TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 319/2023/DS-PT
Ngày 13/12/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: ông **Trương Minh Tuấn**

ông **Phạm Tồn**

***- Thư ký phiên tòa*:** bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Đỗ Xuân Ấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 09 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 330/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trương Thị Hồng P, sinh năm 1970; địa chỉ: TDP M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Trọng Đ1, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956; địa chỉ: TDP M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy của bị đơn: ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1981; địa chỉ: TDP M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ UBND phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn T2 - Chủ tịch. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Minh Đ3 - Giám đốc Chi nhánh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trương Thị Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị Hồng P trình bày:***

Ngày 07/12/2004, bà Hồ Thị H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà với diện tích 708,8m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 338, quyển số 2 TP/CC-SCC-HĐGD tại Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Bình. Ngày 05/7/2005, bà được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 270, tờ bản đồ số 31 với diện tích 708,8 m^2. Trong đó, ranh giới thửa đất bà nhận chuyển nhượng có từ cận:

+ Phía Bắc giáp thửa đất 79; có kích thước 27m
+ Phía Nam giáp thửa đất 80; Hg B; kích thước 30m
+ Phía Đông giáp đường cụt; kích thước 24m
+ Phía Tây giáp thửa số 78; kích thước 18,5 m.

Tại thời điểm mua đất của bà H2 thì giữa thửa đất của bà H2 và ông Đ1, bà H1 chưa có hàng rào B40, chỉ có cây cối mọc um tùm và con đường duy nhất đi vào thửa đất mà bà đã mua của bà H2 đi từ phía nhà ông Đ1, bà H1 vào có bề rộng khoảng 01m. Trên thửa đất bà H2 đã bán cho bà còn có các cây mít, cây nhãn, nhưng khi gia đình ông Đ1, bà H1 xây dựng hàng rào thì lúc đó bà không ở trên thửa đất nên không hề biết việc xây hàng rào của vợ chồng ông Đ1, bà H1. Đến khoảng tháng 10 năm 2013, khi bà về xây nhà mới phát hiện diện tích đất của mình bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, cho nên đã báo cáo sự việc đến UBND phường B nhưng không được xem xét và bà tiếp tục khiếu nại đến nhiều cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng vẫn chưa được giải quyết. Việc diện tích đất của bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2005 khoảng 230m^2 là do các hộ liền kề đã lấn chiếm đất; trong đó ông V, bà T3 lấn chiếm 100m^2; ông Đ1, bà H1 lấn chiếm 130m^2. Nay bà khởi kiện buộc các hộ gia đình trả lại toàn bộ diện đất cho bà.

Ngày 24/02/2023 bà rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc ông V, bà T3 trả lại 100m^2 đất vì cho rằng toàn bộ 230m^2 bị thiếu đều nằm trong thửa đất ông Đ1, bà H1 đang sử dụng. Đồng thời bà cho rằng diện tích đất bà bị thiếu là do UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai, kích thước tứ cận vẽ trong sổ đỏ không đúng với diện tích mà bà được cấp. Vì vậy, tại phiên tòa bà yêu cầu buộc ông Đ1, bà H1 phải trả lại 194m^2 đã lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 (tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, đã được UBND thành phố Đ cấp ngày

04/7/2003).

**** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 13/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Trọng T1 thống nhất trình bày:***

Thửa đất của gia đình ông, bà hiện nay mà bà P đang có tranh chấp có nguồn gốc được vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng cả nhà và đất của ông Nguyễn Văn Th vào năm 1985. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên thửa đất trên có nhà ở, công trình phụ và nhiều cây ăn quả như: khế, xoài, chanh… đặc điểm, vị trí thửa đất như sau:

+ Phía Bắc giáp với đất của bà Hồ Thị H2, ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là hàng rào bằng cây chè tàu, bên ngoài được giăng dây thép gai để bảo vệ;

+ Phía Nam giáp đường giao thông;

+ Phía Đông giáp với một phần thửa đất của bà Hồ Thị H2 (có chiều dài khoảng 08 mét) phần còn lại giáp với thửa đất hoang, ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là hàng rào bằng cây chè tàu và bên ngoài được giăng bằng dây thép gai để bảo vệ;

+ Phía Tây giáp với đất của ông Ngô Đình Vĩnh và ông Trần Thanh Hồng ranh giới sử dụng đất giữa các gia đình được trồng bằng cây Hóp xen kẻ với cây Thầu Đâu, Bạch Đàn và được giăng dây thép gai ở bên ngoài để bào vệ.

Ngày 04/7/2003, ông, bà được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31 xã N1 (nay là phường B) có diện tích 1.030m^2. Đầu năm 2004, gia đình ông bà phá dỡ hàng rào bằng cây xanh để chuyển sang hàng rào xây và sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, giáp với thửa đất của gia đình ông bà về phía Đông có thửa đất bỏ hoang nhiều hộ dân trong khu vực hay bỏ rác nên vợ chồng ông bà đã khai hoang một phần của thửa đất này để sử dụng nên sau khi được đo đạc lại tổng diện tích thửa đất trên thực tế mà ông bà hiện đang sử dụng tăng thêm 194,1m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2003. Tháng 7 năm 2020, khi ông bà làm thủ tục biến động và tách thửa thì bà P là chủ sử dụng đất liền kề về phía Bắc không ký xác nhận vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất vì bà cho rằng diện tích đất thực tế của bà bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà vào năm 2005 và lần lượt tranh chấp với tất cả các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có gia đình ông bà. Trong suốt thời gian hơn 35 năm sử dụng đất giữa gia đình ông bà và gia đình bà Hồ Thị H2 (người chuyển nhượng đất cho bà P) cũng như các chủ sử dụng đất liền kề khác đều sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và sống hoà thuận với nhau. Ranh giới giữa các thửa đất liền kề không thay đổi và được tất cả các chủ sử dụng đất liền kề và những người biết rõ về nguồn gốc sử dụng đất của gia đình ông bà và nguồn gốc thửa đất của bà P xác nhận.

Đối với diện tích đất của bà P từ khi nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị H2 vào năm 2003 cho đến nay không hề thay đổi và không bị thiếu diện tích trên thực tế. Cụ thể: theo Đơn xin cắt đất vườn để giao lại cho bà P của bà Hồ Thị H2 (bà H2) đã được UBND xã N1 kiểm tra, xác nhận để chuyển nhượng vào

ngày 16/02/2003 là: 584,25 m^2 (Diện tích này chưa hiến đất để mở đường). Trên cơ sở Đơn này đến năm 2004 bà H2 với bà P mới tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Căn cứ vào Biên bản thẩm định chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2004 (có sơ đồ thửa đất kèm theo) giữa bà H2 với bà P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà P được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Bình xác nhận ngày 07/12/2004 cho thấy: Diện tích, kích thước tứ cạnh thửa đất bà H2 chuyển nhượng cho bà P như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 79, kích thước 27,0 mét;

+ Phía Nam giáp thửa 80 (tức thửa đất của ông Đ1 bà H1) và thửa hoang bằng, kích thước 30,0 mét;

+ Phía Đông giáp đường cụt, kích thước 24,0 mét;

+ Phía Tây giáp thửa đất số 78, kích thước 18,5 mét.

Như vậy, căn cứ vào kích thước thửa đất thể hiện tại Hợp đồng, Biên bản thẩm định và Bản đồ địa chính được Sở Địa chính tỉnh Quảng Bình duyệt ngày 28/12/1997 để xác định diện tích phần đất bà H2 chuyển nhượng cho bà P là 553,8m^2 chứ không phải là 708,8m^2 nhưng Tổ thẩm định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với bà P đã tính nhầm diện tích dẫn đến diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P là 708,8m^2 (tăng 155m^2 so với diện tích thực tế được chuyển nhượng). Trong quá trình sử dụng đất, vào khoảng năm 2015 tại địa phương có Dự án đo vẽ bản đồ địa chính và được phê duyệt năm 2016, theo đó thửa đất của bà P được đo đạc lại thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, diện tích 528,3m^2 nhưng bà P cũng không có ý kiến gì. Hơn nữa tại buổi đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà P vào ngày 05/11/2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chủ trì làm việc với bà P, UBND phường B và các chủ sử dụng đất liền kề với bà P thì toàn bộ ranh giới, mốc giới thửa đất bà P đều được bà P tự xác định và đề nghị đo đạc theo ranh giới mốc giới đó. Như vậy, thửa đất của bà P từ khi nhận chuyển nhượng của bà H2 cho đến nay, ít nhất có 03 lần đo đạc thực tế và đều được bà chỉ dẫn và ký công nhận, nay bà chỉ căn cứ vào diện tích do cán bộ tính toán sai để khởi kiện yêu cầu gia đình ông, bà trả đất cho bà là không có cơ sở.

Về nguồn gốc sử dụng đất của bà P do nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị H2 cụ thể như sau: Bà Hồ Thị H2 được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 04/7/2003, thuộc thửa đất số 79, tờ Bản đồ số 31, diện tích 1.210m^2. Năm 2003, bà H2 làm đơn xin cắt đất vườn để giao lại cho bà P, tổng diện tích xin chuyển nhượng do UBND xã N1 kiểm tra, xác nhận để chuyển nhượng vào ngày 16/02/2003 là: 584,25 m^2. Đến năm 2004 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, theo kích thước tại Biên bản thẩm định ngày 18/11/2004 có diện tích là 553,8m^2 nhưng cán bộ tính nhầm thành 708,8m^2 (trong đó có 89,7m^2 được cắt để mở đường). Diện tích đất còn lại là 568,5m2, bà H2 đã tách thành 04 thửa gồm: thửa 421 diện tích 146,5m^2; thửa 422 diện tích 143,8m^2; thửa 423 diện tích 144,9m^2; thửa 405 diện tích 133,3m^2. Như vậy, thửa đất của bà H2 từ 1.210m^2 - 553,8m^2 (phần chuyển nhượng cho bà P) - 89,7m^2 (do mở đường) - 568,5m^2 (diện tích của 04 thửa) và còn thiếu 02 m^2.

Do đó bà P không có cơ sở để cho rằng các hộ liền kề lấn đất của bà trong đó có gia đình ông bà.

Vì vậy, ông bà có yêu cầu phản tố bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu hủy GCNQSĐĐ đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31 với diện tích 708,8 m^2 tại xã N1, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình được cấp ngày 05/7/2005 mang tên Trương Thị Hồng P và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất đã sử dụng theo thực tế mà gia đình đã sử dụng ổn định là 1.229,9 m^2, trong đó có phần lớn diện tích được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th vào năm 1985 và một phần được do khai hoang.

**** Tại Công V số 91/CNVPĐK ngày 07/02/2002 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nêu ý kiến:***

Đối với đề nghị buộc ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 và ông, bà Nguyễn Xuân V - Nguyễn Thị Xuân T3 trả lại 210 m^2 đất cho bà Trương Thị Hồng P vì xây hàng rào trên đất của bà và đất của ông Đ1 chưa được đưa vào sổ đỏ là không có cơ sở. Nguyên do: Ngày 05/11/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ phối hợp cùng UBND phường B, bà Trương Thị Hồng P và các chủ sử dụng đất liền kề kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của bà P. Theo nội dung biên bản, tại buổi làm việc toàn bộ ranh giới mốc giới thửa đất bà P đều được bà P tự xác định và đề nghị đo đạc theo ranh giới mốc giới đó. Cụ thể: ranh giới phía Nam thửa đất được xác định theo mép ngoài hàng rào xây của ông Đ1; ranh giới phía Tây thửa đất được xác định theo mép ngoài hàng rào xây của bà Em, ông Hồng và ông Hoài; ranh giới phía Đông tiếp giáp đất giao thông có độ rộng đường về phía Bắc thửa đất là 6,00m, phía Nam thửa đất là 4,41 m. Kết quả của buổi làm việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ nhận thấy: Kích thước các cạnh thửa đất do bà P tự xác định có sai khác so với kích thước các cạnh trong bản sơ đồ thửa đất được bà P công nhận ngày 18/11/2004 khi lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích phía Bắc của thửa đất bà P chồng lấn lên diện tích của thửa đất liền kề phía Bắc thửa đất bà P có số hiệu thửa đất số số 405 tờ bản đồ số 22 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN cho ông, bà Võ Văn Hùng - Nguyễn Thị Thanh Tâm ngày 05/11/2021. Tại buổi làm việc ngày 05/11/2021 bà Trương Thị Hồng P đã tự xác định ranh giới sử dụng đất giữa bà và hộ gia đình ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 theo mép ngoài hàng rào xây của ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1. Chủ sử dụng liền kề phía Bắc bà P không phải ông, bà Nguyễn Xuân V - Nguyễn Thị Xuân T3.

Đối với đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31 đã được UBND thành phố Đ cấp cho bà Trương Thị Hồng P: Theo thông tin tại Hợp đồng chuyển nhượng số 338 Quyển số 2 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 07/12/2004 tại Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Bình thể hiện diện tích chuyển nhượng là 708,8 m^2 có kích thước ranh giới thửa đất cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 79 có kích thước là 27,0 m.

+ Phía Nam giáp thửa đất số 80, Hg B có kích thước là 30,0 m.

+ Phía Đông giáp đường cụt có kích thước là 24,0 m.

+ Phía Tây giáp thửa đất số 78 có kích thước là 18,5 m.

Căn cứ vào kích thước thửa đất thể hiện tại hợp đồng, bản đồ địa chính được Sở địa chính Duyệt ngày 28/12/1997 để xác định diện tích phần đất bà H2 chuyển nhượng cho bà P cụ thể như sau: Diện tích theo kích thước thửa đất lập tại hợp đồng chuyển nhượng là 553,8 m^2, trong đó diện tích phần đất giao thông (phần đã được cấp GCN cắt lại làm đường giao thông) là 89,7 m^2 và chênh lệch giữa diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 708,8m^2 với diện tích xác định theo kích thước và phần bóc tách làm đường giao thông là 65,3 m^2 do sai số tính toán diện tích. *(có sơ đồ thửa đất kèm theo BL: 222)*. Từ đó xác định thông tin kích thước cạnh và thông tin diện tích trên GCN đã cấp đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31 của bà Trương Thị Hồng P là không phù hợp với nhau. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà Trương Thị Hồng P.

**** Tại Công V số 673/CNVPĐK ngày 12/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trình bày ý kiến:***

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Đ1, bà H1 được cấp ngày 04/7/2003 thì thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, có diện tích 1030,0 m^2. Theo bản đồ địa chính năm 1997 và được số hóa năm 2009 thì thửa đất này có diện tích 1030,0 m^2, theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2014 được Sở Tài nguyên Môi trường ký duyệt năm 2016 thì thửa đất này có diện tích 1018,6 m^2. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 25/4/2023 thì thửa đất này có diện tích 1229,9 m^2. Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thực tế ngày 25/4/2023 với Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đối chiếu với các bản đồ địa chính qua các thời kỳ của phường B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ nhận thấy diện tích đất thực tế đang sử dụng của ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 là 1229,9 m^2, diện tích tăng 199,9 m^2 so với GCN đã cấp, trong đó: tăng 153,9 m^2 về phía Đông thửa đất (phần diện tích này thuộc thửa đất hoang bằng số 81 theo bản đồ địa chính năm 1997 nay là đường giao thông) và tăng 46,0 m^2 do sai số đo đạc; diện tích tăng 211,3 m^2 so với bản đồ địa chính năm 2016 trong đó: diện tích tăng 207,0 m^2 về phía Tây thửa đất do bản đồ địa chính năm 2016 đo gộp một phần diện tích thửa đất ông Đ1 bà H1 vào thửa đất liền kề số 174 và tăng 4,3 m^2 do sai số đo đạc. Đối với phần diện tích đất 199,9 m^2 tăng thêm so với GCN đã cấp của ông Đ1 bà H1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 25/4/2023 thì có một phần diện tích tăng lên thuộc phần thửa đất hoang bằng do UBND phường B quản lý.

**** Tại Công V số 1287/UBND-TNMT ngày 12/6/2023 UBND thành phố Đ nêu ý kiến:***

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 186948 cho bà Trương Thị Hồng P ngày 05/7/2005 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31, phường B. Theo hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cung cấp, bà Trương Thị Hồng P nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà Hồ Thị H2 với diện tích 708,8 m^2 đất vườn theo Hợp đồng số Công chứng 338 Quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Bình

chứng nhận ngày 07/12/2004, có vị trí, ranh giới, kích thước: Phía Bắc giáp thửa đất số 79 có kích thước 27 m, phía Nam giáp thửa đất số 80, HgB có kích thước 30 m, phía Đông giáp đường cụt có kích thước 24 m, phía Tây giáp thửa đất số 78 có kích thước 18,5 m. Đất của bà Hồ Thị H2 được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2003, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 31, xã N1 (nay là phường B), diện tích 1210 m^2 (đất ở 200 m^2, đất vườn 1.010 m^2). Ngày 05/7/2005, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Hồng P, thuộc thửa đất số 270 (thửa chỉnh lý), tờ bản đồ số 31, phường B, diện tích 708,8 m^2 đất trồng cây hàng năm khác. Việc UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Hồng P là đúng thẩm quyền và phù hợp với khoản 1 Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên, theo Báo cáo số 926/CNVPĐK ngày 28/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, diện tích 708,8 m^2 đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Hồng P là không đúng so với kích thước các cạnh ghi tại trang 3 của Giấy chứng nhận do có 89,7 m^2 đất giao thông (phần diện tích cắt lại để làm đường giao thông vào nhà bà H2) và có 65,3 m^2 do sai số tính toán nhưng vẫn đưa vào diện tích cấp Giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Hồng Phương.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 384239 cho ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 ngày 04/7/2003 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, phường B. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 do ông Đ1, bà H1 kê khai, được UBND xã N1 xác nhận, thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, diện tích 1030 m^2 tại xã N1 có nguồn gốc được UBND xã N1 cấp năm 1986. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã N1 xác nhận ngày 08/8/2002 thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, thửa đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do gia đình kê khai, được UBND xã N1 xác nhận, ngày 04/7/2003 UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 với diện tích 1.030 m^2 (đất ở 200 m^2, đất vườn 830 m^2), thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, xã N1 (nay là phường B). Việc UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993.

**** Tại Công V số 597/UBND ngày 29/5/2023, UBND phường B, thành phố Đ, trình bày:***

Tại biên bản xác định đất ở chuyển nhượng do UBND xã N1 (nay là phường B) kiểm tra, xác nhận ngày 16/02/2023 cho bà Trương Thị Hồng P tổng diện tích xin chuyển nhượng là 584,25m^2 thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 31. Hiện tại hồ sơ lưu trữ thuộc xã N1 quản lý, cho nên UBND phường B không có hồ sơ lưu trữ hai biên bản nói trên.

**** Tại biên bản xác minh ngày 06/6/2023 ông Nguyễn Văn Q là con trai của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Thuận trình bày:***

Ông sinh ra và lớn lến trên thửa đất đang có tranh chấp, gia đình ông xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định cho đến năm 1984 bố ông là Nguyễn Văn Th đã bán toàn bộ thửa đất cho gia đình ông Đ1. Mặc dù không biết chính xác vị trí thửa đất, ranh giới của thửa đất nhưng phía sau nhà ông có một nhà vệ sinh, một cây khế, một nhà bếp, các loại cây mít, ổi. Ranh giới giữa gia đình ông với bà H2 là hàng rào dây thép gai, cây cối rậm rạp. Khoảng cách từ nhà vệ sinh, cây khế đến phần giáp hàng rào nhà bà H2 khoảng 2-2,5m và hàng rào phía nhà bà H2 có đường gấp khúc chứng không vuông vức. Còn phía ngoài con đường đi vào nhà bà H2, bố ông trồng các bụi chè chạy dọc còn đường làm ranh giới với thửa đất và con đường là đường đất có bề rộng khoản 1-1,5m.

**** Tại biên bản xác minh ngày 30/5/2023 bà Hồ Thị H2 trình bày:***

Bà bán đất cho bà P vào năm 2004, tại thời điểm đó hai bên thỏa thuận bán khoảng ½ thửa đất. Sau đó bà giao toàn bộ giấy tờ cho Phương đi làm thủ tục. Theo bà diện tích đất ghi trong hợp đồng và diện tích trên sổ đỏ của bà P nhiều hơn so với hai bên thỏa thuận. Còn các công trình phụ, cây khế trên đất nhà ông Đ1 hiện nay là của nhà ông Th. Ông Đ1 mua lại đất của ông Th, nhưng không đập phá đi mà giữ nguyên hiện trạng như bây giờ. Về ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông Đ1 với bà P thì bà không nhớ rõ mà bà chỉ nhớ giữa hai nhà cây cối mọc um tùm và trên thửa đất bà đã bán cho bà P còn có một số cây mít. Lối vào nhà của bà chỉ có một con đường duy nhất là đi từ phía nhà ông Th.

**** Tại biên bản xác minh ngày 30/5/2023 bà Nguyễn Thị H3 trình bày:***

Bà lấy chồng và về ở tại khu vực này từ năm 1970 cho đến nay nên biết rất rõ mọi chuyện. Thửa đất của ông Đ1, bà H1 có nguồn gốc mua của ông Th, còn thửa đất của bà P có nguồn gốc mua của bà H2. Phía sau nhà ông Th có một công trình vệ sinh cũ, một cây mít, một cây khế. Mặc dù mua nhà ông Th từ lâu nhưng gia đình ông Đ1 vẫn giữ nguyên hiện trạng, không đập phá, chặt bỏ cây. Về ranh giới hàng rào giữa hai thửa đất gia đình ông Đ1 và bà P thì vẫn giữ nguyên như vậy. Nhưng trước đây ông Th chỉ có cắm cộc chứ không có hàng rào. Ranh giới giữa hai thửa đất là cây cối rậm rạp, sau khi mua nhà ông Đ1 mới xây dựng hàng rào như hiện nay. Về con đường vào nhà bà H2 thì trước đây chỉ có một con đường đất duy nhất rộng khoảng 1,7m đi từ phía dưới nhà ông Th (nhà ông Đ1, bà H1 hiện tại) đi lên. Sau này con đường mới được đổ bê tông rộng rãi như hiện nay, còn hiện trạng ranh giới thửa đất giữa gia đình ông Đ1 với bà P vẫn giữ nguyên như ranh giới giữa ông Th và bà H2 trước đây. Trên thửa đất bà H2 đã bán cho bà P trước đây còn có một ngôi nhà nhỏ và trồng các cây ngắn ngày, không có cây ăn quả.

**** Theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ và sơ đồ đo vẽ ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có kết quả như sau:*** *(BL:249).*

Trên phần đất tranh chấp có một hàng rào được xây mới nằm phía Đông và một hàng rào cũ nằm phía Bắc thửa đất của ông Đ1, bà H1. Theo ông Đ1, bà H1 trình bày thì hàng rào mới được xây năm 2004, hàng rào cũ được xây năm 2000. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có 01 cây mít đã ra quả; 01 cây nhãn có hoa quả; 01 cây khế có quả; 01 cây mưng dưới 10 m; 01 nhà vệ sinh độc lập. Ngoài ra, còn có một số bụi chuối và cây hoa màu nhưng ông Đ1, bà H1 không yêu cầu định giá bụi chuối và cây hoa màu.

Hàng rào 1: xây đơn giản, bổ trụ tô trát một mặt cao 1m6; dài 29,5 m

Hàng rào 2: tô trát hoàn chỉnh, cao 1m8 dài 13,5m

Hàng rào 3: cọc bê tông cốt thép lưới B40 > 1m4; dài 5,7m

Nhà vệ sinh xây dựng độc lập, móng xây gạch tự hoại. Diện tích 2,5 m^2. Xây dựng trước năm 1985 (Hàng rào mới giáp đường giao đường giao thông; hàng rào cũ giáp đất nhà bà P. Nối giữa hai hàng rào có một đoạn xây móng đá học, phía trên giăng bằng lưới thép B40).

+ Đối với diện tích tăng thêm so với GCNQSDĐ khoảng 80 m^2; ông Đ1, bà H1 tự dẫn đạc có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp đường Nguyễn Gia Thiều khoảng 30m; phía Đông giáp đường giao thông khoảng 36m; phía Bắc giáp với đất bà P khoảng 5m; phía Tây giáp đất ông Đ1, bà H1 khoảng 37m. Theo bà P trình bày thì hàng rào ông Đ1 xây dựng năm 2005.

+ Đối với phần diện tích bà P tự xác định gia đình ông Đ1, bà H1 đã lấn chiếm có tổng diện tích 280m^2.

Trên cơ sở kết quả thẩm định, Hội đồng định giá xác định đất ở 1.400.000 đồng/m^2; đất trồng cây lâu năm 39.000 đồng/m^2. Có hệ số thuận hướng (hướng Đông): 1,1

Về cây cối: 01 cây mít (phi dưới 30cm): 1.800.000 đồng; 01 cây nhãn 755.000 đồng; 01 cây khế 211.200 đồng; 01 cây mưng 479.600 đồng.

Hàng rào 1: 29,5 x 1.130.000 x 20% = 6.667.000 đồng

Hàng rào 2: 13,5 x 1.330.000 x30% = 5.398.000 đồng

Hàng rào 3: 5,7 x 190.000 x 10%= 108.300 đồng

Nhà vệ sinh 2,5 x 1.067.000 x 10%= 266.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34; Điều 157; Điều 165; Điều 217; 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 101 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hồng P về buộc ông, bà Nguyễn Xuân V - Nguyễn Thị Xuân T3 trả lại 100m^2 đất bị lấn chiếm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hồng P về buộc ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 trả lại 194m^2 đất do bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, diện tích 1030m^2 tại xã N1 (nay là phường B), thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Bình do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 04/7/2003 mang tên ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 186948 do UBND thành phố Đ cấp ngày 05/7/2005 đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31, diện tích 708,8m^2 mang tên bà Trương Thị Hồng P vì diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hiện trạng sử dụng. Bà Trương Thị Hồng P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai để chỉnh lý thông tiên về diện tích thửa đất theo đúng thực tế sử dụng.

4. Ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 có đủ điều kiện để đăng ký biến động tăng thêm đối với 199,9m^2 đất tăng thêm so với so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, diện tích 1030m^2 tại xã N1 (nay là phường B), thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Bình do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 04/7/2003 mang tên ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1

Ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về diện tích đất tăng thêm và chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng sử dụng trên thực tế.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, thông báo về quyền kháng cáo và thi hành án.

Ngày 26/7/2023, nguyên đơn bà Trương Thị Hồng P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa Đại diên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho tòa sơ thẩm xác minh làm rõ diện tích đất tranh để giải quyết lại từ giai đoạn sơ thẩm đúng pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Hồng P; nhận thấy:

- Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 31 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Hồng P có nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà Hồ Thị H2 theo Hợp đồng số Công chứng 338 Quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 07/12/2004; trong đó ghi nhận diện tích chuyển nhượng là 708,8m^2; ranh giới thửa đất xác định: Phía Bắc giáp thửa đất số 79 có kích thước 27m; Phía Nam giáp thửa đất số 80, HgB có kích thước 30m; Phía Đông giáp đường cụt có kích thước 24m; Phía Tây giáp thửa đất số 78 có kích thước 18,5m.

- Theo Công V số 926/CNVPĐK ngày 28/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, v/v Báo cáo và cung cấp hồ sơ, tài liệu vụ việc liên quan đến đất đai bà Trương Thị Hồng P gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ (BL 57), kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất (BL 226); xác định: Căn cứ vào kích thước các cạnh của thửa đất thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng và bản đồ địa chính được Sở địa chính duyệt ngày 28/12/1997 để xác định diện tích phần đất bà H2 đã chuyển nhượng cho bà P theo kích thước thửa đất lập tại hợp đồng chuyển nhượng là 553,8 m^2; Diện tích phần đất giao thông (phần đã được cấp GCN cắt làm đường giao thông) là 89,7m^2; chênh lệch giữa diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 708,8m^2 với diện tích xác định theo kích thước và phần bóc tách làm đường giao thôn là 65,3m^2 là do sai số tính toán diện tích. Đồng thời theo kết quả đo vẽ bản đồ địa chính phường B năm 2016 thì thửa đất số 155, tờ bản đồ số 22, diện tích là 528,3m^2.

- Theo lời trình bày của các nhân chứng, như bà Hồ Thị H2 (người chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị Hồng P - BL 273), bà Nguyễn Thị H3 (người sống gần diện tích đất tranh chấp - BL 2740) và ông Nguyễn Văn Q (con ông Nguyễn Văn Th, người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng Đ1 - Bl 276); xác định: Thửa đất của ông Nguyễn Trọng Đ1, bà Nguyễn Thị H1 có nguồn gốc mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th; phía sau nhà, ông Th có xây dựng một công trình vệ sinh, có 01 cây mít, 01 cây khế, sau khi mua lại nhà của ông Th thì ông Đ1, bà H1 vẫn giữ nguyên nhà vệ sinh, cây khế, cây mít, cây nhãn phía sau nhà và ranh giới giữa thửa đất của bà H2 với ông Đ1, bà H1 không thay đổi về hiện trạng; là phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 (BL 247-248), ghi nhận: Trên phần đất tranh chấp có 01 cây mít, 01 cây nhãn, 01 cây khế, 01 cây mưng và 01 nhà vệ sinh độc lập.

- Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 (BL 247-248); Sơ đồ đo đạt hiện trạng sử dụng đất ngày 25/4/2023 (BL 249); bản đồ 299; sổ mục kê đất đai; bản đồ địa chính của UBND phương B và xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tại Công V số 673/CNVPĐK ngày 12/7/2023 (BL 287) thì toàn bộ phần diện tích đất tăng thêm 199,9m^2 so với GCNQSDĐ đã cấp ngày 04/7/2003 cho ông Đ1, bà H1 đều nằm trong diện tích thửa đất số 81, ký hiệu HgB (đất hoang bằng và chưa quy chủ cho ai) có diện tích 270 m^2. Trên phần đất này gia đình ông Đ1 đã xây dựng hàng rào kiên cố vào năm 2004 và sinh sống ổn định, không tranh chấp với ai từ trước đến nay và sự việc này đều được bà H2, ông Q, bà H3 xác nhận sự việc.

Từ nhận định trên, xét thấy án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên không cần thiết hủy án sơ thẩm để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Đồng thời nhận thấy án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hồng P về việc buộc ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1 trả lại 194m^2 đất do bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, diện tích 1030m^2 tại xã N1 (nay là phường B), thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Bình do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 04/7/2003 mang tên ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1, là có căn cứ đúng pháp luật. Bà P kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có sơ sở chấp nhận; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung đề nghị công nhận hiện trạng sử dụng đất trên thực tế đối với diện tích đất tăng thêm 199,9m^2 của ông Nguyễn Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị H1; nhận thấy: tại công V số 673/CNVPĐK ngày 12/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (BL 287) xác định: đối với phần diện tích tăng thêm 199,9m^2 so với GCNQSDĐ đã cấp ngày 04/7/2003 cho ông Đ1, bà H1, có nguồn gốc từ thửa đất số 81, ký hiệu thửa đất HBg. Về điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm này, phải căn cứ vào nguồn gốc, thời điểm sử dụng, tình trạng tranh chấp và phù hợp với quy hoạch để xem xét theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Tuy nhiên, việc án sơ thẩm quyết định: ‘‘Ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 có đủ điều kiện để đăng ký biến động tăng thêm đối với 199,9m^2 đất tăng thêm so với so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 31, diện tích 1030m^2 tại xã N1 (nay là phường B), thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Bình do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 04/7/2003 mang tên ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1. Ông, bà Nguyễn Trọng Đ1 - Nguyễn Thị H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về diện tích đất tăng thêm và chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng sử dụng trên thực tế”, là vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử; tuy nhiên UBND thành phố Đ không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nội dung này, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị Hồng P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Hồng P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Trương Thị Hồng P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0005531 ngày 28/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào