

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ P  
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2021/DS - ST  
Ngày 30 tháng 6 năm 2021  
“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Thanh Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Ngô Xuân Dệt
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Nhớ – Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thắng Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về “***Tranh chấp quyền sử dụng đất***” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST – DS ngày 12 tháng 5 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2021/QĐST – DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Tổng công ty Điện lực MT

Địa chỉ: 78A DT, phường Đ, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Q – Phó Giám đốc Công ty Điện lực GL

Địa chỉ: 66 Hùng Vương, tổ 7, phường HT, thành phố P, tỉnh Gia Lai

(Theo Giấy ủy quyền số 5060/UQ – GLPC ngày 08 tháng 12 năm 2020)

Có mặt

***2. Bị đơn:*** Bà Võ Thị L, sinh năm 1963 và ông Lê Đức H, sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ 06, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai

Có mặt

***3. Người làm chứng:***

- Ông Cao D, sinh năm 1936; địa chỉ: Tổ 05, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Vắng mặt

- Ông Huỳnh Thế B, sinh năm 1954; địa chỉ: 87 TS, tổ 05, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: 66 TS, tổ 06, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2017, bản tự khai ngày 18 tháng 12 năm 2017, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên toà Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Tổng công ty Điện lực MT – ông Võ Ngọc Q trình bày:***

Căn cứ vào nhu cầu sản xuất kinh doanh, Công ty Điện lực GL được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp cho một phần đất tại khu vực BH (cách ngã tư BH về phía tây 400m) theo Quyết định số 176/VP – UB ngày 05 tháng 8 năm 1979. Việc cấp đất này được thực hiện với đầy đủ các thủ tục và có sự chứng kiến của các cơ quan ban ngành vào thời điểm đó.

Tuy nhiên, do nhu cầu và khả năng tại thời điểm cấp đất mà Công ty Điện lực GL chưa sử dụng hết phần đất được giao và còn dư lại một diện tích nhỏ đang được lên kế hoạch sử dụng trong tương lai. Vì thế Giám đốc Công ty Điện lực GL tại thời điểm đó có cho ông Võ Quảng B – nhân viên công ty mượn một phần đất chưa sử dụng để trồng rau và canh tác. Cho đến thời điểm gần đây, Công ty Điện lực GL lấy lại phần đất nói trên để sử dụng nên đã liên hệ với gia đình nhà ông B (cụ thể hộ bà Võ Thị L - con ông B người đang sử dụng diện tích đất nói trên) để lấy lại. Tuy nhiên, việc này gặp phải sự chống đối từ phía gia đình bà Võ Thị L với lý do: đây là phần diện tích đất gia đình bà L khai hoang nên không thuộc sở hữu của Công ty Điện lực GL.

Xác định đây là hành vi lấn chiếm đất đai theo quy định của pháp luật; Tổng Công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL đã thực hiện các thủ tục báo cáo và yêu cầu sự can thiệp của chính quyền các cấp nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Qua nhiều lần hòa giải, Ủy ban nhân dân các cấp đã có kết luận hộ gia đình bà Võ Thị L đã có hành vi lấn chiếm đất thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Điện lực GL và yêu cầu hộ gia đình bà Võ Thị L trả lại phần diện tích đất nói trên cho Công ty Điện lực GL. Tuy nhiên, hộ gia đình bà Võ Thị L vẫn có thái độ không hợp tác và nhất quyết không chịu trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của Công ty Điện lực GL.

Vì lẽ đó, Tổng công ty Điện lực MT khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị L, ông Lê Đức H trả lại phần diện tích đất lấn chiếm thuộc sở hữu hợp pháp của Tổng công ty Điện lực MT hiện đang do Công ty Điện lực GL quản lý, sử dụng là 598m<sup>2</sup>.

Theo Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21 tháng 8 năm 2020, Tổng công ty Điện lực MT yêu cầu bà Võ Thị L, ông Lê Đức H trả lại phần diện tích đất là 602,5m<sup>2</sup> có tứ cận như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 7 năm 2018. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 12 năm 2020, phần diện tích tranh chấp mà Tổng công ty Điện lực MT khởi kiện được xác định lại là 585m<sup>2</sup> nên Tổng công ty Điện lực MT

thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H trả lại phần diện tích đất là 585m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

- Phía đông chia thành 02 đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 26,5m giáp tường xây gạch của Công ty Điện lực GL, đoạn thứ hai có chiều dài 12,19m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47.

- Phía tây giáp đường BD có chiều dài 36,18m

- Phía nam chia thành hai đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 5,39m giáp mặt đường TS, đoạn thứ hai có chiều dài 15,78m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47

- Phía bắc giáp tường xây dựng của Công ty Điện lực GL có chiều dài 19,48m

Các tài sản trên đất gồm 117 trụ tiêu đang thu hoạch tốt, 01 bụi chuối đã có từ 08 cây trở lên, 06 cây mít (trong đó có 01 cây kinh doanh từ năm 1 - 5, 05 cây kiến thiết cơ bản năm 2 - 3), 01 giếng nước có đường kính 1,2m, chiều sâu 26m, hàng rào trụ bê tông cốt thép, đúc sẵn, rào bằng thép B40, có diện tích 41,2 m<sup>2</sup>. Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL đồng ý hỗ trợ cho bà L, ông H theo giá của Hội đồng định giá đã ấn định.

Đối với các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân thành phố P, Tổng công ty Điện lực MT yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Theo bản tự trình ngày 01 tháng 12 năm 2017, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị L và ông Lê Đức H trình bày:***

Trước năm 1979, lô đất hiện Tổng công ty Điện lực MT đang khởi kiện ông bà lấn chiếm do bà Lê Thị T canh tác sử dụng. Năm 1980 sau khi Nhà máy phát điện GL được xây dựng thì Công ty Điện lực GL đã xây dựng tường rào kiên cố, số đất còn lại nằm ngoài hàng rào nhân dân trong thôn đã xây dựng nhà ở, trồng cây và sử dụng vào mục đích khác trong đó bà T tiếp tục canh tác trên lô đất này. Năm 1981 vì neo người nên bà T đã cho ông Võ Quảng B canh tác. Ông bà khẳng định không lấn chiếm đất của Tổng công ty Điện lực MT mà hiện Công ty Điện lực GL đang quản lý, sử dụng vì lô đất này bà L được cha bà là ông Võ Quảng B sang nhượng lại cùng với căn nhà từ năm 1989, ông bà sử dụng lô đất đang tranh chấp từ năm 1989 đến năm 2016 nhưng không thấy địa phương cùng Công ty Điện lực GL có ý kiến, khi ông B còn sống Công ty Điện lực GL cũng không đề cập đến việc trả đất và chính Công ty Điện lực GL đã xây dựng tường rào kiên cố tách biệt hoàn toàn phần đất của Công ty Điện lực GL và phần đất đang tranh chấp; bên cạnh đó lô đất bà Nguyễn Thị Thu N đang sử dụng có nguồn gốc đất hoàn toàn giống ông bà nhưng hiện nay đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi lô đất của ông bà đã khai hoang và sử dụng hơn 40 năm Tổng công ty Điện lực MT cho là lấn chiếm.

Bên cạnh đó theo nội dung Quyết định số 176/VP – UB ngày 05 tháng 8 năm 1979 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum và Sơ đồ vị trí cấp đất bước một nhà máy điện P của Ty Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum ngày 05 tháng 8 năm 1979 thì vị trí xây dựng nhà máy điện P hiện nay không đúng với vị trí đất được cấp; chủ thể ban hành văn bản này là Sở quản lý phân phối điện Gia Lai - Kon Tum - cơ quan nhà nước không có chức năng quản lý

đất đai; Công ty Điện lực GL đến nay cũng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định cấp đất chính thức theo nội dung Kết luận tại Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23 tháng 01 năm 1980. Ngoài ra, trên Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai thể hiện phần đất tranh chấp mà ông bà đang sử dụng là NHK theo ông bà tìm hiểu thì đất của ông bà được nhà nước xác định là đất nông nghiệp và ông bà đang sử dụng đúng mục đích. Tại Sơ đồ trích lục khu vực đất bà Nguyễn Thị Thu N đang đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ ngày 10 tháng 7 năm 2012 có thể hiện giáp với đất bà N là đất ông H và đã được Công ty Điện lực GL ký xác nhận.

Vì vậy, việc ông bà đang sử dụng trên đất tranh chấp là hợp pháp nên ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty Điện lực MT.

***Tại phiên tòa, người làm chứng ông Cao D vắng mặt, theo bản tự khai không đề ngày tháng năm, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, ý kiến của ông Cao D như sau:***

Nguyên mảnh đất mà bà Võ Thị L và ông Lê Đức H đang canh tác lâu nay bên hông nhà máy điện là từ trước năm 1980 đến năm 1981 là của bà Lê Thị T đã khai phá trồng cây ngắn ngày, sau đó bà đi sang Mỹ ở với các con nên để lại cho vợ chồng bà L, ông H làm cây ngắn ngày cho đến nay. Khu đất ấy là khu quân sự hồi trước nhiều lớp gai và mìn, lựu đạn chôn dưới đất, sau giải phóng khai phá rất lâu và nguy hiểm. Những lời trình bày trên đây hoàn toàn là sự thật.

***Theo bản tự khai ngày 28 tháng 01 năm 2019, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người làm chứng ông Huỳnh Thế B trình bày:***

Năm 1980 tôi đã sống ở gần nhà bà Lê Thị T nên có biết bà T có mảnh đất trồng hoa màu và cây ăn trái. Sau khi nhà máy điện xây dựng, làm tường rào ranh giới kiên cố, bà T vẫn tiếp tục sử dụng canh tác. Năm 1981, do neo người, sức khỏe yếu nên bà đã cho ông Võ Quảng B canh tác sau đó ông B cho con gái là bà Võ Thị L canh tác đến nay. Ông cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung trình bày trên đây.

***Tại phiên tòa, người làm chứng bà Nguyễn Thị T vắng mặt, theo bản tự khai không đề ngày tháng năm, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, ý kiến của bà Nguyễn Thị T như sau:***

Bà được biết mảnh đất hiện đang tranh chấp từ năm 1980 của bà Lê Thị T, vì hoàn cảnh gia đình bà lúc đó quá khó khăn vì đất khai hoang bỏ không, quá ô hợp nào là gốc cây, đất đá, kềm gai lởm chởm nên bà không canh tác được. Sau đó ông B, bà L đã san lấp, tháo gỡ mới được như ngày nay.

***Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:***

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Các đương sự và người làm chứng trong vụ án chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty Điện lực MT, bà Võ Thị L và ông Lê Đức H phải trả lại phần diện tích đất 585m<sup>2</sup> có tứ cận như sau cho Tổng công ty Điện lực MT:

- Phía đông chia thành 02 đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 26,5m giáp tường xây gạch của Công ty Điện lực GL, đoạn thứ hai có chiều dài 12,19m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47.

- Phía tây giáp đường BD có chiều dài 36,18m

- Phía nam chia thành hai đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 5,39m giáp mặt đường TS, đoạn thứ hai có chiều dài 15,78m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47

- Phía bắc giáp tường xây dựng của Công ty Điện lực GL có chiều dài 19,48m

Buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng và trồng trên phần diện tích đất 585m<sup>2</sup> nói trên gồm: 117 trụ tiêu, 01 bụi chuối, 06 cây mít, 01 giếng nước, hàng rào trụ bê tông cốt thép, đúc sẵn, rào bằng thép B40, có diện tích 41,2 m<sup>2</sup> để trả lại đất cho Tổng công ty Điện lực MT.

Buộc Tổng công ty Điện lực MT phải hoàn lại giá trị tài sản trên đất theo giá do Hội đồng định giá kết luận, bồi thường công sức giữ gìn, tôn tạo tài sản cho bà Võ Thị L, Lê Đức H.

Nguyên đơn Tổng công ty Điện lực MT và bị đơn bà Võ Thị L, Lê Đức H phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tranh chấp phát sinh từ việc Tổng công ty Điện lực MT yêu cầu bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải trả lại diện tích 598m<sup>2</sup> đất lấn chiếm theo Quyết định “*về việc cấp đất xây dựng*” số 176/ VP – UB ngày 05 tháng 8 năm 1979 nhưng bà Võ Thị L, ông Lê Đức H không thực hiện vì theo bà L, ông H đây là đất do cha bà là ông Võ Quảng B khai hoang, canh tác và sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1980 để lại cho bà. Bị đơn bà Võ Thị L, ông Lê Đức H cư trú trên địa bàn thành phố P, đất tranh chấp thuộc tổ 6 (nay là tổ 3), phường Yên Thế, thành phố P, tỉnh Gia Lai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Người làm chứng là ông Cao D và bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà T.

Tại phiên tòa, Tổng công ty Điện lực MT thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu bà Võ Thị L, ông Lê Đức H trả lại phần diện tích đất là 585m<sup>2</sup> dựa trên kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 12 năm 2020 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty Điện lực MT, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong phạm vi nhiệm vụ quyền hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quản lý xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai) căn cứ vào quy định tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 24-CP ngày 02 tháng 02 năm 1976 cấp đất xây dựng cho Sở quản lý phân phối điện Gia Lai – Kon Tum (tiền thân của Công ty Điện lực GL) tại khu vực BH, cách ngã tư BH về phía tây 400m theo Quyết định số 176/VP – UB ngày 05 tháng 8 năm 1979 và Sơ đồ vị trí cấp đất bước một nhà máy điện P ngày 05 tháng 8 năm 1979 của Ty Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum. Vị trí và diện tích đất được cấp theo Quyết định 176/VP - UB được cụ thể hóa thông qua Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23 tháng 01 năm 1980 và Sơ đồ vị trí mốc cắm đất kèm theo văn bản. Theo đó nhà máy điện gồm khu xây dựng nhà ở có diện tích 1,5ha và khu xây dựng nhà máy có diện tích 04ha. Để xác định lại vị trí trên thực địa các mốc bàn giao đất cho Công ty Điện lực GL, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai đã thiết lập Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980 theo Biên bản làm việc ngày 19 tháng 8 năm 2011.

Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường với nhiệm vụ chuyên môn điều tra, khảo sát, đo đạc và lập các loại bản đồ địa chính thực hiện. Theo nội dung Công văn số 1808/STNMT – TTr ngày 26 tháng 5 năm 2020, mục đích thực hiện Sơ đồ tái lập không hướng đến giải quyết tranh chấp giữa Tổng công ty Điện lực MT và bà Võ Thị L, ông Lê Đức H mà nhằm phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai của ông Nguyễn Duy Q, bà Nguyễn Thị Thu N và ông Cao D. Do đó Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980 vừa có tính chính xác của kỹ thuật chuyên môn vừa đảm bảo yếu tố khách quan. Vì vậy kết quả đo đạc trên Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980 là căn cứ pháp lý xác định vị trí, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Điện lực GL. Đồng thời tại Công văn số 1808/STNMT – TTr, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai kết luận “*vị trí thực tế của Công ty Điện lực GL (trước đây là Nhà máy điện BH) có diện tích 2.218 ha và cách Ngã tư BH là 430m, so với Quyết định số 176/VP – UB ngày 05/8/1979 của UBND tỉnh Gia Lai – Kon Tum về việc cấp đất và “văn bản bàn giao đất xây dựng” ngày 23/01/1980 giữa Sở Quản lý phân phối điện Gia Lai – Kon Tum, Ty Xây dựng và UBND xã BH đã lập thì vị trí thực tế nhà máy điện BH xây dựng từ năm 1980 đến nay nằm trong phần diện tích được UBND tỉnh cấp năm 1979*”. Vì vậy, hoàn toàn có căn cứ khẳng định diện tích đất Công ty Điện lực GL đang sử dụng thuộc phần diện tích đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp tại Quyết định số 176/VP – UB ngày 05 tháng 8 năm 1979.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất Công ty Điện lực GL đang sử dụng hiện đã được xây dựng tường rào bảo vệ có diện tích là 25.968m<sup>2</sup>, toàn bộ phần đất này cùng với phần đất đang phát sinh tranh chấp cùng nằm trên một khu đất độc lập có 03 mặt tiếp giáp với đường BĐ, một mặt tiếp giáp với đường TS hay nói cách khác khu đất được bao quanh và tách biệt với các khu dân cư khác bởi đường BĐ. Nguyên thủy đường BĐ là đường chở dầu (hay là đường nội bộ) do Công ty Điện lực GL xây dựng khoảng năm 1984 vừa phục vụ nhu cầu sản xuất vừa bảo vệ nhà máy điện. Trên đất, Công ty Điện lực GL đã xây dựng khu nhà máy, khu hành chính và các công trình khác. Như vậy thông qua các hành vi xây dựng bao

gồm cả làm đường chở dầu, Công ty Điện lực GL xác định khu đất độc lập được bao quanh bởi đường chở dầu là phần đất thực tế đã sử dụng để xây dựng nhà máy trong tổng số 04ha được cấp. Bên cạnh đó, theo Biên bản xác minh ngày 09 tháng 11 năm 2020 kèm theo một phần bản đồ địa chính được trích ra từ tờ bản đồ số 21, vẽ và chỉnh lý tháng 9 năm 1996, được Sở địa chính tỉnh Gia Lai xác nhận ngày 25 tháng 12 năm 2000 và công nhận của Ủy ban nhân dân xã BH trên đó thể hiện nhà máy điện nằm hoàn toàn trong phạm vi được bao quanh bởi đường hẻm nhà máy điện hiện nay là đường BD.

Đối với phần đất tranh chấp, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện do bà Võ Thị L, ông Lê Đức H sử dụng, diện tích 585m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

- Phía đông chia thành 02 đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 26,5m giáp tường xây gạch của Công ty Điện lực GL, đoạn thứ hai có chiều dài 12,19m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47.

- Phía tây giáp đường BD có chiều dài 36,18m

- Phía nam chia thành hai đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 5,39m giáp mặt đường TS, đoạn thứ hai có chiều dài 15,78m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47

- Phía bắc giáp tường xây dựng của Công ty Điện lực GL có chiều dài 19,48m

Theo đó, phần đất tranh chấp nằm gọn trong khu đất được tách biệt bởi hai con đường TS và đường BD. Xét về mặt pháp lý, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty Điện lực GL theo Sơ đồ tái lập Văn bản bàn giao đất xây dựng ngày 23/01/1980 và bản đồ địa chính số 21. Về mặt thực tiễn, Công ty Điện lực GL vẫn sử dụng phần đất tranh chấp này mặc dù nằm ngoài tường xây gạch bao quanh nhà máy, cụ thể hiện trên đất có hai cột bê tông ly tâm 12m và đường dây 22KV, đường dây 35KV trên không, dự kiến xây dựng trạm biến áp trên hai cột bê tông ly tâm có sẵn.

Ban đầu, phần đất tranh chấp do bà Lê Thị T (tên gọi khác là D) cùng gia đình khai hoang trồng hoa màu cho đến khi chính quyền xã BH thu hồi để cấp đất cho Công ty Điện lực GL năm 1980. Bà Võ Thị L khai nhận thời điểm canh tác trên phần đất tranh chấp của ông Võ Quảng B (cha ruột của bà L) không thống nhất. Tuy nhiên dựa trên lời khai của những người làm chứng, biên bản đối chất ngày 25 tháng 11 năm 2019 bà L thừa nhận *“Đến năm 1980, khi nhà máy điện tiếp quản phần đất này, nhà máy điện đã cho xe ủi phần đất đó, một phần đổ xuống phần diện tích đất của bà T. Do lý do đó, đất khó canh tác nên bà T mới giao lại cho ba tôi”* xác định ông Võ Quảng B canh tác trên đất từ năm 1980 và phải sau khi đất đã được thu hồi và cấp cho Công ty Điện lực GL. Như vậy, dù ông Võ Quảng B được canh tác trên đất tranh chấp vì lý do gì thì bản chất ông đang sử dụng phần đất đã được cấp cho Công ty Điện lực GL. Bà Võ Thị L cho rằng phần đất tranh chấp do gia đình bà canh tác, sử dụng ổn định không tranh chấp hơn 40 năm nhưng gia đình bà không kê khai địa chính, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Theo quy định tại Điều 199 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản thuộc sở hữu toàn dân được thực hiện trong phạm vi và theo trình tự do pháp luật quy định”* và Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng nêu rõ các trường hợp chiếm hữu có căn cứ pháp luật do đó ngay cả gia đình bà Võ Thị

L sử dụng đất công khai, liên tục, ổn định cũng không được xác định là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Bên cạnh đó, theo Công văn số 178/CV – QLĐT ngày 05 tháng 02 năm 2021, chỉ giới xây dựng đường đi IS (hiện nay là đường TS) mới được ban hành từ ngày 26 tháng 5 năm 2004, trước thời điểm này, tuyến đường này có chiều rộng hiện trạng từ 12m đến 15m. Theo người làm chứng, tường rào bảo vệ nhà máy điện được Công ty Điện lực GL xây dựng từ trước năm 1983 sau đó có sửa chữa; tại biên bản xác minh ngày 06 tháng 10 năm 2020, chính quyền địa phương xác nhận “Đối với bức tường xung quanh Công ty Điện lực GL hiện nay là mới được xây dựng nhưng không nhớ rõ thời gian cụ thể, trước đây lúc chưa xây bức tường thì có hàng rào bao quanh”. Cùng với các hồ sơ dự toán, bảng vẽ hàng rào và cổng qua các năm: Năm 1982 – 1983, năm 1997, năm 2008 - 2009 do Công ty Điện lực GL cung cấp liên quan đến kế hoạch, quy hoạch xây dựng tường bao quanh nhà máy điện. Như vậy, việc Công ty Điện lực GL không xây dựng tường bao quanh trên toàn bộ khu đất ngay từ thời điểm được cấp đất và đã nhiều lần xây dựng lại tường bảo vệ công trình nhà máy theo chiều hướng mở rộng dần đến giáp mặt đường TS do yêu cầu sản xuất, kinh phí và đường đi IS chưa được có định chỉ giới xây dựng là có căn cứ. Cùng với các công trình điện vẫn tồn tại trên đất tranh chấp từ khoảng năm 1999 cho thấy tường bảo vệ nhà máy điện được xây dựng kiên cố không được coi là ranh giới phân định quyền sử dụng đất.

Từ đó có cơ sở khẳng định bà Võ Thị L, ông Lê Đức H chiếm hữu, sử dụng phần diện tích đất 585m<sup>2</sup> tại tổ 3 (trước đây là tổ 6), phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sử dụng của Công ty Điện lực GL. Do thay đổi cơ cấu, loại hình doanh nghiệp Công ty Điện lực GL là chi nhánh hoạt động theo ủy quyền của Tổng công ty Điện lực MT. Vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty Điện lực MT, bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 585m<sup>2</sup> có tứ cận theo Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 12 năm 2020 xác định là:

- Phía đông chia thành 02 đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 26,5m giáp tường xây gạch của Công ty Điện lực GL, đoạn thứ hai có chiều dài 12,19m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47.

- Phía tây giáp đường BD có chiều dài 36,18m

- Phía nam chia thành hai đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 5,39m giáp mặt đường TS, đoạn thứ hai có chiều dài 15,78m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47

- Phía bắc giáp tường xây dựng của Công ty Điện lực GL có chiều dài 19,48m

Tài sản trên diện tích đất tranh chấp bao gồm: 117 trụ tiêu đang thu hoạch tốt, 01 bụi chuối đã có từ 08 cây trở lên, 06 cây mít (trong đó có 01 cây kinh doanh từ năm 1-5, 05 cây kiến thiết cơ bản năm 2-3), 01 giếng nước có đường kính 1,2m, chiều sâu 26m, hàng rào trụ bê tông cốt thép, đúc sẵn, rào bằng thép B40, có diện tích 41,2m<sup>2</sup>. Hội đồng định giá kết luận về giá như sau:

- 117 trụ tiêu đang thu hoạch tốt có giá là 85.878.000 đồng.

- 01 bụi chuối đã có từ 08 cây trở lên có giá 100.000 đồng



- 06 cây mít (trong đó có 01 cây kinh doanh từ năm 1-5 có giá 245.000 đồng, 05 cây kiến thiết cơ bản năm 2-3 có giá 220.000 đồng).
- 01 giếng nước có đường kính 1,2m, chiều sâu 26m có giá 22.026.000 đồng.
- Hàng rào trụ bê tông cốt thép, đúc sẵn, rào bằng thép B40, có diện tích 41,2m<sup>2</sup> có giá 3.089.000 đồng.

Tài sản trên diện tích đất tranh chấp có tổng giá trị là 111.558.000 (một trăm mười một triệu năm trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL thừa nhận đã cho ông Võ Quảng B sau đó đến bà Võ Thị L, ông Lê Đức H mượn đất canh tác nên Tổng công ty Điện lực MT có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho bà L, ông H. Đồng thời, bà Võ Thị L, ông Lê Đức H có nghĩa vụ tháo dỡ, phá bỏ các tài sản nói trên trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho Tổng công ty Điện lực MT.

Trong thời gian sử dụng, canh tác trên đất tranh chấp, bà Võ Thị L, ông Lê Đức H có công sức cải tạo, giữ gìn đất nhưng đồng thời cũng được hưởng hoa lợi từ tài sản trên đất vì vậy Hội đồng xét xử cân nhắc cho bà L, ông H được hưởng 15% giá trị đất theo giá thị trường do Hội đồng định giá kết luận ngày 10 tháng 12 năm 2020 và buộc Tổng công ty Điện lực MT có nghĩa vụ thanh toán cho bà L, ông H số tiền:

$15\% \times 1.656.135.000 \text{ đồng} = 248.420.250$  (hai trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm hai mươi nghìn hai trăm năm mươi) đồng

Như vậy, tổng số tiền Tổng công ty Điện lực MT có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị L, ông Lê Đức H là 359.978.250 (ba trăm năm mươi chín triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

[2] Về án phí: Do yêu cầu của Tổng công ty Điện lực MT được chấp nhận nên bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải chịu án phí tương ứng với giá trị diện tích đất lấn chiếm theo kết luận của Hội đồng định giá ngày 10 tháng 12 năm 2020; theo đó bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải chịu  $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 856.135.000 = 61.684.050$  (sáu mươi một triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn không trăm năm mươi) đồng

Tổng công ty Điện lực MT phải chịu án phí tương ứng với phần tài sản phải bồi thường là  $359.978.250 \times 5\% = 17.998.913$  (mười bảy triệu chín trăm chín mươi tám nghìn chín trăm mười ba) đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 33.500.000 (ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng, do việc yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tổng công ty Điện lực MT có căn cứ nên bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp. Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL đã tạm ứng toàn bộ chi phí nên cần buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H hoàn trả cho Tổng công ty Điện lực MT.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 1, khoản 5 Điều 8; Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 199, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 5, Điều 99, Điều 166, Điều 170, Điều 173, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 186, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty Điện lực MT

+ Buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải trả cho Tổng công ty Điện lực MT diện tích đất 585m<sup>2</sup> tại tổ 3 (trước đây là tổ 6), phường YT, thành phố P, tỉnh Gia lai có vị trí tứ cận như sau:

- Phía đông chia thành 02 đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 26,5m giáp tường xây gạch của Công ty Điện lực GL, đoạn thứ hai có chiều dài 12,19m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47.

- Phía tây giáp đường BD có chiều dài 36,18m

- Phía nam chia thành hai đoạn, đoạn thứ nhất có chiều dài 5,39m giáp mặt đường TS, đoạn thứ hai có chiều dài 15,78m giáp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47

- Phía bắc giáp tường xây dựng của Công ty Điện lực GL có chiều dài 19,48m

+ Buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H tháo dỡ, phá bỏ các tài sản gồm 117 trụ tiêu đang thu hoạch tốt, 01 bụi chuối đã có từ 08 cây trở lên, 06 cây mít (trong đó có 01 cây kinh doanh từ năm 1-5, 05 cây kiến thiết cơ bản năm 2-3), 01 giếng nước có đường kính 1,2m, chiều sâu 26m, hàng rào trụ bê tông cốt thép, đúc sẵn, rào bằng thép B40, có diện tích 41,2m<sup>2</sup> trả đất cho Tổng công ty Điện lực MT.

+ Buộc Tổng công ty Điện lực MT phải thanh toán cho bà Võ Thị L, ông Lê Đức H số tiền 359.978.250 (ba trăm năm mươi chín triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

Về án phí:

Bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải chịu 61.684.050( sáu mươi một triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn không trăm năm mươi) đồng.

Tổng công ty Điện lực MT phải chịu 17.998.913 (mười bảy triệu chín trăm chín mươi tám nghìn chín trăm mười ba) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 20.352.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003789 ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P. Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL được nhận lại số tiền 2.353.087 (hai triệu ba trăm năm mươi ba nghìn không trăm tám mươi bảy) đồng theo biên lai thu tiền số 0003789 ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P và số tiền 318.448 (ba trăm mười tám nghìn bốn trăm bốn mươi

tám) đồng theo biên lai thu tiền số 0005396 ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Võ Thị L, ông Lê Đức H phải trả cho Tổng công ty Điện lực MT thông qua Công ty Điện lực GL 33.500.000 (ba mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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:**

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Võ Thị Thanh Thúy**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**