

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **95/2026/DS-ST**

Ngày: 25-9-2026

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Thập

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Hồng Lê

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2025/TLST-DS ngày 22/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2026/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Tâm Hương. Địa chỉ: Số 86 đường Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh Nhật, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thay, sinh năm 1947. Địa chỉ: Thôn Lương Sơn, phường Bắc Nha Trang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Thanh Long, sinh năm 1972. Địa chỉ: 2002 Giáp Văn Cương, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban Nhân dân phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Duy Vinh – Phó Trưởng phòng Tài nguyên, Nông nghiệp và đô thị phường Bắc Nha Trang; ông Hoàng Trọng Lợi - Chuyên viên Phòng Tài nguyên, Nông nghiệp và đô thị phường Bắc Nha Trang. (Theo Giấy ủy quyền số 7070/UBND-TNNNDT ngày 21/9/2026 của Ủy ban nhân dân phường Bắc Nha Trang). Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Hồ Tuấn Khoa, sinh năm 1971 và bà Phan Thanh Thảo, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ dân phố Vĩnh Thành, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Khoa có mặt, bà Thảo vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Tâm Hương là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13 - tiểu khu 568 (gọi tắt là “Thửa đất số 42”) tại xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 867218 ngày 07/6/2007 do Ủy ban nhân dân Thành phố Nha Trang cấp. Nguồn gốc quyền sử dụng đất do Công ty TNHH Tâm Hương nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu Thủy theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2007, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên Công ty TNHH Tâm Hương ngày 31/1/2008 (Điều chỉnh trang 4).

Tháng 04 năm 2023, Công ty TNHH Tâm Hương phát hiện thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13 - tiểu khu 568 bị bà Trần Thị Thay chiếm dụng một phần diện tích đất một cách trái pháp luật, bà Thay đã ngang nhiên cho người đưa máy xúc vào sang gạt đất, cắm cọc ranh giới... làm thay đổi hiện trạng nên nguyên đơn đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương đề nghị ngăn chặn và tiến hành giải quyết tranh chấp. Ngày 28/4/2023, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương tổ chức buổi hòa giải, có mời tất cả các bên liên quan nhưng bà Trần Thị Thay đã không tham gia dẫn đến buổi hòa giải không thành công, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương cũng có lập Biên bản ghi nhận lại sự việc.

Quá trình hòa giải tại xã, Công ty TNHH Tâm Hương mới biết được thông tin rằng phần diện tích mà bà Trần Thị Thay đã chiếm dụng được xác định là Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 3 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 731859 ngày 02/8/2013 đứng tên Trần Thị Thay (cấp chồng lên Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13 - tiểu khu 568 của Công ty TNHH Tâm Hương).

Bà Trần Thị Thay chiếm của Công ty TNHH Tâm Hương diện tích đất là 1445,3m².

Sau đó, Công ty TNHH Tâm Hương tiếp tục phát hiện và biết được các hồ sơ liên quan đến quá trình quy hoạch, thu hồi đất đai để mở đường Phạm Văn Đồng (tuyến đường đi qua Thửa đất số 42). Cụ thể tại bản Trích đo địa chính khu đất số 24/2006/TĐ-BĐ (đính kèm) được đo vẽ từ tháng 11/2005 đối với một phần khu vực xã Vĩnh Lương, đoạn có đường Phạm Văn Đồng đi qua do Công ty Địa chính Khánh Hòa lập và có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa, toàn bộ Thửa đất số 42 của Công ty TNHH Tâm Hương (ký hiệu thửa số 73) được thể hiện một cách chi tiết, có tọa độ vị trí của thửa đất được xác định theo hệ tọa độ VN-2000 và điều đáng nói là lúc này chưa có Thửa đất số 415 của bà Trần Thị Thay.

Bên cạnh đó, khi áp tọa độ của Thửa đất số 415 cấp cho bà Trần Thị Thay lên vị trí thực địa thì có thể thấy thửa đất này chính xác nằm trên một góc Thửa đất số 42 của Công ty TNHH Tâm Hương. Thửa đất số 415 đã được cấp sai cho bà Trần Thị Thay và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 731859 ngày 02/8/2013 cần phải bị hủy bỏ.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích tranh chấp giữa Công ty TNHH Tâm Hương với bà Trần Thị Thay có tổng diện tích là 2.262,6m² (gồm các phần từ A2 đến A6 theo bản Trích đo định chính thửa đất ngày 04/8/2026). Trong đó có phần diện tích đất chồng lấn phần A6 là 612,6m² và phần diện tích A3 là 283,7m² nằm trong giấy chứng nhận của Công ty Tâm Hương.

Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Thay trả lại cho Công ty TNHH Tâm Hương phần diện tích 896,3m² đã lấn chiếm. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 731859 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 02/8/2013 cho bà Trần Thị Thay đối với Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 3.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh Long trình bày:

Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì thửa đất của bà Trần Thị Thay là khai hoang từ năm 1992 và gia đình bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng và được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0731859 ngày 02/8/2013, cấp cho bà Trần Thị Thay và ông Phan Thanh Quang (chết) cho đến nay.

Đối với thửa đất của Công ty TNHH Tâm Hương mua lại thửa đất của bà Nguyễn Thị Thu Thủy. Theo thông tin bị đơn được biết thì thửa đất của bà Thủy được cha cho ở phía biển, nằm ở khu vực Bãi Dong. Phía Tây Bắc giáp đất bà

Thừa, phía Đông Bắc giáp biển, phía Tây Nam giáp đất ông Phạm Duy. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy là sai vị trí, không đúng. Đề nghị làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy. Nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy là không đúng thì đề nghị hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy và Công ty TNHH Tâm Hương đồng thời bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Tâm Hương.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bắc Nha Trang (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang) trình bày:

Năm 2013, bà Trần Thị Thay nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 225 + 170 (01 phần), tờ bản đồ số 3 - Bản đồ Lâm nghiệp xã Vĩnh Lương, diện tích: 1.445,3m². Nguồn gốc đất do bà Trần Thị Thay và ông Phan Thanh Quang khai hoang sử dụng từ năm 1992.

Sau khi thẩm định, xem xét giấy tờ sử dụng đất và tổ chức niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Trần Thị Thay và ông Phan Thanh Quang (chết) theo quy định nhưng không bị khiếu nại, tranh chấp, UBND xã Vĩnh Lương và các cơ quan chuyên môn đã trình UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận số phát hành BO 731859, sổ vào sổ cấp GCN: CH01616/22384 ngày 02/8/2013 cho bà Trần Thị Thay và ông Phan Thanh Quang (chết) đối với thửa đất có số ký hiệu mới là 415, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Đồng Bé, xã Vĩnh Lương, diện tích: 1.445,3m² đất trồng rừng sản xuất là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn Khoa trình bày:

Ông có đặt cọc mua thửa đất của bà Trần Thị Thay, có ký hợp đồng đặt cọc và tôi đã giao tiền 1,3 tỷ đồng còn lại 3,8 tỷ đồng. Giữa ông với bà Trần Thị Thay không có tranh chấp.

Sau khi giữa Công ty TNHH Tâm Hương và bà Trần Thị Thay phát sinh tranh chấp thì ông có ý kiến là Không tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Thay, các bên tự thương lượng sau khi Tòa án giải quyết. Theo thông tin ông kiểm tra được thì phần đất của bà Thủy mà hiện nay bán cho Công ty TNHH Tâm Hương có vị trí nằm ở Bãi Dong, còn thửa đất mà ông đặt cọc mua của bà Thay nằm ở Đồng Bé. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thủy là sai vị trí nên ông đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thủy và công ty TNHH Tâm Hương, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty Tâm Hương nhằm đảm bảo quyền lợi của ông trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà Thay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử đề nghị xem xét chấp nhận nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa vì không vượt quá phạm vi khởi kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả quyền sử dụng phần diện tích 896,3m² đã lấn chiếm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/8/2013 cho bà Trần Thị Thay đổi với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 3 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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 như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ việc yêu cầu bị đơn phải trả phần diện tích 1445,3m² sang phần diện tích 869,3m² là không vượt quá phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 243, Điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. UBND phường Bắc Nha Trang có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Phan Thanh Thảo vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về quan hệ tranh chấp:* Công ty TNHH Tâm Hương khởi kiện yêu cầu Trần Thị Thay trả lại quyền sử dụng một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 13, diện tích tranh chấp 869,3m² tọa lạc tại tổ dân phố Lương Sơn 3, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung vụ án:* Ngày 27/6/2007, nguyên đơn Công ty TNHH Tâm Hương và bà Trần Thị Thu Thủy lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ 13, tiểu khu 568, diện tích 6122m² tại xã Vĩnh Lương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN H09471 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp lần đầu ngày 07/6/2007 đứng bà Nguyễn Thị Thu Thủy và chính lý sang tên Công ty Tâm Hương ngày 31/01/2008. Ngày 02/8/2013, bị đơn bà Trần Thị Thay được UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 3, diện tích 1445,3m²; số vào sổ cấp GCN: CH01616/22384 cho bà Trần Thị Thay. Năm 2023, Công ty Tâm Hương phát hiện bị đơn Trần Thị Thay trồng trụ bê tông rào kẽm gai lấn chiếm đất nguyên đơn

và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 415, tờ bản đồ số 3 chồng lên thửa đất số 42, tờ bản đồ 13 của Công ty Tâm Hương. Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án và tại phiên tòa xác định phần diện tích đất tranh chấp 869,3m², bị đơn quản lý trồng trụ bê tông, một phần tiếp giáp đường Phạm Văn Đồng rào dây kẽm gai.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Tâm Hương về việc yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng thửa đất có diện tích 869,3m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Trần Thị Thay.

[4.1] Tại hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ 13, tiểu khu 568, diện tích 6122m² tại xã Vĩnh Lương được cấp cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy ngày 07/6/2007 xác định nguồn gốc đất được cha mẹ khai hoang năm 1976 và cho lại bà Thủy năm 2002. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thủy vì vị trí đất cha mẹ bà Thủy là ông Nguyễn Tô và bà Huỳnh Thị Hồng khai hoang và tặng cho bà Thủy không đúng vị trí thửa đất 42, tờ bản đồ 13. Tuy nhiên, tại Mục [3] phần Nhận định của Bản án dân sự phúc thẩm số: 229/2026/DS-PT ngày 29/7/2026 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ 13, tiểu khu 568, diện tích 6122m² tại xã Vĩnh Lương cho bà Nguyễn Thị Thu Thủy là có căn cứ pháp lý nên được xác định là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015. Đồng thời, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Tâm Hương và bà Nguyễn Thị Thu Thủy đúng quy định pháp luật và Công ty Tâm Hương được cập nhật quyền sử dụng thửa đất 42, tờ bản đồ 13 ngày 31/01/2008 nên có quyền sử dụng đất và được bảo vệ theo quy định pháp luật đất đai.

[4.2] Tại hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 3, diện tích 1445,3m² tại xã Vĩnh Lương được cấp cho bà Trần Thị Thay ngày 02/8/2013 xác định nguồn gốc đất được cha mẹ khai hoang năm 1992. Năm 2013, bà Thay đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 4951/UBND-NNMT ngày 18/6/2025 của UBND thành phố Nha Trang xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 3, diện tích 1445,3m²; số vào sổ cấp GCN: CH01616/22384 cho bà Trần Thị Thay ngày 02/8/2013 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa - bản Trích đo địa chính thửa đất xác lập ngày 21/7/2026 xác định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 415 (cấp năm 2013) và thửa đất 42 (cấp năm 2007) có phần diện tích 612,6m² cấp chồng nhau. Do đó, có căn cứ xác định việc UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 415, diện tích 1445,3m² cho bà Trần Thị Thay năm 2013 trong đó có phần diện tích 612,6m² thuộc quyền sử dụng của Công ty Tâm Hương là không đúng diện tích, đối tượng sử dụng, xâm phạm đến quyền lợi của Công ty Tâm Hương, thuộc trường hợp phải hủy Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, theo hiện trạng sử dụng, bị đơn

Trần Thị Thay quản lý trong đó có phần diện tích 283,7m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 13 được cấp quyền sử dụng đất cho Công ty Tâm Hương nên xâm phạm đến quyền sử dụng đất của Công ty Tâm Hương. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả phần diện tích đất 612,6m² cấp chồng nhau và 283,7m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 13 là có căn cứ. Bị đơn bà Trần Thị Thay được cấp lại quyền sử dụng đối với phần A5 diện tích còn lại 832,7m² (sau khi trừ phần diện tích đất chồng lẫn của Công ty Tâm Hương là 612,6m²).

[4.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 896,3m² gồm phần A3 và A6 thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 13 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 3, diện tích 1445,3m²; số vào sổ cấp GCN: CH01616/22384 cho bà Trần Thị Thay năm 2013.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Tổng chi phí xem xét thẩm định, định giá, bản vẽ với số tiền 18.830.000đ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[6] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí nhưng bị đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 161, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 116, Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Tâm Hương

1.1 Buộc bà Trần Thị Thay trả quyền sử dụng diện tích đất 896,3m² gồm phần A3 diện tích 283,7m² và A6 diện tích 612,6m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN H09471 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 07/6/2007 đứng bà Nguyễn Thị Thu Thủy và chính lý sang tên Công ty TNHH Tâm Hương ngày 31/01/2008.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0731859, số vào sổ cấp GCN: CH01616/22384 do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 02/8/2013 cho bà Trần Thị Thay và ông Phan Thanh Quang (chết) đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ 3, diện tích 1445,3m².

1.3. Bà Trần Thị Thay có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần A5 diện tích 832,7m² thuộc một phần thửa đất số 415, tờ bản đồ 3 xã Vĩnh Lương nay là phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 04/8/2026 của Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ Tài nguyên và Môi Trường Đại Phú).

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị Thay phải chịu 18.830.000đ chi phí tố tụng và hoàn trả số tiền này cho Công ty Tâm Hương đã nộp tạm ứng.

Quy định, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị Thay là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn theo quy định. Hoàn trả cho Công ty TNHH Tâm Hương 6.250.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0000801 ngày 05/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp pháp.

** Quy định chung:* 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, 8, 36, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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



Trần Minh Thật

TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH THỪA ĐẤT

Địa chỉ thửa đất: TDP Đồng Bè, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Mục đích đo vẽ: Phục vụ TAND tỉnh Khánh Hòa

A - NGUYÊN ĐƠN:

CÔNG TY TNHH TÂM HƯƠNG

; Địa chỉ: Số 86 đường Bắc Sơn, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

B - BỊ ĐƠN:

BÀ TRẦN THỊ THAY

; Địa chỉ: TDP Lương Sơn 3, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

C - THÔNG TIN THỪA ĐẤT:

- Trích đo từ thửa số: 415 Tờ bản đồ số: 74 BĐ.ĐC phường Bắc Nha Trang (từ số 3 BĐLN xã Vĩnh Lương cũ)
- Trích đo từ thửa số: 42 Tờ bản đồ số: 13 - Tiểu khu 568
- Diện tích thửa đất 415 theo GCNQSDĐ: 1445,3 m²
- Diện tích thửa đất 42 theo GCNQSDĐ: 6122,0 m²
- (Kèm Theo: - Giấy CNQSD đất số: CH01616/22384, do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 02/08/2013) (đối với thửa 415)
- (Kèm Theo: - Giấy CNQSD đất số: H09471, do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 07/06/2007) (đối với thửa 42)

D - SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT: Tỷ lệ: 1/1000

- * Diện tích thửa đất theo phía Bị đơn chỉ dẫn được kí hiệu là Phần (A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6): 2495,5 m²
- * Diện tích thửa đất theo phía Nguyên đơn chỉ dẫn được kí hiệu là Phần (A2 + A3 + A4 + A5 + A6 + A7): 6175,0 m²

Trong đó:

- A1 Diện tích: 232,6 m²
- A2 Diện tích: 490,2 m²
- A3 Diện tích: 283,7 m²
- A4 Diện tích: 43,7 m²
- A5 Diện tích: 832,7 m²
- A6 Diện tích: 612,6 m²
- A7 Diện tích: 3912,1 m²

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ CÁC PHẦN
(Hệ tọa độ VN-2000)

Phần	Góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
A1	1	1362960.44	603986.90	13.51
	2	1362962.50	604000.25	20.98
	36	1362941.59	603998.50	12.32
	33	1362931.62	603991.26	10.90
	34	1362942.52	603991.32	7.09
	35	1362949.54	603990.33	11.43
	1	1362960.44	603986.90	
A2	2	1362962.50	604000.25	11.56
	3	1362964.27	604011.68	19.80
	4	1362945.30	604017.37	14.21
	5	1362931.75	604021.65	14.40
	6	1362918.25	604026.67	17.82
	7	1362907.40	604031.22	11.77
	8	1362891.37	604038.99	3.73
	40	1362888.85	604036.24	26.73
	39	1362913.09	604024.97	20.58
	38	1362932.35	604017.73	15.17
A3	37	1362946.86	604013.31	15.72
	36	1362941.59	603998.50	20.98
	2	1362962.50	604000.25	15.72
	36	1362941.59	603998.50	15.17
	37	1362946.86	604013.31	15.17
	38	1362932.35	604017.73	20.58
	39	1362913.09	604024.97	26.73
	40	1362888.85	604036.24	1.39
	41	1362887.91	604035.21	29.41
	48	1362914.06	604021.75	14.77
A4	47	1362927.19	604014.98	9.42
	46	1362936.40	604012.99	11.57
	45	1362933.92	604001.69	8.31
	36	1362941.59	603998.50	
	33	1362931.62	603991.26	12.32
	36	1362941.59	603998.50	8.31
	45	1362933.92	604001.69	10.68
	33	1362931.62	603991.26	

(Hệ tọa độ VN-2000)

Phần	Góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
A5	29	1362862.61	604007.53	8.94
	30	1362871.51	604008.38	15.10
	31	1362886.45	604006.17	26.05
	32	1362912.02	604001.20	21.98
	33	1362931.62	603991.26	10.68
	45	1362933.92	604001.69	3.88
	44	1362930.33	604003.18	16.74
	43	1362915.51	604010.97	39.78
	42	1362878.09	604024.47	22.95
	29	1362862.61	604007.53	
A6	41	1362887.91	604035.21	14.55
	42	1362878.09	604024.47	39.78
	43	1362915.51	604010.97	16.74
	44	1362930.33	604003.18	3.88
	45	1362933.92	604001.69	11.57
	46	1362936.40	604012.99	9.42
	47	1362927.19	604014.98	14.77
	48	1362914.06	604021.75	29.41
	41	1362887.91	604035.21	14.77
	8	1362891.37	604038.99	10.72
A7	9	1362873.68	604047.72	13.77
	10	1362862.31	604054.27	11.45
	11	1362852.61	604060.36	9.41
	12	1362844.20	604065.42	6.27
	13	1362839.28	604069.31	5.57
	14	1362834.70	604072.48	7.18
	15	1362829.25	604077.15	10.99
	16	1362820.90	604084.29	6.62
	17	1362815.88	604088.61	7.38
	18	1362810.40	604093.55	3.21

Ghi chú:

Ranh giới thửa đất theo hiện trạng phía Nguyên Đơn chỉ dẫn để trống

Ranh giới thửa đất theo hiện trạng phía Bị Đơn chỉ dẫn có trồng trụ bê tông, rào dây kẽm

— Ranh giới thửa đất theo hiện trạng Đường sự chỉ dẫn

..... Ranh giới thửa đất theo GCN thửa 42

----- Ranh giới thửa đất theo GCN thửa 415

- Ranh GCN thửa đất 42 Tờ bản đồ số: 13 - Tiểu khu 568 do Công ty TNHH Tâm Hương cung cấp

Bản vẽ kèm theo Bản án số 95/2026/DS-ST ngày 25/9/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa



Ranh giới đo vẽ theo sự chỉ dẫn của đường sự (có sự chứng kiến của đại diện địa phương và TAND tỉnh Khánh Hòa)

Cơ quan đo vẽ: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN DỊCH VỤ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐẠI PHÚ

Ngày đo vẽ: 21/07/2026

Người đo vẽ
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trịnh Thái Bình

Trịnh Thái Bình

Ngày 04 tháng 8 năm 2026

Giám Đốc



Nguyễn Văn Tuấn