

**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: 80/2026/DS-PT

Ngày: 29/01/2026

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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Trương Minh Điền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 641/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Minh N**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 6, N, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Hồng T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 1 X, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Hồng H**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: 1 X, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Phạm Hồng D** – Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: I V, phường C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Trương Thị Minh N trình bày:* Năm 2017 bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 243, diện tích 129,9m² tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại tỉnh lộ 917, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (cũ), từ người cháu là Phạm Thị T1, được chỉnh lý sang tên vào ngày 27/11/2017. Quá trình sử dụng đất thì chủ sử dụng giáp ranh hiện nay là bà Trần Thị Hồng T đã xây dựng nhà trọ lấn chiếm sang phần đất của bà chiều ngang khoảng 3,15m, dài khoảng 18,45m. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại cho bà diện tích lấn chiếm nêu trên.

- *Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án:* Phần đất bà T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do người chị là Trần Hồng H tặng cho từ năm 2019, bà T đã được chỉnh lý sang tên đúng quy định. Từ khi được tặng cho đến nay, bà T chỉ sử dụng đúng diện tích được cấp theo giấy chứng nhận và hiện trạng có sẵn, không lấn chiếm đất của bà N. Do vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn - bà Trần Thị Hồng T phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm có diện tích là 57,7m², thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là đường N, phường T, thành phố Cần Thơ), để trả lại cho nguyên đơn – bà Trương Thị Minh N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04533 ngày 16/7/2009, chỉnh lý sang tên cho bà Trương Thị Minh N ngày 27/11/2017.

(Vị trí được đánh ký hiệu A của bản trích đo địa chính số 333/VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/6/2024).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh được bà T có lấn chiếm đất của nguyên đơn, vì từ khi nhận tặng cho đến nay bà T vẫn đang sử dụng đúng với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận và hiện trạng có sẵn khi được tặng. Hơn nữa năm 2017 bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho bà N thì trên thực địa phần đất của nguyên đơn cũng chỉ còn 72,2m² như hiện nay, do vậy không có căn cứ cho rằng nguyên đơn bị thiếu đất. Ngoài ra, cấp sơ thẩm có thu thập chứng cứ cho rằng tiếp giáp thửa đất của bị đơn là đường đi 2m nhưng

trên giấy chứng nhận của bị đơn hiện nay thì không có ghi nhận là có giáp với đường đi 2m. Do vụ án này cần phải triệu tập thêm những người liên quan và cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

- Nguyên đơn yêu cầu bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bị đơn cho rằng bị đơn sử dụng đúng ranh giới đất đã được cấp chủ quyền nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập đối với người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng đương sự vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không công bố chứng cứ tài liệu do Tòa án thu thập, không triệu tập những người chủ sử dụng đất đang tranh chấp trước đây, đưa họ tham gia vụ án với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan, để làm rõ vấn đề nền móng trên thửa đất của bị đơn đã có sẵn trước khi bị đơn được nhận chuyển nhượng. Xét thấy, phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bà Trần Hồng H tặng cho bị đơn từ năm 2019 và đã chỉnh lý sang tên cho bị đơn. Như vậy, thửa đất này hiện nay là quyền sử dụng đất của bị đơn, theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng vị trí ranh giới đất đã được cấp. Do đó, nếu chủ sử dụng đất không sử dụng đúng ranh giới diện tích đã được cấp thì họ phải tự chịu trách nhiệm. Như vậy, cấp sơ thẩm không triệu tập những chủ sử dụng đất trước là do họ không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với thửa đất đã cấp cho bị đơn. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm làm sáng tỏ vụ án, nhưng không công bố chứng cứ đã thu thập cho bị đơn là vi phạm cần rút kinh nghiệm.

Thứ hai: Nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 243, tờ bản đồ số 27, diện tích 129,9m², có vị trí giáp ranh với thửa đất số 373 và 378 của phía bị đơn. Thửa đất của nguyên đơn và bị đơn cùng tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (cũ). Các thửa đất có nguồn gốc là do các đương sự nhận chuyển nhượng, tặng cho từ các cá nhân khác. Khi tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 242 của bà N và hai thửa đất số 373, 378 của bà T2 vào ngày 07/3/2024, tứ cận đất tranh chấp đều có ký giáp ranh, tại buổi thẩm định này các đương sự thống nhất xác định ranh giới đất và ký tên vào biên bản. Bên cạnh đó, tại buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 19/7/2024, phía bị đơn cũng thống nhất với Bản trích đo địa chính số 333/VPĐKĐĐ ngày 28/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (sau đây gọi tắt là Bản trích đo địa chính số 333). Do đó, cấp sơ thẩm sử dụng Bản trích đo này để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

Thứ ba: Theo Bản trích đo địa chính số 333 xác định thửa đất số 243 của nguyên đơn có diện tích đo đạc thực tế là 72,2m². Trong khi đó, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của thửa 243 là 129,9m² (Bút lục 81). Điều này thể hiện, diện tích nguyên đơn đang sử dụng thiếu 57,7m² so với diện tích được cấp. Nếu cộng phần diện tích tranh chấp tại vị trí A có diện tích 57,7m² thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 333 thì diện tích của nguyên đơn đủ diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp. Mặt khác, theo Bản trích đo địa chính số 333 thì thửa đất số 373 của bị đơn có diện tích đo đạc thực tế là 34,5m² (chưa tính phần diện tích tranh chấp) và thửa 378 của bị đơn có diện tích đo đạc thực tế là 184,6m² (chưa tính phần diện tích tranh chấp). Trong khi đó, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được tại thửa số 373 là 92,20m² và thửa 378 là 184,60 m². Điều này thể hiện diện tích của bị đơn là thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 57,7m². Thấy rằng, nếu cộng phần diện tích tranh chấp tại vị trí A có diện tích tổng cộng 57,7m² thì diện tích của bị đơn đủ diện tích so với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đã được cấp. Tuy nhiên, đối chiếu với Bản trích đo địa trích số 333 thể hiện phần tiếp giáp với thửa 373, 378 của bị đơn là phần đất trống, có diện tích ngang 5m và chiều dài là 18,60m. Tại Công văn số 29 ngày 08/01/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B xác định, theo bản đồ địa chính thì vị trí các thửa đất theo thứ tự cụ thể là thửa 243 của nguyên đơn, tiếp đến là thửa 373 và 378 của bị đơn, rồi giáp đường nội bộ 2m. Như vậy, theo Bản trích đo địa chính số 333 thể hiện qua đo đạc thực tế thì “đường nội bộ” này lên đến 5m, nên có cơ sở để xác định phía bị đơn đã sử dụng sai lệch về hình thể, vị trí đất của mình đã được cấp theo giấy chứng nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Hồng T.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002477 ngày 22/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 bị 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THA DS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THA DS khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Phương Thanh

Võ Bích Hải

Phan Thị Tuyết Mai