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: 620/2026/DS-PT
Ngày: 23/6/2026
V/v: "Tranh chấp ranh đất 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 Trịnh Thị Bích Hạnh
***Các Thẩm phán*:** Ông Trần Tuấn Quốc
Ông Phạm Tiến Dũng

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 18 và 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 680/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp ranh đất giữa các bất động sản liền kề"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 305/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 817/2026/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Tô Thị Xuân T**, sinh năm: 1971
Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ.
Đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm: 1978
Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn: ông **Dương Văn C**, sinh năm: 1953
Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
1. Bà **Hồ Thị N**, sinh năm: 1952. (Có mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ.
2. Ông **Võ Văn N1**, sinh năm: 1995. (Có mặt)

3. Bà **Tô Thị Mộng V**, sinh năm: 1992. (Vắng mặt)

3. Bà **Trần Tuyết M1**, sinh năm: 2002. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số C, đường L, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Hồ Thị N**, sinh năm: 1952. (Có mặt)
- Bà **Võ Thị D**, sinh năm: 1981. (Vắng mặt)
- Ông **Dương Hoàng A**, sinh năm: 1982. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số F, ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện ngày 19/3/2023 và trình bày của đại diện nguyên đơn – bà Tô Thị Xuân T: Bà Tô Thị Xuân T được quyền sử dụng đất tại thửa 445, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01494 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 02/11/2007 cho hộ Tô Thị B (bà T thừa kế). Trong quá trình sử dụng đất thì ông C là chủ sử dụng đất giáp ranh với bà T đã sử dụng lấn chiếm đất của bà T tại thửa 445, cụ thể là ông C xây dựng hàng rào lưới và một phần nhà lấn sang đất của bà T. Nay bà T yêu cầu ông C tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại phần đất đã lấn chiếm là 185.3m^2 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 157/VPĐK.DV ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Theo trình bày của đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Dương Văn C: ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C sử dụng đúng diện tích phần đất thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04128 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/9/2017 cho ông Dương Văn C. Ông C thống nhất với bản trích đo địa chính số 367 ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, không đồng ý với sơ đồ hiện trạng thửa đất số 157/VPĐK.DV ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C– Sở Nông và Môi trường thành phố Cần Thơ vì hình thể thửa đất theo kết quả đo đạc tại bản sơ đồ hiện trạng thửa đất số 157/VPĐK.DV ngày 20/10/2025 là không phù hợp với hình thể lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong lúc đo đạc cơ quan chuyên môn không xác định phần đất lấn rạch Trà Niền Lớn mà chỉ dựa vào bản đồ.

Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị N: bà N thống nhất với ý kiến của ông C là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữa phần đất của ông C và đất của bà T có 01 hàng rào xây dựng hàng vào năm 2017 đã được bà T thống nhất và và T còn nhận của ông C số tiền 1.000.000đ.

Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Hoàng A: thống nhất với ý kiến của ông C là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C không có lấn ranh của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 305/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tô Thị Xuân T về việc yêu cầu bị đơn Dương Văn C trả lại phần đất diện tích 185.3m^2 được đánh dấu là điểm A theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 157/VPĐK.DV ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Các phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 157/VPĐK.DV ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và bản trích đo địa chính số 367/VPĐKĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

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

Ngày 13/01/2026 nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, buộc ông C trả lại cho bà diện tích lấn chiếm là 185.3m^2 theo sơ đồ đo vẽ số 157 ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời cho rằng ranh đất hai bên không phải là hàng rào lưới B40 của ông C, năm 2017 ông C đổi giấy chứng nhận đã có số đo cụ thể, bà T có ký giáp ranh cho ông C, bà T nhận số tiền 1.000.000đồng của ông C, do thời điểm đó bà T có hoàn cảnh khó khăn, ông C đã làm hàng rào, nên tạm thời để lại không tháo dỡ hay nhổ bỏ trụ đá, chứ không phải công nhận đất này là của ông C cũng như không đồng ý đó là ranh giới giữa hai bên.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn C cho rằng: Ông C xây hàng rào và cặm trụ đá vào năm 2015, thời điểm làm hàng rào và cặm trú đá là sau khi bà Tô Thị B chết, năm 2019 ông có đưa cho bà T 1.000.000đồng để giữ lại hàng rào và là sự thỏa thuận miệng về ranh giới đất của hai bên, việc sử dụng đất của bị đơn trước 2019 bà T không tranh chấp, cây trồng và nhà tạm phía sau trên phần đất tranh chấp là của ông C trồng và xây dựng từ 2015 đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T, công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí A cho nguyên đơn, nguyên đơn trả giá trị cây

trồng vật kiến trúc theo kết quả định giá các bên thống nhất và số tiền 1.000.000đồng cho bị đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ di dời căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét sử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T khởi kiện cho rằng ông Dương Văn C lấn ranh đất của bà diện tích 185,3m^2, căn cứ hiện trạng sử dụng đất thực tế của nguyên đơn và bị đơn xác định, nguyên đơn đang sử dụng thửa đất số 445 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 371m^2 giấy chứng nhận cấp lần đầu cho bà Nguyễn Thị N2 vào năm 1995 với số thửa 228, năm 2004 và 2007 cấp lại cho hộ bà Tô Thị B đổi thành thửa 445, đến năm 2022 bà B để thừa kế cho bà Tô Thị Xuân T toàn bộ thửa 445 loại đất ONT (BL 72), theo đo đạc thực tế thửa 445 bà T đang sử dụng có diện tích 129,9m^2 bà T thiếu 241,1m^2, còn thửa 810 loại đất ONT của bà T đủ diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả hai thửa đất của bà T đều là đất ONT không có đất CLN.

Giáp thửa 445 của bà T là đất của ông Dương Văn C thửa số 447, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C vào năm 2017 thửa 447 có tổng diện tích 661m^2 trong đó có 100m^2 đất ONT và 561m^2 đất CLN (BL-202). Quá trình đo vẽ thực tế thửa đất 447 của ông C đang quản lý sử dụng có diện tích 703,3m^2 nếu cộng 185,3m^2 phần đất tranh chấp thì ông C đang sử dụng 888,6m^2 dư 227,6m^2.

Xét về hình thể thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 445 của nguyên đơn đối chiếu lược đồ đo vẽ thực tế số 157 ngày 20/10/2025 của Văn phòng Đ xác định chiều ngang giáp đường nội bộ theo giấy thửa 445 của bà T có số đo 7,70m, ngang sau giáp Rạch Còng là 10,40m, đo đạc thực tế bà T chỉ đang sử dụng ngang trước giáp đường nội bộ 3m, ngang sau giáp Rạch Còng 3,6m.

Ngược lại giấy chứng nhận quyền sư dụng đất của bị đơn được công nhận tại thửa 447 có chiều ngang trước giáp đường nội bộ 4,50m, ngang sau giáp Rạch Còng là 23,8m, đo đạc thực tế bị đơn đang sử dụng ngang trước giáp đường nội bộ 9,21m, ngang sau giáp Rạch Còng 30,02m.

Như vậy, số đo các cạnh của bị đơn lớn hơn nhiều so với diện tích được nhà nước công nhận vào năm 2017, tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn cặm trụ đá và hàng rào lưới B40 từ năm 2015 và thừa nhận thời điểm này

bà Tô Thị B (mẹ ruột nguyên đơn) đã chết, việc bị đơn tự ý làm ranh, không có sự chứng kiến và đồng ý của gia đình bà B, mặt khác bản thân bị đơn cũng thừa biết phần đất bị đơn tự ý cặm ranh không thuộc quyền sử dụng của mình, nên khi bà T không đồng ý ranh là hàng rào của bị đơn, để không phải tháo dỡ và di dời trụ đá bị đơn đã đưa cho nguyên đơn 1.000.000đồng để tạm thời giữ lại hàng rào và trụ đá.

Do vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 445 là của nguyên đơn, cấp sơ thẩm nhận định cho rằng thời điểm cấp giấy cho nguyên đơn không đo đạc, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa thuyết phục, bởi lẽ thời điểm từ năm 2004 bị đơn đã ký tứ cận xác nhận ranh giới thửa đất với bà Tô Thị B khi bà B đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 257), đồng thời bị đơn cũng không lý giải được vì sao đất của mình các số đo và diện tích đều tăng so với diện tích được nhà nước công nhận, do vậy không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bị đơn.

Theo biên bản thẩm định tài sản trên phần đất tranh chấp, bị đơn có xây một căn nhà tạm với diện tích 8,75m xây dựng năm 2015, cây trồng trên đất và hàng rào lưới B40, thời điểm xây dựng và kéo hàng rào lưới B40 mặc dù bà Tô Thị B đã chết nhưng các con của bà B trong đó có nguyên đơn không phản đối, nên buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị các công trình và cây trồng trên đất tranh chấp cho bị đơn theo biên bản định giá tài sản ngày 12/11/2024, đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 1.000.000đồng đã nhận của bị đơn, như vậy nguyên đơn phải trả cho bị đơn tổng cộng là 12.430.546đồng.

Từ những nhận định trên. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 305/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 185,3m^2 (ký hiệu A theo lược đồ đo vẽ số 157/VPĐK.DV) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tô Thị Xuân T.

Buộc ông Dương Văn C và gia đình ông C phải tháo dỡ di dời vật kiến trúc là căn nhà tạm diện tích 8,75m^2 xây dựng trên phần đất tranh chấp để trả đất lại cho bà T *(số đo cụ thể tứ cận của vị trí A theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 157 ngày 20/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).*

[2] Buộc bà Tô Thị Xuân T phải trả giá trị tài sản trên đất với số tiền là 12.430.546đồng cho ông Dương Văn C (trong đó 11.430.546đồng là giá trị căn nhà tạm, cây trồng, hàng rào và 1.000.000đồng là tiền bà T đã nhận của ông C).

Kể từ ngày bị đơn ông Dương Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn bà Tô Thị Xuân T chậm thực hiện nghĩa vụ, thì hàng tháng bà T phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Giao cho bà T được quản lý và sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn C là người cao tuổi nên được miễn.

Bà Tô Thị Xuân T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả giá trị cho bị đơn là 621.527 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006227 ngày 21/03/2024 tại phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ. Bà T phải nộp thêm 321.527 đồng (Ba trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá*:* Ông Dương Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá là 12.315.900đồng (Mười hai triệu ba trăm mười lăm nghìn chín trăm đồng) để trả lại cho bà Tô Thị Xuân T đã tạm ứng trước. Bà T được nhận lại số tiền này tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ khi ông C nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Tô Thị Xuân T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu số 0000844 ngày 13/01/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 23/6/2026.