

**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: 120/2026/DS-PT
Ngày: 02 - 03 - 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- 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:
Bà Dương Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 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 154/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 154A, đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). SĐT: 0913.818.092 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 699, Khu vực 4, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). SĐT: 0763.70.77.54 (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Bùi Văn H trình bày và yêu cầu:

Nguyên đơn là chủ thửa đất số 2013, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00867 cấp ngày 25/5/2012 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp. Quá trình sử dụng đất thì hộ ông Bùi Văn L là hộ tiếp giáp với thửa đất của nguyên đơn tự ý đắp be nhiều lần và lấn sang phần đất của nguyên đơn trên dưới 12m², nguyên đơn đã yêu cầu địa phương hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn ông L không hợp tác. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L trả lại phần đất đã lấn chiếm trên dưới 12m².

- Bị đơn ông Bùi Văn L trình bày:

Ông là chủ thửa đất số 659, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00841 cấp ngày 25/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp. Quá trình sử dụng đất thì hai bên đã có trụ ranh rõ ràng, việc nguyên đơn ông H cho rằng bị đơn ông L lấn ranh là không có căn cứ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Vụ án được hòa giải nhưng không thành. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 8,9m². Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2014; căn cứ các Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Văn L trả lại phần đất đã lấn chiếm với diện tích là 8,9m², tại thửa đất số 2013, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00867 cấp ngày 25/5/2012 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025, nguyên đơn ông H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông H không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Thửa đất của ông cả hai cạnh từ lộ vào đều thiếu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là không đúng. Ông L có làm hàng rào bằng lưới B40, nhưng ông không hay nên không có ngăn cản, nay ông yêu cầu đo đạc thêm thửa đất số 2954 của ông nằm bên kia lộ Hậu Ba Láng, để xác định thửa đất số 2013 của ông cho chính xác, ông đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

+ Bị đơn ông L cho rằng: Thửa đất của ông và thửa đất của nguyên đơn đã có ranh rõ ràng, ông đã làm hàng rào bằng lưới B40 và khi làm hàng rào ông H có tới lui nhưng không ngăn cản, nên ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông H.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần nhất, nguyên đơn ông Bùi Văn H và bị đơn ông Bùi Văn L đều có mặt tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông H là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

[3.1] Đối với yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy, khi kháng cáo ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định, đo đạc thửa đất số 2954, vì thửa đất này có liên quan đến thửa đất số 2013 đang tranh chấp. Tuy nhiên, theo Đơn khởi

kiện ngày 21/02/2025 (BL số 67) và theo Đơn yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề ngày 19/5/2025 (BL số 91), ông H chỉ yêu cầu liên quan đến thửa đất số 2013 và thửa đất số 659, không liên quan đến thửa đất số 2954. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ theo yêu cầu của ông H, thu thập chứng cứ và chứng minh theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật TTDS, nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H tiếp tục yêu cầu Tòa án thẩm định, đo đạc thửa đất số 2954, thì thấy rằng thửa đất số 2954 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H ngày 25/5/2012 (BL số 48) là nằm đối diện bên kia lộ Hậu Ba Láng, không liền kề với các thửa đất đang tranh chấp, nên không cần thiết phải tiến hành thẩm định, đo đạc đối với thửa đất này.

[3.2] Đối với yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Xét thấy, theo đơn khởi kiện (sau khi đã rút một phần) nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn ông L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm diện tích 8,9m² theo trích đo địa chính. Còn bị đơn thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nguồn gốc thửa đất số 2013, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00867 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Bùi Văn H ngày 25/5/2012, diện tích 762,6m². Còn đối với nguồn gốc thửa đất số 659, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00841 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Bùi Văn L ngày 25/12/2008, diện tích 775,4m²; hai thửa đất này là giáp ranh với nhau. Quá trình sử dụng nguyên đơn ông H cho rằng bị đơn ông L tự lấn sang phần đất của nguyên đơn theo đo đạc thực tế có diện tích 8,9m² (đất cây lâu năm) phân ký hiệu A tại trích đo bản đồ địa chính số 15-2025 ngày 08/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ (BL số 114). Theo kết quả đo đạc thực tế (đo tổng thể diện tích 02 thửa đất số 2013 và thửa đất số 659) được thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính số 15-2025 ngày 08/9/2025. Theo đó, thửa đất số 2013 do nguyên đơn xác định vị trí ranh thì có diện tích là 693,8m² (trong đó, có 64,8m² đất CLN theo Quyết định thu hồi số 1765/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của UBND quận Cái Răng cũ) = 758,6m², so với giấy chứng nhận được cấp (BL số 30) diện tích là 762,6m² (thiếu diện tích 04m²). Còn thửa đất số 659 do bị đơn xác định vị trí ranh thì có diện tích là 684,3m², so với giấy chứng nhận được cấp (BL số 31) diện tích là 775,4m² (thiếu 91,1m²). Như vậy, nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp (ký hiệu A) thì thửa đất số 2013 của nguyên đơn sẽ dư diện tích 4,9m², còn thửa đất số 659 của bị đơn vẫn thiếu diện tích 82,2m². Ngoài ra, về hình thể thửa đất của nguyên đơn và bị đơn tuy cạnh hướng Đông khi đo đạc thực tế và so với giấy chứng nhận được cấp thì không có thay đổi, nhưng cạnh hướng Tây từ ngoài lộ hậu Tân Thạnh Tây của nguyên đơn đo đạc thực tế thì bị thiếu 0,5m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (giấy chứng nhận được cấp là 45m, đo thực tế là 44,5m); còn đối với bị đơn khi đo đạc thực tế thì thiếu 0,3m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (giấy chứng nhận được cấp là 44,8m, đo thực tế là 44,5m). Tại Công văn số 283/CNKV3 ngày 10/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 3 – Cần Thơ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đối với thửa đất số 2013 và thửa đất số 659

là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Về nguyên nhân diện tích 02 thửa đất số 2013 và thửa đất số 659, tăng và giảm so với giấy chứng nhận đã cấp có nhiều nguyên nhân như: Sai số trong đo đạc, ranh giới mốc giới thửa đất thay đổi, mở rộng đường giao thông... Như vậy, hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận được cấp và cạnh ở Hướng tây của cả hai thửa đất cũng bị thiếu chiều dài. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất tại vị trí tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn thì bị đơn đã xây hàng rào lưới B40, tứ cận hai bên thửa đất số 2013 từ ngoài lộ hậu Tân Thạnh Tây nhìn vào thì chủ giáp ranh đã xây nhà cố định. Ngoài những phân tích như đã nêu trên thì nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quá trình quản lý, sử dụng bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn phần đất có diện tích 8,9m², nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại khoản 5, 8 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên nguyên đơn ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông H sinh năm 1963 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Văn L trả lại phần đất đã lấn chiếm với diện tích 8,9m², tại thửa đất số 2013, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực 4, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00867 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/5/2012 cho ông Bùi Văn H.

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền là 7.900.000 đồng (Bảy triệu chín trăm nghìn đồng), nguyên đơn ông Bùi Văn H phải chịu toàn bộ số tiền này và đã nộp xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Văn H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Bùi Văn H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn