

Bản án số: 356/2026/DS-PT
Ngày: 21/4/2026
V/v “Tranh chấp ranh giới
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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam - 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:** Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2025/DSST ngày 22/9/2025 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: 483/2026/QĐXXPT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn C. sinh năm: 1962. Địa chỉ: I ấp N, thị trấn P, huyện H, thành phố Cần Thơ; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn Đ. sinh năm: 1958.

Bà Bùi Kim T, sinh năm: 1968.

Cùng cư trú: ấp N, thị trấn P, huyện H, thành phố Cần Thơ; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1959 (chết năm 2015); những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1978.

Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1980.

Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 1988.

Chị Nguyễn Thị Minh D, sinh năm 1990.

Chị Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, thành phố Cần Thơ; nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị C1, sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị C2, sinh năm: 1966. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm: 1968.

- Bà Huỳnh Thị C3, sinh năm: 1974.

Cùng cư trú: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm: 1976. Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm: 1958.

- Anh Võ Văn T3, sinh năm: 1976.

- Anh Võ Trúc P, sinh năm: 1978.

- Anh Võ Phụng V, sinh năm: 1982.

- Chị Võ Thị Thảo L, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

- Ngân hàng N5 (Chi nhánh huyện P).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Huỳnh Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Huỳnh Văn C thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Huỳnh Văn B được UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 000026 ngày 04/9/1996: thửa 249, diện tích 5.833m² (Q), thửa 266, diện tích 280m² (T), thửa 267, diện tích 380m² (Q) và thửa 271, diện tích 450m² (Q); tổng diện tích là 6.943m². Ông B chết ngày 24/5/2009, vợ là bà Nguyễn Thị T4 chết ngày 02/12/2000. Ông B, bà T4 có tất cả 07 người con gồm: Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị C1, Huỳnh Thị C2, Huỳnh Văn T2, Huỳnh Thị C3, Huỳnh Thị Ú và Huỳnh Văn C; không có con nuôi hay con riêng nào khác và khi chết không để lại di chúc.

Khi ông C đi khai nhận di sản thừa kế thì phát sinh tranh chấp ranh đất tại thửa 271 của ông B với thửa 248, 249 của ông Võ Văn Đ và thửa 226 của bà Bùi Kim T. Sau khi đo đạc thực tế xác định diện tích tranh chấp tại vị trí A (32,6m²), vị trí B (29,1m²), vị trí C (26,7m²). Trên phần đất vị trí (A) có nhà bếp của bà T được xây dựng cuối năm 2022; trên phần đất vị trí (B + C) có nhà vệ sinh và 01 nhà tiền chế tạm của ông Đ xây dựng. Ông C khởi kiện yêu cầu: Buộc bà T di dời vật kiến trúc trả lại phần đất tại vị trí (A) diện tích 32,6m²; Buộc hộ ông Đ di dời vật kiến trúc trả lại phần đất tại vị trí (B) diện tích 29,1m² và vị trí (C) diện tích 26,7m² theo Bản trích đo địa chính số 151/VPĐKĐĐ ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai.

** Bị đơn bà Bùi Kim T có yêu cầu phản tố trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cha chồng bà là ông Huỳnh Văn H1 (anh ruột ông B) cho ông Nguyễn Hữu S (chết ngày 27/7/2023 âl). Trước đó bà được ông S tặng cho riêng và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01326 ngày 23/8/2008, thửa 226, diện tích 236m² (ODT). Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông B còn sống cả là người ký giáp ranh. Đất của bà giáp bên phải là ông Đ, bên trái là ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Thị T6, sau hè giáp ông B (cha ông Chiêu). Khi cán bộ xuống đo đất để đổi giấy 302 vào năm 2008 đã chứng kiến các bên cắm trụ ranh giữa bà, ông T5, ông Đ và ông B. Các bên thống nhất ranh đất thì cán bộ đo đạc mới tiến hành đo đất, trụ ranh đất hiện nay vẫn còn. Bà sử dụng đất cách bờ đất nhà ông B hơn 01m và không lấn ranh đất của ông B nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Theo giấy chứng nhận QSDĐ đất thì thửa 226 có diện tích 236m², tuy nhiên đo đạc thực tế chỉ còn 193,3m², thiếu 42,7m². Do vậy bà yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí (A) diện tích 32.6m² là của bà.

** Bị đơn ông Võ Văn Đ có yêu cầu phản tố trình bày:*

Nguồn gốc đất là của hộ gia đình ông được UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 000786 ngày 05/6/1997, thửa 272, diện tích 300m² (T), thửa 273, diện tích 2.512m² (Q) và thửa 156, diện tích 5.617m² (Q); tổng diện tích là 8.429m².

Sau đó gia đình ông đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số CS05119 ngày 30/11/2020, thửa 248, diện tích 1.031m² (CLN) và giấy chứng nhận QSDĐ số CS05118 ngày 30/11/2020, thửa 249, diện tích 300m² (ODT). Các thửa đất trên giáp với thửa 271 của ông Huỳnh Văn B. Gia đình ông sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp không lấn ranh đất của ông B nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Theo giấy chứng nhận QSDĐ thì thửa 248 có diện tích 1.031m², đo đạc thực tế là 876,4m², thiếu 154,6m²; thửa 249 có diện tích 300m², đo đạc thực tế là 272,6m², thiếu 27,4m². Do vậy ông yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí (B) diện tích 29,1m² và vị trí (C) diện tích 26,7m² là của gia đình ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Huỳnh Thị C1, Huỳnh Thị C2, ông Huỳnh Văn T2, bà Huỳnh Thị C3, Huỳnh Thị Ú thống nhất theo ý kiến của ông Huỳnh Văn C.

+ Anh Nguyễn Minh Q, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Hữu N, chị Nguyễn Thị Minh D và Nguyễn Thị Huỳnh N1 thống nhất theo ý kiến của ông Huỳnh Văn C.

+ Bà Nguyễn Thị N3, anh Võ Thanh T7, Võ Trúc P, Võ Phụng V, chị Võ Thị Bích T8 và Võ Thị Thảo L thống nhất theo ý kiến của ông Võ Văn Đ.

+ Ngân hàng N6 trình bày: Căn cứ hồ sơ vay vốn và hồ sơ thế chấp của bà Bùi Kim T tại A Chi nhánh huyện P C. Số tiền bà T còn nợ tính đến ngày 08/01/2024 là 80.138.000đ. Giấy chứng nhận QSDĐ số H013276, H01327 cùng ngày 23/8/2008 được bà T thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay, theo Hợp đồng thế chấp số GE0060.10 ngày 26/5/2022; khi bà T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì A Chi nhánh huyện P II giải chấp tài sản giao lại GCNQSD đất đã thế chấp cho bà T và xin vắng mặt đề nghị xét xử theo quy định pháp luật.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 140/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Kim T và của bị đơn ông Võ Văn Đ.

Công nhận cho bà Bùi Kim T phần đất tại vị trí (A) diện tích 32,6m², đất tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ).

Công nhận cho ông Võ Văn Đ phần đất tại vị trí (B) diện tích 29,1m² và vị trí (C) diện tích 26,7m², đất tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ).

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 151/VPĐKĐĐ ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/10/2025 nguyên đơn ông Huỳnh Văn C kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của ông và xét lại tiền chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Bùi Thị T9 trả lại diện tích đất tại vị trí (A) 32,6m² và ông Võ Văn Đ trả lại diện tích đất tại vị trí (B+C) 29,1m² + 26,7m² theo đo đạc thực tế, do lấn ranh của phía nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Bị đơn bà Bùi Thị T9 đứng tên cá nhân giấy chứng nhận QSDĐ. Vụ án được cấp sơ thẩm thụ lý ngày 24/10/2023, ông Nguyễn Hữu S chết ngày 11/9/2023 (là chồng của bà T9); cấp sơ thẩm đưa các con của ông S là chị Nguyễn Huỳnh Vĩnh N4, anh Nguyễn Huỳnh Vĩnh T10 và chị Nguyễn Huỳnh Xuân M vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S là không đúng nên cấp phúc thẩm loại trừ tư cách tham gia tố tụng của họ; xác định bà Bùi Thị T9 là bị đơn thứ 2 trong vụ án.

[3] Các đương sự liên quan đều có yêu cầu xin vắng mặt, xét không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3] Căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của các bên, so với diện tích thực tế qua đo đạc thì diện tích đất hiện nay các đương sự đang sử dụng đều thiếu so với diện tích trong giấy được cấp. Cho dù cộng thêm phần diện tích đang tranh chấp vào cho mỗi bên, thì diện tích thực tế tất cả đang sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thực tế của các bên để điều chỉnh.

[4] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số H01326 ngày 23/8/2008 của bị đơn bà Bùi Thị T9, thể hiện diện tích thửa 226 là 236m^2 (ODT) kèm theo Hồ sơ trích đo địa chính 1896/VPĐKQSDĐ ngày 29/7/2008 (BL 50) thì thửa 226 có kích thước ngang trước 9,15m, ngang sau 8,3m; chiều dài phải (từ hướng lộ nhìn vào) 25,2m, chiều dài trái 26,8m. Đối chiếu với Bản trích đo địa chính số 151/VPĐKĐĐ ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố C, thì diện tích đo đạc thực tế bà T9 đang sử dụng là $193,3\text{m}^2$ (thiếu $42,7\text{m}^2$), ngang trước 8,77m (thiếu 0,38m), ngang sau 8,8m (thiếu 0,5m); chiều dài phải 21,12m (thiếu 4,088m), chiều dài trái 26,8m (thiếu 4,5m); nếu tính cả phần đang tranh chấp $32,6\text{m}^2$, thì vẫn còn thiếu $10,1\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận được cấp.

[5] Đối với bị đơn Võ Văn Đ, xét thấy theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS05119 ngày 30/11/2020, thửa 248, diện tích 1.031m^2 (CLN) và giấy chứng nhận QSDĐ số CS05118 ngày 30/11/2020, thửa 249, diện tích 300m^2 (ODT). Đối chiếu hình thể giữa Bản xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2020 (BL 72) với Bản trích đo địa chính số 151/VPĐKĐĐ ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, mặc dù kích thước chiều ngang phía sau của thửa 248 có chênh lệch thửa 0,53 nhưng tổng diện tích của cả 02 thửa đất vẫn thiếu so với giấy chứng nhận. Cụ thể: thửa 248 thiếu $154,6\text{m}^2$ ($1031\text{m}^2 - 876,4\text{m}^2 = 154,6\text{m}^2$) và thửa 249 thiếu $27,4\text{m}^2$ ($300\text{m}^2 - 272,6\text{m}^2 = 27,4\text{m}^2$). Nếu cộng phần đất tranh chấp tại vị trí (B) diện tích $29,1\text{m}^2$ và vị trí (C) diện tích $26,7\text{m}^2$ cho ông Đ thì đất của ông Đ vẫn thiếu rất nhiều.

[6] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000026 ngày 04/9/1996 mang tên ông Huỳnh Văn B, thì thửa 271 có diện tích 450m^2 (Q), nhưng không có Hồ sơ trích đo kèm theo nên không thể xác định được kích thước cụ thể của thửa đất. Theo Công văn số 2741/UBND-TNMT ngày 21/10/2024 của UBND huyện P xác định “*Nguyên nhân diện tích các thửa đất số 271, 248, 249, 226 qua đo đạc thực tế giảm so với thời điểm cấp giấy là do hình thể, kích thước các thửa đất đã thay đổi*”. Do đó, chưa có cơ sở để xác định các bị đơn đã lấn chiếm đất của phía nguyên đơn. Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất tại vị trí (A) có dính một phần nhà của bà T9, vị trí (B + C) có dính một phần nhà sau và nhà vệ sinh của ông Đ, những phần kiến trúc, công trình này đã được phía bị đơn sử dụng từ rất lâu nhưng nguyên đơn không có động thái nào phản đối hay tranh chấp ngay từ thời điểm các bị đơn tiến hành xây dựng. Vì vậy, cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là phù hợp và có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu xem xét lại chi phí tố tụng khác là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ra bản trích đo. Xét do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

không được chấp nhận, nên chi phí này nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[8] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ.

[9] Về án phí phúc thẩm: mặc dù kháng cáo không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

- 1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C.
 - 2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 140/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.
 - 3/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn, không có thu.
- Bản án phúc thẩm 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 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV3.
- Phòng THADS KV3.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc