

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 248/2026/DS-PT

Ngày 23 – 4 – 2026.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hồng, ông Phạm Cao Gia

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 444/2025/TLPT- DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C2. Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Q – Chức vụ: Giám đốc.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2025:* Ông Trần Đức Á, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (đều có mặt tại phiên tòa)

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt tại phiên tòa)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979. Địa chỉ Thôn D, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng:*

+ Ông Phạm Đình N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn B, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Cao Trung K, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Ông K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C2, bị đơn ông Trần Văn D – đều có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức Á trình bày:*

Ngày 08/02/1999, Chủ tịch UBND tỉnh Đ cấp quyền sử dụng đất cho Nông trường cà phê 715A được quyền sử dụng 13.701.236m<sup>2</sup> đất tại xã E, huyện M'Đrăk. Đến năm 2010, thay đổi sắp xếp lại cơ cấu Nông trường, Nông trường cà phê 715A chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV C2 (viết tắt là Công ty). Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 19/8/2011 về việc cho Công ty thuê 9.511.289m<sup>2</sup> đất, giao 6.020m<sup>2</sup> đất tại xã E huyện M'Đrăk để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thủy lợi, đất sản xuất, kinh doanh và đất cơ sở T2. Đồng thời UBND tỉnh cùng với Công ty ký hợp đồng thuê đất ngày 10/4/2012 đối với diện tích đất nêu trên.

Năm 2012, Công ty C3, cho phá bỏ cây cà phê chè già cỗi, không hiệu quả để cải tạo lại đất trồng cây cà phê mới đối với một số lô tại đội 2, thôn A xã E (Nay thuộc đơn vị đội 1 và thôn B mới). Trong thời gian cải tạo đất, công ty giao đất về cho đội trưởng các đội quản lý và cho người dân mượn (có thu tiền thuê đất và tiền Quản lý phí với giá 5.000.000 đồng-7.000.000 đồng/ha/năm để chi trả cho hoạt động quản lý trên diện tích đất thuê khoán tùy vào vị trí đất và chất đất, thời hạn cho mượn đất 1-2 năm) để trồng cây ngắn ngày. Trước khi cho mượn đất, Công ty đã tiến hành cày đất 01 lần đang để trồng. Đội trưởng cho mượn đất có trách nhiệm thu phí cho mượn đất về nộp lại cho Công ty.

Năm 2013, ông V (đội trưởng đội 2) cho ông D mượn diện tích đất tranh chấp hiện nay (1,23 ha tại thửa đất 171 và 173 tờ bản đồ số DC08), không lập thành văn bản mà chỉ bằng lời nói. Trong thời gian ông D sử dụng đất thì ông D không đóng bất kì khoản chi phí nào cho Công ty.

Năm 2016, Công ty đi khảo sát đồng ruộng để chuẩn bị trồng mới thì phát hiện gia đình ông D và ông Phạm Đình N tự ý trồng cây Macca trên đất của Công ty (ông D và ông N trồng cây macca khoảng năm 2014). Từ năm 2016 đến nay Công ty đã trực tiếp yêu cầu ông D phải trả lại đất nhưng ông D không chấp hành. Do đó, Công ty phải yêu cầu UBND xã E giải quyết nhổ bỏ cây macc trồng không đúng quy hoạch, trả lại diện tích đất chiếm dụng cho Công ty. Quá trình làm việc ông D không hợp tác mà còn dựng trụ bê tông và rào kẽm gai xung quanh diện tích đất đã chiếm dụng.

Công ty đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn D phải phá bỏ toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất, trả lại hiện trạng diện tích 12.081,9m<sup>2</sup>. Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 918,1m<sup>2</sup> chênh lệch so với đơn khởi kiện. Ngoài ra, Công ty yêu cầu ông D bồi thường cho Công ty số tiền 136.536.527đồng

tạm tính đến ngày 22/05/2025, tương đương số tiền mà công ty bị thiệt hại do việc chiếm dụng đất trái phép trên phần đất tranh chấp gồm: Tiền thuế từ năm 2013 đến ngày 22/5/2025 mà C đã nộp cho Nhà nước 16.781.764 đồng; Số tiền tương đương với tiền quản lý phí công ty phải chi trả trên diện tích đất tranh chấp từ năm 2013 tạm tính đến ngày 22/5/2025 là 119.754.763 đồng và phải tiếp tục tính các khoản tiền phát sinh cho đến khi Công ty nhận lại đất.

Bà Nguyễn Thị T là vợ của ông D, cùng sử dụng đất và hưởng lợi trên đất với ông D nên yêu cầu bà T phải có trách nhiệm liên đới thực hiện các nghĩa vụ trên cùng với ông D. Do vợ chồng ông D sử dụng đất không được sự đồng ý của công ty, đã được hưởng lợi trên phần đất chiếm dụng trái phép từ năm 2013 đến nay nên Công ty không chấp nhận bồi thường công trình, cây trồng trên diện tích đất cho vợ chồng ông D.

*\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của Nông trường cà phê 715A, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã trả về địa phương, tờ bản đồ 116 này hiện đang được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã E, tờ bản đồ này không đề ngày tháng cấp nhưng có chữ ký của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Năm 2011, ông D được ông Cao Trung K (trưởng phòng tài chính kế hoạch Công ty), thừa lệnh của Công ty C2 xuống giao và chỉ đất cho ông D sử dụng. Việc giao đất không có văn bản mà chỉ bằng lời nói.

Sau khi nhận đất, gia đình ông D trồng một vụ mì. Tháng 10/2011, gia đình ông D trồng cây macca và trồng xen cây hàng năm như ngô, mỳ, đậu... trên đất từ khi trồng macca cho đến nay, không để trống đất. Năm 2013, ông D làm hàng rào thép gai, khoảng năm 2015-2016, ông D khoan giếng để phục vụ tưới tiêu. Việc ông D sử dụng đất trồng cây, đào giếng không báo với Công ty cũng như chính quyền địa phương, do là đất của ông D nên ông D không phải báo cáo, xin phép ai. Đến khoảng năm 2018, Công ty C2 mới mời ông D đến làm việc đề nghị ông D trả lại đất cho Công ty C2. Ông D chưa đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp. Ông D sử dụng đất đúng quy định, tài sản trên đất là của ông D nên không chấp nhận di dời nhổ bỏ.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Tòa án sơ thẩm đã giao văn bản tố tụng cho bà T thông qua ông D nhưng bà T không nộp văn bản trình bày, không đến tòa án làm việc.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS - ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân khu vực 7 - Đắc Lắc đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 6; khoản 10 Điều 12, Điều 166, khoản 1, 3 và 5 điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 1 và khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30/12/2016.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

- Buộc bị đơn ông Trần Văn D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV C2 (viết tắt là Công ty) diện tích đất 12.081,9m<sup>2</sup> tại thửa đất 171 và 173 tờ bản đồ số DC08 được UBND tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số BE 925915 số vào sổ CT 00968 ngày cấp 05/01/2013. Vị trí (kèm theo sơ đồ, tọa độ đo đạc hiện trạng).

- Buộc bị đơn ông Trần Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T phải nhổ bỏ và di dời toàn bộ cây trồng trên đất gồm 336 cây macca giai đoạn kinh doanh chăm sóc từ năm thứ 10 đến năm thứ 14; 32 cây mac ca mới trồng năm 2025; 120 trụ bê tông cao 02m và hàng rào thép gai dựng nào năm 2014 để trả lại đất cho Công ty.

- Buộc ông D và bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty T3 88.796.497đồng (*T1 mươi tám triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng*) tạm tính đến ngày 22/5/2025. Trong đó tiền thuế đất 16.781.764 đồng, tiền chi phí quản lý 72.014.733đồng.

Ngoài ra ông D và bà T trả tiền thuế đất và chi phí quản lý từ ngày 23/5/2025 cho đến khi ông D và bà T trả lại đất cho Công ty.

**2. Buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả cho ông D và bà T một phần giá trị cây macca đã cho thu hoạch là 70.740.000đồng (*Bảy mươi triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng*).**

Số tiền nguyên đơn được chấp nhận 88.796.497đồng sẽ khấu trừ vào số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn 70.740.000đồng. Như vậy bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn 18.056.497đồng (*Mười tám triệu không trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng*).

**3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn phải trả chi phí quản lý từ năm 2013 đến năm 2015 là 30.410.012đồng**

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

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên C2 có đơn kháng cáo đối dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Đắk Lắk đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận bồi thường cho ông D số tiền 70.740.000 đồng.

Ngày 08/9/2025, bị đơn ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, nội dung đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV C2; Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk theo hướng không tuyên buộc Công ty phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông D số tiền 70.740.000 đồng.

### **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] Xét yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên C2 và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Về nội dung bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp đã được UBND tỉnh Đ thu hồi của Công ty, giao địa phương quản lý nên bị đơn được tiếp tục sử dụng. Xét thấy:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 171 và 173, tờ bản đồ số 08. Trích lục bản đồ địa chính số 135/TL-VPĐKQSDĐ ngày 09/5/2011 thì nay thuộc thửa đất số 151 và một phần thửa đất 71 tờ bản đồ số 116 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho Công ty TNHH MTV C2, nằm trong tổng diện tích đất 9.511.289m<sup>2</sup> của Công ty TNHH MTV C2 được UBND tỉnh Đ cho thuê để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thủy lợi, đất sản xuất, kinh doanh theo Quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 19/8/2011. Đất đã được UBND tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số BE 925915, ngày cấp 05/01/2013 cho Công ty TNHH MTV C2.

Năm 2012, Công ty C3, trong thời gian chờ đất phục hồi, giao cho các đội trưởng đội sản xuất quản lý, để các hộ dân trồng cây ngắn ngày có thu tiền sử dụng đất.

Ông Trần Văn D thừa nhận nguồn gốc đất nhưng cho rằng diện tích đất tranh chấp đã được UBND tỉnh Đ thu hồi giao địa phương quản lý nên gia đình ông được tiếp tục sử dụng đất và thuộc trường hợp được xem xét cấp GCNQSDĐ đất. Tuy nhiên, Kết quả xác minh tại UBND xã E xác định: Diện tích đất nêu trên đến thời điểm hiện tại chưa có phương án trả về địa phương quản lý (BL 158). Bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đồng ý trả lại đất nhưng yêu cầu Công ty thanh toán giá trị tài sản trên đất. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn và người liên quan phải trả lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn là có căn cứ.

[1.2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn không chấp nhận thanh toán 1/7 giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn. Xét thấy:

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 19/10/2016 (BL 41-43), Lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Huy V (đội trưởng đội 2 giai đoạn 2011-2013) (BL178), thì thời gian bị đơn bắt đầu sử dụng đất là năm 2013. Theo Biên bản làm việc ngày 19/10/2016 thì Công ty cho phép các hộ dân trồng màu, trồng cây ngắn ngày. Tuy nhiên, hộ ông D chỉ trồng 01 vụ mì. Sau đó, vào năm 2013 gia đình ông đã trồng cây macca, đến năm 2015-2016, ông D khoan giếng để tưới tiêu cây trồng, năm 2020 tiến hành rào thép gai (BL 32, 33)

Bị đơn thừa nhận việc bị đơn trồng cây macca, tự khoan giếng nhưng không xin phép Công ty. Như vậy, ông D sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất, sai quy hoạch cây trồng của Công ty. Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông D nhổ bỏ các cây trồng và di dời các tài sản khác như trụ bê tông và hàng rào kẽm gai để trả lại đất cho công ty là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm Công ty cung cấp thêm các biên bản thể hiện: Năm 2016, Hội đồng Công ty, Đội trưởng Đ đã có biên bản làm việc với ông D và xác định ông D trồng cây lâu năm trên đất là sai quy hoạch, yêu cầu nhổ bỏ nhưng ông D không thực hiện. Sau khi lập biên bản làm việc năm 2016 với ông D, Công ty có nhiều văn bản yêu cầu ông D nhổ bỏ cây mắc ca để trồng cà phê mít theo quy hoạch của Công ty hoặc ký kết Hợp đồng khoán với Công ty nhưng ông D không thực hiện. Ông D đã thu hoa lợi trên đất cho đến nay vẫn chưa trả đất cho Công ty. Hiện tại, Công ty không có nhu cầu nhận các tài sản trên đất mà chỉ lấy đất để sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất của công ty. Do đó, có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty, không buộc công ty phải bồi thường 1/7 giá trị giá trị cây macca tương đương với số tiền 70.740.000đ cho ông D như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đối với 01 giếng khoan trị giá 45.000.000 đồng vẫn có thể sử dụng để tưới tiêu cây trồng, Công ty lấy lại đất để cho các hộ nhận khoán trồng cà phê theo quy hoạch nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông D, buộc Công ty thanh toán cho ông D giá trị giếng khoan là phù hợp.

[1.3] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn không chấp nhận trả tiền thuê đất hàng năm và chi phí quản lý trong thời gian từ năm 2013 tạm tính đến tháng 5/2025

\* Đối với tiền thuê đất hàng năm: Nguyên đơn là tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hàng năm, nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước trên diện tích đất được thuê trong đó có diện tích đất tranh chấp. Trong các bản làm việc, thông báo của Công ty có yêu cầu ông D phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Công ty nhưng ông D không thực hiện. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền thuê sử dụng đất mà nguyên đơn phải nộp cho nhà nước trên diện tích đất tranh chấp từ năm 2013 đến tháng 8/2025 là 16.781.764 đồng là có căn cứ.

\* Đối với khoản tiền quản lý phí trong thời gian từ năm 2013 tạm tính đến tháng 5/2025: Năm 2016, Công ty có văn bản làm việc với ông D đề nghị ký hợp đồng khoán hoặc trả lại đất nhưng ông D không chấp nhận ký Hợp đồng, trong khi các trường hợp ký hợp đồng khoán đều phải nộp quản lý phí cho công ty, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền quản lý phí từ năm 2016 đến năm 2025 trên diện tích đất tranh chấp là 10 năm là 72.014.733 đồng là phù hợp.

[2] Từ các nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm như đã phân tích.

[3] Cấp sơ thẩm tuyên “Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên C2 (Công ty) về việc buộc bị đơn ông Trần Văn D phải trả diện tích 918,1m<sup>2</sup> tại thửa đất 171 và 173 tờ bản đồ số DC08 (Thôn B, xã E)” là không cần thiết bởi đây không phải là thửa đất riêng biệt mà là chệnh lệch do đo đạc giữa thực tế so với nội dung khởi kiện, việc tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện sẽ làm phát sinh hậu quả của việc đình chỉ giải quyết. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên “ông D và bà T trả tiền thuế đất và chi phí quản lý từ ngày 23/5/2025 cho đến khi ông D bà T trả lại đất cho Công ty” sẽ gây khó khăn khi thi hành án vì Tòa án không xác định số tiền cụ thể phải trả trong bản án. Nội dung này Công ty phải khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định. Cụ thể:

- Bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: 88.796.497 đồng x 5% = 4.439.000 đồng (đã làm tròn). Tổng cộng tiền án phí phải chịu 4.739.000 đồng.

- Công ty TNHH Một thành viên C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 30.410.010 đồng x 5% = 1.520.000 đồng (đã làm tròn) và án phí trên số tiền phải trả cho bị đơn là 45.000.000 x 5% = 2.250.000 đồng. Tổng cộng: 3.770.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV C2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 6; khoản 10 Điều 12, Điều 166, khoản 1, 3 và 5 điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội;

**Tuyên xử:**

**[1].** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên C2

[1.1] Buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên C2 diện tích đất 12.081,9m<sup>2</sup> tại thửa đất 171 và 173 tờ bản đồ số DC08, nằm trong diện tích đất mà UBND tỉnh Đ cấp GCNQSD đất số BE 925915 ngày 05/01/2013 cho Công ty TNHH MTV C2. Đất có vị trí: Hướng Đông giáp thửa 168 của Công ty dài 143,72 m; Hướng Tây giáp vườn keo gồm 03 đoạn dài lần lượt 44,84m-56,37m-45,46m; Hướng Nam giáp vườn keo gồm 03 đoạn dài lần lượt 51,27m-20,99m-7,60m; Hướng Bắc giáp đường bờ lô cà phê mít của Công ty gồm 04 đoạn dài lần lượt 3.03m-41,91m-15,36m-25,45. (Sơ đồ, tọa độ đo đạc hiện trạng được Đính kèm bản án).

[1.2] Buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải nhổ bỏ và di dời toàn bộ cây trồng trên đất gồm 336 cây macca giai đoạn kinh doanh chăm sóc từ năm thứ 10 đến năm thứ 14; 32 cây mac ca mới trồng năm 2025; 120 trụ bê tông cao 02m và hàng rào thép gai để trả lại đất cho Công ty. Trường hợp không tự nguyện thi hành án thì Công ty TNHH MTV C2 có quyền yêu cầu Phòng thi hành dân sự Khu vực 7 cưỡng chế nhổ bỏ.

[1.3] Buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH Một thành viên C2 tổng cộng 88.796.497 đồng (*Tám mươi tám triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng*). Trong đó tiền thuế sử dụng đất 16.781.764 đồng, tiền chi phí quản lý 72.014.733 đồng (tính đến ngày 22/5/2025).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.*

[1.4] Công ty TNHH Một thành viên C2 phải thanh toán cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T số tiền 45.000.000 đồng.

**[2].** Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên C2 về yêu cầu buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Công ty chi phí quản lý từ năm 2013 đến năm 2015 là 30.410.012 đồng.

**[3]** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 4.439.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng tiền án phí phải chịu là 4.739.000 đồng.

- Công ty TNHH Một thành viên C2 phải chịu 3.770.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.280.000 đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0008801 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đăk Lăk). Công ty TNHH Một thành viên C2 còn phải nộp 490.000 đồng.

**[4]** Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Công ty TNHH MTV C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền 300.000 đồng mà ông Nguyễn Huy C1 đã nộp thay tại Thi hành án dân sự tỉnh Đ theo biên lai số: 0000759 ngày 12 tháng 9 năm 2025.

- Ông Trần Văn D không phải án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền 300.000 đồng mà ông Hoàng Trung K1 đã nộp thay tại Thi hành án dân sự tỉnh Đ theo biên lai số: 0000834 ngày 16 tháng 9 năm 2025.

**[5]** Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. 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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:**

- Vụ II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Lưu Thị Thu Hương**