

Bản án số: 1309/2026/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2026
V/v “Tranh chấp ranh giới
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 Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Lâm Đồng

Bà Phan Thị Tuyết Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư là 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1413/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1561/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1968; địa chỉ: 3, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của ông E (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/4/2026): Ông **Nguyễn Tiến C**, sinh năm 1964; địa chỉ: A Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1961; địa chỉ: 3, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1 (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2026): Bà **Hồ Thị Thu T**, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu V L, phường T, thành phố Cần Thơ. (*có mặt*)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trần Minh T1**, sinh năm 1990. (có mặt)

2. Bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 02/05/1989, có mua phần đất của ông Trần Văn X với kích thước chiều ngang là 05 tầm, chiều dài là 08 tầm (15mx24m, mỗi tầm dài 03m, gồm 01 phần bờ và 01 phần mương), với giá 100.000 đồng. Phía nguyên đơn đã trả đủ số tiền 100.000 đồng cho ông Trần Văn X, thửa đất mua gồm một phần đất trên bờ và 01 cái mương nước rộng khoảng 05m. Sau khi mua năm 1989 thì ông Trần Văn X giao phần đất thực tế chỉ có ngang 10m, dài khoảng 14m, nguyên đơn đã cất nhà sinh sống cho đến nay.

Đồng thời sau khi mua phần đất trên của bị đơn năm 1989, thì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3093 do UBND huyện T cấp ngày 24/9/1990, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 07, loại đất thổ cư, diện tích 220m², đứng tên Nguyễn Văn E. Sở dĩ, vào năm 1989 khi ông X bàn giao thửa đất ngang 10m, dài 14m nhưng ông không tranh chấp là do ông nghĩ do đất bờ sông và chừa một phần làm đường đi nên không tranh chấp. Nay nhận thấy thửa đất ông sử dụng thực tế nhỏ hơn kích thước mua bán với ông Trần Văn X (thiếu) nên ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C1 (vợ ông X) trả lại diện tích đất lấn chiếm là ngang 4,7m, dài khoảng 15 m (khoảng 70,5 m²).

** Bị đơn Nguyễn Thị C1 trình bày:* Vào năm 1989 thì chồng bà là Trần Văn X (chết năm 2009) có bán cho ông Nguyễn Văn E thửa đất có diện tích như hiện nay ông E đang cất nhà ở, tức chỉ bán phần đất trên bờ, không bán phần mương nước, diện tích khoảng ngang 10m, dài khoảng 15m, đến nay hiện trạng vẫn là mương nước chưa lấp và phía gia đình bà quản lý sử dụng từ xưa đến nay. Gia đình ông E cất nhà ở từ trước đến nay không phản đối, và thực tế gia đình ông E cũng chỉ ở trên phần đất do chồng bà giao từ năm 1989 đến nay, phía gia đình bà không lấn chiếm diện tích đất của nguyên đơn. Riêng thửa đất số 52 thì gia đình bị đơn vẫn chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Bà và ông Trần Văn X có 02 người con là Trần Minh T1, sinh năm 1990, Trần Thị T2, sinh năm 1993.

** Ông Trần Minh T1:* Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị C1.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 157/2026/DSST ngày 15/04/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Cần Thơ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn E về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 83,9 m². (kèm theo bản trích đo địa chính số 23 ngày 19/01/2026)

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn E phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 5.900.000 đồng (ông E đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0002771 ngày 16/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên xử nguyên đơn ông Nguyễn Văn E đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được cách giải quyết như sau:

Bà C1 giao cho ông E 100.000.000 đồng để được sở hữu phần đất tranh chấp tại vị trí C có diện tích 83,9m². Phần tiền chi phí thẩm định mỗi bên chịu ½.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo “*Tờ nhượng đất ở*” lập ngày 02/5/1989 thể hiện, ông X chuyển nhượng “*một nền nhà có năm tầm dài tám tầm*” với số tiền 100.000 đồng. Ông E cho rằng, ông nhận chuyển nhượng của ông X (chồng bà C1) diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài 24m, ông X chỉ giao diện tích đất chiều ngang 10m và chiều dài 14m nên ông E khởi kiện, yêu cầu bà C1 giao trả diện tích đất lấn chiếm chiều ngang 4,7m, chiều dài 15m. Bà C1 không đồng ý vì cho rằng, ông X chỉ chuyển nhượng phần bờ, không chuyển nhượng phần mương, chiều ngang khoảng 10m và chiều dài khoảng 15m, xét thấy:

Thời điểm lập giấy mua bán, các bên không xác định cụ thể vị trí, diện tích thửa đất. Đến năm 1990, ông E được cấp giấy chứng nhận có tổng diện tích 220m² thuộc thửa 51 và sử dụng ổn định đến khi phát sinh tranh chấp; thời điểm này, ông E đã phát hiện diện tích sử dụng thực tế ít hơn diện tích nhận chuyển nhượng nhưng không yêu cầu ông X tiếp tục giao đất.

Mặt khác, căn cứ khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*”. Như vậy, ông E đã sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng cùng căn nhà gắn liền với đất trên 30 năm mà không tranh chấp, nên có cơ sở để xác định, ranh giới giữa các thửa đất đã được xác định trên thực địa là hàng rào do bà C1 xây dựng.

Đồng thời, theo “*Tờ nhượng đất ở*” ghi nhận, ông X chuyển nhượng một nền nhà, không thể hiện phần mương, điều này phù hợp với lời trình bày của bà C1 là chỉ chuyển nhượng phần bờ, không chuyển nhượng phần mương.

Do đó, chưa có căn cứ để xác định, bà C1 đã lấn chiếm diện tích đất qua đo đạc thực tế 83,9m², nên việc Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E là phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, bà C1 giao cho ông E số tiền 100.000.000 đồng để được sở hữu toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Xét đây là ý chí tự nguyện của đương sự, không trái luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án số 157/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 9, Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn E trong hạn luật định nên được xem xét.

Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn cho rằng vào năm 1989, ông Nguyễn Văn E có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn X (chồng bà Nguyễn Thị C1 - nay đã mất). Năm 1990 ông E đã kê khai, đăng ký

và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3093 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/9/1990. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng diện tích đất 83,9m² tại vị trí C là của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn trả lại.

Phía bị đơn cho rằng từ trước đến nay hai bên vẫn sử dụng đúng hiện trạng, bị đơn không lấn chiếm ranh đất với nguyên đơn.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm sau khi động viên, phân tích của Hội đồng xét xử nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất cách giải quyết.

Do việc tự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 300, Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Nguyễn Thị C1 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí C, có diện tích 83,9m². Tọa lạc tại T, phường T, thành phố Cần Thơ.

(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0803/CNKV4 ngày 19/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Cần Thơ).

Bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn E là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông E có đơn yêu cầu thi hành án mà bà C1 chậm thanh toán khoản tiền trên thì bà C1 phải chịu khoản tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà Nguyễn Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền về sử dụng đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đáng lý ra bà C1 phải chịu. Tuy nhiên, bà là người cao tuổi nên được miễn. Ông Nguyễn Văn E được nhận lại 300.000 đồng

theo biên lai số 0002771 ngày 16/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cần Thơ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định là 5.900.000 đồng. Ông E đã chi xong nên bà C1 hoàn trả cho ông E là 3.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu: Ông Nguyễn Văn E được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007802 ngày 22/4/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Hải