12/2025 của Công ty Cổ phần Đ).

3. Về án phí: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P là bà Võ Thị N, bà Nguyễn Lệ Q, bà Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, bà Nguyễn Quyền T nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P được miễn tiền án phí. Bị đơn ông Trương Văn N1 phải chịu 300.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Đồng P phải chịu là 16.160.000 đồng. Bị đơn Trương Văn N1 phải chịu là 16.160.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P đã nộp xong số tiền 32.320.000 đồng nên bị đơn ông Trương Văn N1 phải nộp 16.160.000 đồng để hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P là bà Võ Thị N, bà Nguyễn Lệ Q, bà Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, bà Nguyễn Quyền T.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 13/02/2026, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P là các ông, bà: Võ Thị N, Nguyễn Lệ Q, Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A và Nguyễn Quyền T kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên các thừa kế của nguyên đơn không thống nhất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ xác định: Cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp có chiều ngang phía trước 30m, đất các bên tiếp giáp với nhau là đường thẳng, không gấp khúc. Cấp sơ thẩm phân chia phần đất tranh chấp tại các vị trí số 1 và 2 giao cho mỗi bên sử dụng một phần là phù hợp. Riêng phần đất tranh chấp tại vị trí số 3, cấp sơ thẩm giao cho nguyên đơn sử dụng nhưng bị đơn không kháng cáo nên giữ nguyên. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P (gồm các bà Võ Thị N, Nguyễn Lệ Q, Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, Nguyễn Quyền T) được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ về mặt hình thức nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về tính pháp lý và thực tế sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00350 do UBND huyện L cấp ngày 05/8/2003 cho ông Nguyễn Đồng P thể hiện tổng diện tích đất là 20.905m² (thuộc các thửa 214, 217, 407). GCNQSDĐ số 000250 cấp ngày 25/12/1993 cho ông Trương Văn N1 thể hiện diện tích 11.983m² (thuộc các thửa 215, 216, 218).

Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số 112/CHK ngày 19/12/2025: Diện tích đất ông P đang sử dụng thực tế (chưa tính phần tranh chấp) là 18.528m² (thiếu 2.377m² so với GCNQSDĐ). Còn phần đất ông N1 đang sử dụng thực tế (chưa tính phần tranh chấp) là 18.222,3m² (thừa 6.239m² so với GCNQSDĐ). Nhận thấy, nếu cộng toàn bộ diện tích đất tranh chấp (191,5m² + 559,8m² + 258,7m² = 1.010m²) cho phía nguyên đơn thì tổng diện tích đất của ông P đứng tên vẫn bị thiếu so với GCNQSDĐ được cấp. Còn nếu không tính phần đất tranh chấp này thì diện tích đất ông N1 thực tế sử dụng thừa so với

GCNQSDĐ. Điều này cho thấy, diện tích đất ghi trên GCNQSDĐ được cấp trước đây cho các bên có sự sai lệch, không chính xác, không có hồ sơ đo đạc, chủ yếu do người sử dụng đất tự kê khai và so với thực tế sử dụng, có sự chênh lệch rất lớn. Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp về ranh giới, Tòa án không thể chỉ căn cứ vào diện tích ghi trên GCNQSDĐ để chấp nhận toàn bộ theo yêu cầu của phía nguyên đơn, mà phải căn cứ vào ranh giới thực tế, hình thể thửa đất và quá trình sử dụng của các bên.

[2.2] Về hình thể thửa đất và ranh giới tranh chấp tại các vị trí (1), (2) và (3) theo Bản trích đo địa chính:

Đối với vị trí (3) diện tích 258,7m²: Theo GCNQSDĐ và bản đồ địa chính, ranh giới giữa thửa 407 của ông P với thửa 215 của ông N1 là đường thẳng, không gấp khúc. Phía nguyên đơn xác định ranh giới thẳng là hoàn toàn phù hợp với bản đồ địa chính và GCNQSDĐ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận giao vị trí (3) cho nguyên đơn là có căn cứ. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn cũng không kháng cáo phần này.

Đối với vị trí (1) và (2): Theo GCNQSDĐ của ông N1, thửa 216 có chiều ngang giáp lộ là 30m. Nếu xác định ranh giới hoàn toàn theo yêu cầu của phía nguyên đơn thì chiều ngang giáp lộ của thửa 216 thuộc ông N1 chỉ còn 27,45m (thiếu 2,55m).

Nếu xác định ranh giới theo bị đơn chỉ thì chiều ngang giáp lộ của thửa 216 lại lên tới 38,62m (thừa 8,62m). Như vậy, việc cả nguyên đơn và bị đơn tự xác định ranh giới tại vị trí (1) và (2) đều không phản ánh đúng kích thước, hình thể theo bản đồ địa chính và GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia, điều chỉnh lại phần đất tranh chấp thể hiện tại vị trí (1) và (2) thành các phần (1a), (1b), (2a), (2b), (2c) là phù hợp nhằm đảm bảo sự cân bằng về hình thể thửa đất, đúng quy định pháp luật và phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế của các bên.

[2.3] Về hiện trạng tài sản, công trình trên đất:

Tại vị trí (2a), gia đình nguyên đơn đã xây dựng 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng gà và có phần nền mộ. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận phần đất này cho những người thừa kế của ông P sử dụng, giữ nguyên trạng công trình kiến trúc của gia đình nguyên đơn tạo lập sử dụng là phù hợp.

[3] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan, toàn diện vụ án, quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế

thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P không cung cấp thêm được chứng cứ hay tài liệu nào mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, kháng cáo của các bà Võ Thị N, Nguyễn Lê Q, Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A, Nguyễn Quyền T là không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên chi phí tố tụng được giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đồng P không được chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P là người cao tuổi (sinh năm 1951) và những người thừa kế của ông P có đơn xin miễn tiền án phí, phù hợp với quy định tại 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 án phí, lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử quyết định miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng P gồm các ông bà: Võ Thị N, Nguyễn Lê Q, Nguyễn Thúy D, Nguyễn Thúy A và Nguyễn Quyền T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DSST ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

3/. Bản án phúc thẩm 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 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, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 12 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 12 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Võ Bảo Anh