TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 01 năm 2025
Về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám và ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2024/TLPT-DS ngày 25/11/2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 388/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Mỹ V năm 1978; nơi cư trú: Số A, đường Đ, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lại Nhật H năm 1963;

2.2. Bà Lê Thị Ngọc B năm 1985;

Cùng cư trú: Số C, tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Trung C năm 1970; nơi cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang

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

3.1. Bà Lại Mỹ T năm 2007; nơi cư trú: Số C, tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang

3.2. Bà Lại Khánh L năm: 1971; nơi cư trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Ông Lại Nhật H1 và bà Lê Thị Ngọc B1 là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà Dương Mỹ V1 ông Hồ Trung C1 mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Dương Mỹ V2 bày: Yêu cầu vợ chồng ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B2 con là bà Lại Mỹ T1 nghĩa vụ giao trả lại cho bà V3 tích đất 334,4m^2 theo tờ bản đồ số 29, thửa đất số 225, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà ngày 14/8/2006 theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H.00612qB; đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giangbà cho rằng diện tích đất tranh chấp, bà là người trực tiếp mua của ông Huỳnh Ngọc L1 năm 2006 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất tranh chấp không liên quan gì đến bà Lại Khánh L2(bà Khánh L3 chị em cùng mẹ khác cha). Tại thời điểm chuyển nhượng bà không có nhu cầu sử dụng; lúc bấy giờ vì thấy hoàn cảnh gia đình ông Lại Nhật H3 khăn nên bà Khánh L4 nói với bà là cho ông H4 nhờ trên mãnh đất này để sản xuất, kinh doanh đến khi nào bà cần sử dụng thì lấy lại; vì lúc này bà không có nhu cầu sử dụng; nên bà đồng ý để cho ông H4 nhờ. Hiện nay, bà có nhu cầu sử dụng nên bà yêu cầu gia đình ông Lại Nhật H5 trả lại cho bà, bà không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ bất cứ khoảng tiền nào cho gia đình ông Lại Nhật H1

Tại tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc L5(vợ là bà N nay đã chết; ông L2bà Nsử dụng, đến năm 2006 em gái của ông H6 bà Lại Khánh L năm 1971, hiện tại định cư tại nước Mỹ. Bà Khánh Lđi M khoảng năm 1993 mua lại của ông L1với số tiền 80.000.000 đồng và giao cho ông sử dụng cho đến nay. Nay, bà V4 cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đất 334,4m^2 thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 29; đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giangcấp bà Dương Mỹ V5, bà không đồng ý trả lại diện tích đất nói trên cho bà V6 chỉ đồng ý trả lại cho bà Khánh L6 nào bà L7 trợ cho ông một chỗ ở khác tương đương diện tích đất như trên và hỗ trợ chi phí mà ông đã xây dựng những vật kiến trúc có trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Mỹ V7 tên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lại Khánh L8 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Khánh L9 mặt không lý do. Nên Tòa án không ghi nhận ý kiến của bà Lại Khánh L10 nội dung đơn khởi kiện của bà Dương Mỹ V8.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Mỹ V8

2. Buộc hộ gia đình ông Lại Nhật Hbà Lê Thị Ngọc B3 dỡ di dời vật kiến trúc có trên đất để trả lại cho bà DMỹ Vân diện tích đất 334,4m^2, theo tờ bản đồ số 29, thửa đất số 225, loại đất thổ cư nông thôn; đất tọa lạc tại ấp M, xã M,

huyện C, tỉnh An Giangđược Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà D Vân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00612qB ngày 14/8/2026.

Theo sơ đồ hiện trạng của Công ty TNHH Đ, tỉnh An Giangngày 29/12/2023; (Bản vẽ ngày 29/12/2023 của Công ty TNHH Đ, tỉnh An Gianglà một phần không thể tách rời của bản án).

3. Bà Dương Mỹ V9 trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B4 với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Mỹ V8

5. Giành quyền khởi kiện cho ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B4 với và Lại Khánh L11 một vụ án khác nếu có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/9/2024 ông Lại Nhật H7 bà Lê Thị Ngọc B5 cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**.**

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Xác định đây là đất của nguyên đơn, nhưng gia đình ông đã quản lý, sử dụng từ năm 2006 có cất nhà kiên cố trên đất và công trình kiến trúc trên đất (lò rượu) và có bơm cát tôn nền toàn bộ diện tích đất khoảng 900m^3. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất, đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo hướng bị đơn được quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lại Nhật H7 bà Lê Thị Ngọc B1 trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận,

xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét thấy, theo hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Lại Khánh L12 gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng bà Lại Khánh L2 định cư ở nước ngoài (Hoa Kỳ), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo yêu cầu đương sự cung cấp địa chỉ (nơi ở) của bà Ltại Hoa K là chưa đúng quy định pháp luật. Xác định bà L3 đương sự trong vụ án, là người nước ngoài nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền vi phạm thủ tục tố tụng theo khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/9/2024 ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B6 nhận diện tích đất tranh chấp 334,4m^2 là của bà Dương Mỹ V8 không có liên quan gì đến bà Lại Khánh L13 đồng ý trả giá trị đất cho bà V. Cho thấy bà Lại Khánh L14 phải là đương sự trong vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà L12 gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần chỉ ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Về tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc đất do bà Dương Mỹ V8 nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Ngọc L1 năm 2006 diện tích đất 334,4m^2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H.00612qB ngày 14/8/2006 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 225. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà đồng ý cho ông H4 nhờ để sản xuất kinh doanh khi nào cần thì lấy lại. Bị đơn thừa nhận đất này là của bà Dương Mỹ V8, trong quá trình sử dụng có bơm cát san lấp khoảng 900m^3, cất căn nhà 02 tầng bằng bê tông cốt thép và căn nhà tiền chế làm lò rượu, tổng giá trị đầu tư trên đất là 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bị đơn xin tiếp tục được ở 03 năm sẽ di dời toàn bộ tài sản trên đất, để trả diện tích đất cho nguyên đơn, không yêu cầu chi phí đầu tư trên đất, chi phí hỗ trợ di dời hoặc phía bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T2, và bị đơn đề nghị phải tính công sức đóng góp bảo quản, duy trì và nâng cao gia trị đất là 30% (bị đơn chỉ trả 70% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá).

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành đo đạc diện tích đất và xác định tài sản trên đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 29/12/2023 của Công ty TNHH Đ1 và ngày 17/11/2023 Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và ngày 07/01/2025 Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với diện tích đất và tài sản trên đất đều thể hiện: Trên diện tích đất 334,4m^2 bị đơn đã xây dựng 01 căn nhà 02 tầng (phần mặt tiền đường) bằng bê tông cốt thép, nền lót gạch Caramic, hệ thống nhà vệ sinh và điện nước hoàn chỉnh; 01 căn nhà tiền chế (lò rượu) (ở phía sau) nền lán xi măng, cột bằng thép, hệ đở bằng thép, mái tole.

Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 15/01/2025 của Công ty Cổ phần T3 diện tích đất 334,4m^2 có giá trị 3.500.000 đồng/ 01 mét thành tiền 1.170.400.000

đồng; căn nhà 02 tầng có giá 302.315.200 đồng; căn nhà tiền chế (lò rượu) có giá 78.929.040 đồng.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, bà V trình bày do gia đình ở Thành phố Hồ Chí Minh, còn đất ở xã M, huyện C, tỉnh An Giangnên ít về trông coi phần đất (khoảng 03 năm về một lần), khi ông H trang trải đất, cất nhà trên đất bà có biết, nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên không có ý kiến hay tranh chấp đến việc làm của ông HNăm 2022 bà có nhu cầu sử dụng thì ông H8 trả nên xảy ra tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà V2 bày mục đích đòi lại đất có thể cất nhà hoặc chuyển nhượng cho người khác.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông H9 nhà kiên cố trên đất (nhà 02 tầng) và nhà tiền chế (lò rượu) gần hết diện tích đất 334,4m^2 (chỉ còn lối đi vào phía sau lò rượu) nhưng không hỏi ý kiến của bà V10 không đúng. Tuy nhiên ông Hbà B7 người có nhu cầu sử dụng đất (ngoài diện tích đất tranh chấp, không có diện tích đất nào khác để di dời nhà). Nhằm ổn định nơi ở cho gia đình ông H và tránh thiệt hai về tài sản trong quá trình thi hành án, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lại Nhật H7 bà Lê Thị Ngọc B1 sửa bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng bị đơn được sử dụng đất và phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà DMỹ V11 theo Chứng thư Thẩm định giá là 1.170.400.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bị đơn được tính công sức đóng góp bảo quản, duy trì và nâng cao giá trị đất là 30% (bị đơn chỉ trả 70% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá). Hội đồng xét xử nhận thấy trong suốt thời gian ông Hbà B8 nhờ trên đất thì bà V12 thu khoản tiền nào của vợ chồng ông H10 nữa giá trị đất theo Chứng thư Thẩm định giá được tính trên giá đất thực tế và vị trí đất tranh chấp nên yêu cầu này không được chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Hbà B9 trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà V với số tiền 1.170.400.000 đồng nên ông H1bà Vphải chịu án phí có giá ngạch là 47.112.000 đồng. Nhưng ông H6 người cao tuổi nên được miễn 50%, còn bà B9 chịu 50% số tiền án phí là 23.556.000 đồng.

[4]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Dương Mỹ V8 đã tạm ứng chi phí đo đạc 1.000.000 đồng và chi phí nhận bảng vẽ 3.323.160 đồng. Tổng cộng 4.323.160 đồng. Do ông Lại Nhật H7 bà Lê Thị Ngọc B1 có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho bà DMỹ V11 nên ông Hbà B9 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 4.323.160 đồng cho bà Dương Mỹ V8.

Ông Hbà B12 nghĩa vụ liên đới chịu số tiền chi phí thẩm định giá 5.300.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.800.000 đồng (ông H11 nộp đủ).

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hbà B10 chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. H2tạm nộp án phí phúc thẩm cho bà B

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lại Nhật H1 và bà Lê Thị Ngọc B1

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Mỹ V8 buộc ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B2 con là Lại Mỹ Tuyền tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc có trên đất để trả lại cho bà DMỹ Vân diện tích đất 334,4m^2, theo tờ bản đồ số 29, thửa đất số 225, loại đất thổ cư nông thôn; đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giangđược Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà D Vân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00612qB ngày 14/8/2026.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B11 tiếp tục sử dụng diện tích đất 334,4m^2 theo tờ bản đồ số 29, thửa đất số 225, loại đất thổ cư nông thôn; đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 29/12/2023 của Công ty TNHH Đ1.

3. Buộc ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B12 nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất 334,4m^2 cho bà DMỹ Vân với số tiền 1.170.400.000đ *(một tỷ, một trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi thành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Bà Dương Mỹ V1 ông Lại Nhật Hbà Lê Thị Ngọc B12 nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lại Nhật H2 Lê Thị Ngọc B4 với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Mỹ V8

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Lại Nhật H12 tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng)*, theo biên lai thu số 0015037 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Bà Lê Thị Ngọc B13 chịu 23.556.000đ *(hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho bà Dương Mỹ V13 tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0014039 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

7. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lại Nhật H7 bà Lê Thị Ngọc B1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 4.323.160đ *(bốn triệu ba trăm hai mươi ba nghìn một trăm sáu mươi đồng)* cho bà Dương Mỹ V8.

Ông Hbà B12 nghĩa vụ liên đới chịu số tiền chi phí thẩm định giá 5.300.000đ *(năm triệu ba trăm nghìn đồng)* và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.800.000đ *(hai triệu tám trăm nghìn đồng)* (ông H11 nộp đủ).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: H2lại cho bà B số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013251 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

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 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu