

**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: 125/2023/DS-PT

Ngày: 22-5- 2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu 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 tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Nguyễn Tấn Long

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Văn Thị Mỹ Thảo - Thư ký Tòa án của 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 Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và tại điểm cầu thành phần trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2085/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Y, bà H; cùng địa chỉ: Buôn DB, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Phan Ngọc N, luật sư, Văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà HB Êban; địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà HB Êban: Ông YA; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà HB Êban: ông Nguyễn Tiến T, luật sư, Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

+ Ông YL Niê, bà HB1 Bkrông; cùng địa chỉ: Buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

+ Bà HD Êban; địa chỉ: Buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ UBND B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc P – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Khắc H – Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk; cùng địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu T (T), bà Trần Thị T; địa chỉ: Buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

+ Ông Trần Nhật P, bà Trần Thị T; địa chỉ: B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Y và bị đơn bà HB Êban

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Y và bà H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất như sau: Toàn bộ phần diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa gia đình bà HB Ê ban với gia đình tôi là do nhà tôi khai hoang từ năm 1980, khi chúng tôi đến mảnh đất này thì khu đất còn nhiều gốc tre gai, ụ mối, phía trước nhà là kho của tập đoàn buôn B; không có cây cổ thụ vì trước năm 1976 Nhà nước đã ủi để làm đất kinh tế mới. Khi tôi đến sinh sống trên mảnh đất trên thì đất nhà ông Y S (đã chết) và bà HB đã được hình thành và có hàng rào

phân cách giữa hai gia đình là hàng rào dây kẽm gai, sau đó gia đình tôi tiến hành làm nhà trên phần đất của mình, gần hàng rào phân cách giữa hai hộ thì gia đình tôi có đào giếng nước, làm chuồng heo. Hiện nay, gia đình bà HB đã phá hàng rào, đổ đất che lấp giếng nước của gia đình tôi, tôi đã làm đơn báo cáo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phía Đông của thửa đất giáp với đất của gia đình ông Y W (tên gọi khác là ông Y V), ông Y W khai hoang đất cùng thời điểm với gia đình tôi. Sau đó vợ chồng tôi có đến tập đoàn trưởng và tập đoàn phó của Tập đoàn buôn B, xã E, thành phố B (là người có thẩm quyền giao đất cho các hộ gia đình vào thời điểm đó) để xin phép được ở và sinh sống trên phần diện tích đất này. Năm 2000, gia đình tôi chuyển lên xã D, huyện K để sinh sống, vợ chồng tôi giao nhà và đất cho mẹ đẻ của vợ tôi là bà HU Bkrông ở để trông coi, hiện nay bà đã chết vào tháng 4/2020. Đến năm 2018, khi xảy ra tranh chấp thì gia đình tôi đã tháo dỡ nhà cửa, để đất trống để chờ Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án. Hiện nay, hàng rào giữa nhà tôi với đất nhà bà HB không còn, giếng nước cũng bị phía bị đơn đổ đất lấp.

Năm 2017, tôi chuyển nhượng 13m đất theo bề ngang mặt đường tỉnh lộ 12, dài 60m, diện tích $780m^2$ phần đất có cạnh phía Đông giáp với đất của hộ ông Y W cho hộ ông T, bà T và hộ ông P, bà T. Hiện nay chúng tôi đã tiến hành xong thủ tục chuyển nhượng và đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất cho hai hộ trên tại cơ quan có thẩm quyền.

Năm 2017, bà HD (là con gái bà HB) đổ móng nhà lấn sang phần đất của gia đình tôi khoảng 2m theo bề ngang mặt đường tỉnh lộ. Do tại thời điểm đó, hàng rào lưới B40 (là hàng rào phân cách giữa hai hộ) bị mục đổ nằm xuống đất. Khi đó bà HD đã kéo và cắt từng đoạn lưới B40 vớt ngay cầu thang nhà tôi, gia đình tôi đã báo Công an buôn về hành vi này của bà HD. Sau đó, hai bên gia đình đã phát sinh tranh chấp và phía bị đơn đã khởi kiện gia đình tôi lên UBND xã, UBND xã tiến hành hòa giải nhưng hòa giải không thành.

Năm 1998, gia đình tôi đã tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, năm 1999 thì được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của gia đình tôi có chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 12 là 40m. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc ngày 09/9/2020 thì đất của gia đình tôi chỉ có 28m theo chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 12. Nếu tính cả 4,5m chiều ngang đang tranh chấp với gia đình bà HB thì thực tế gia đình tôi chỉ có 32,5m theo chiều ngang mặt đường tỉnh lộ. Phần thiếu hụt giữa sổ đỏ được cấp và kết quả đo đạc thực tế là $40m - 32,5 = 7,5m$, tôi không có ý kiến gì về sự chênh lệch này vì thực tế đất nhà tôi chỉ có vậy. Do vậy, tôi đề nghị Tòa án giải

quyết buộc bà HB phải trả cho tôi phần diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc bằng máy của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là 354,3 m².

Bà HB khởi kiện cho rằng gia đình tôi mượn đất của gia đình bà HB là không đúng, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bị đơn vì nguồn gốc đất của gia đình tôi là do khai hoang, tôi đã làm nhà ở và trực tiếp sản xuất nông nghiệp ổn định từ năm 1980 cho đến nay. Đồng thời, diện tích đất trên cũng đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện phản tố và quá trình tham gia tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tháng 3 năm 1976, gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban được Nhà nước (UBND xã E, thành phố B) cấp đất ở và canh tác theo Chương trình kinh tế mới với diện tích là khoảng 2.460m² (rộng 41m x dài 60m) tại Buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi Nhà nước cấp đất thì khu đất san ủi chưa sạch sẽ, còn nhiều bụi tre to và các loại cây khác xung quanh um tùm. Sau khi được Nhà nước cấp đất thì gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban đã làm nhà ở, canh tác và sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai. Đồng thời, gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban khai hoang thêm được phần đất bên cạnh với diện tích là khoảng 1.695m² (rộng 28,25m x dài 60m).

Năm 1981, ông Y (cháu rể ông Y S Bkrông) đến xin làm nhà ở nhờ trên phần đất của gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban khai hoang thêm nhưng gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban không đồng ý. Năm 1983, ông Y tiếp tục đến năn nỉ xin dựng nhà trên phần đất của ông Y S Bkrông, bà HB Êban khai hoang thì ông Y S Bkrông, bà HB Êban đã đồng ý. Sau đó ông Y đã dựng một căn nhà tạm. Năm 1985, ông Y xin làm căn nhà thứ hai, gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban không chấp nhận, yêu cầu ông Y chuyển đi trả lại đất cho gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban nhưng ông Y không chịu trả mà vẫn cố tình dựng nhà.

Năm 1999, ông Y tiếp tục dựng căn nhà thứ ba nối với căn nhà thứ hai. Căn nhà này của ông Y không những tự ý xây dựng trên đất mượn của gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban mà còn lấn qua phần đất của gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số P 031020 do UBND B cấp ngày 05/10/1999) với chiều ngang khoảng 4m.

Năm 2000 thì vợ chồng ông Y chuyển nhà đi nơi khác ở. Hiện nay vợ chồng con gái ông Y là bà YL Niê, bà HB1 Bkrông (hay còn gọi là bà YL Niê, bà HB1 Bkrông) đang ở trên diện tích đất này.

Năm 2002, ông Y khởi kiện tranh chấp đất đai với gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban nhưng sau đó nhận thấy không có căn cứ nên đã xin rút đơn khởi kiện.

Sau khi ông Y S Bkrông chết (ngày 17/8/2017), nay vợ chồng ông Y, bà H lại tiếp tục tranh chấp quyền sử dụng với bà HB Êban và cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc Tập đoàn sản xuất buôn B, xã E, năm 1986 chuyển giao cho Hợp tác xã nông nghiệp E, xã E, sau đó ông Y tự khai hoang là không đúng. Mặt khác, từ trước đến nay vợ chồng ông Y, bà H không nộp thuế sử dụng đất mà toàn bộ tiền thuế sử dụng đất cả khu đất của gia đình ông Y là do gia đình bà HB Êban nộp.

Quá trình giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình thì bà HB Êban mới được biết hộ ông Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất mà ông Y đã mượn của gia đình ông Y S Bkrông, bà HB Êban, cụ thể là thửa số 01, tờ bản đồ số 66, diện tích đất 1.130m²; thửa số 146, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 715m²; thửa số 147, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 750m² (theo Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 của Ủy ban nhân dân B về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y là không đúng quy định của pháp luật vì không đúng nguồn gốc, đối tượng sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Y đã thực hiện tách thửa, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, nay ông Y và bà H tranh chấp quyền sử dụng đất với bà HB Êban, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà HB Êban trả phần diện tích đất: Chiều dài từ mặt đường nhựa 20m; ngang phía sau 2m20 thì bà HB Êban không chấp nhận, vì bà HB Êban không lấn chiếm đất của ông Y và bà H. Đồng thời, bà HB Êban yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc vợ chồng ông Y, bà H và vợ chồng ông YL Niê, bà HB1 Bkrông phải trả lại cho bà HB Êban toàn bộ diện tích đất 1.695m² tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà ông Y đã mượn của gia đình bà HB Êban.

- Buộc vợ chồng ông Y, bà H và vợ chồng ông YL Niê, bà HB1 Bkrông phải tự phá bỏ toàn bộ nhà cửa, công trình đã xây dựng trên đất mượn của ông Y S Bkrông, bà HB Êban và di dời tài sản của vợ chồng ông Y, bà H và vợ chồng ông YL Niê, bà HB1 Bkrông ra khỏi diện tích đất nêu trên.

- Hủy Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 của Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y đối với thửa số 01, tờ bản đồ số 66, diện tích đất 1.130m²; thửa số 146, tờ bản đồ số

60, diện tích đất 715m²; thửa đất số 147, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 750m² tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204999 do Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 05/10/1999.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 27/12/2017.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 27/12/2017.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND B trình bày:

Căn cứ Luật đất đai ngày 14/7/1993; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, kết quả xét duyệt, hồ sơ công khai, kết thúc công khai lấy ý kiến, đề nghị của UBND xã E, UBND B đã ban hành Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.548 chủ sử dụng đất, trong đó có trường hợp của hộ ông Y, địa chỉ tại: Buôn B, xã E.

Việc UBND B ban hành Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204999 cấp ngày 05/10/1999 cho hộ ông Y, địa chỉ tại: Buôn B, xã E là đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật; tại thời điểm ban hành Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND B không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, tranh chấp liên quan đến các thửa đất hộ ông Y kê khai đăng ký nên không có cơ sở để giải quyết.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan và quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất: Ngày 05/10/1999 hộ ông Y được UBND B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204998 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.130 m², mục đích sử dụng đất: 400m² đất ở và 730m² đất

trồng cây hàng năm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 205000 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 60, diện tích 750m², mục đích sử dụng đất: 400m² đất ở và 350 m² đất trồng cây hàng năm; vị trí thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Trình tự thủ tục tách, hợp thửa đất:

Ngày 28/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa đất của ông Y đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nói trên, hồ sơ gồm có:

- Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đề ngày 27/11/2017 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204998;
- Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đề ngày 23/11/2017 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 205000;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 204998 do UBND B cấp ngày 05/10/1999 cho hộ ông Y;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 205000 do UBND B cấp ngày 05/10/1999 cho hộ ông Y;
- Sơ đồ dự kiến phân chia các thửa đất đề ngày 23/11/2017 và ngày 27/11/2017.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, đo đạc tách thửa đất, ngày 14/12/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B cung cấp 06 trích lục bản đồ địa chính đối với các thửa đất:

- Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 66, diện tích 745m², mục đích sử dụng đất: 280m² đất ở và 465m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 66);
- Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 66, diện tích 168m², mục đích sử dụng đất: 60m² đất ở và 108m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 66);
- Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 66, diện tích 217m², mục đích sử dụng đất: 60m² đất ở và 157m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 66);
- Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 60, diện tích 383m², mục đích sử dụng đất: 250m² đất ở và 133m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 60);

- Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 60, diện tích 167m², mục đích sử dụng đất: 75m² đất ở và 92m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 60);

- Thửa đất số 211, tờ bản đồ số 60, diện tích 200 m², mục đích sử dụng đất: 75m² đất ở và 125m² đất trồng cây hàng năm (tách ra từ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 60);

Đồng thời, ngày 14/12/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B chỉnh lý biên động tại trích lục bản đồ địa chính kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký xác nhận chỉnh lý biên động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204998 và P 205000 nêu trên.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B thực hiện thủ tục tách các thửa đất nêu trên theo đúng quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật đất đai; Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về hạn mức giao đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

3. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 và số CM 091712:

Ngày 20/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nói trên. Theo đó, ông Y đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 251, 252, 253, tờ bản đồ số 66; thửa đất số 209, 210, 211, tờ bản đồ số 60. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thẩm định, in và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y, trong đó có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 và số CM 091712. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai B đã thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204998, số P205000 và trao Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định. Việc Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 và số CM 091712 nêu trên theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2021/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật đất đai; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk xác định việc tách thửa, cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 091709 và số CM 091712 2017 cho hộ ông Y ngày 27/12/2017 là đúng theo trình tự thủ tục quy định, trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà HB1 và ông YL Niê (thường gọi là bà HB1 Bkrông, ông YL Niê) trình bày:

Bà HB1 và ông YL Niê là con gái và con rể của nguyên đơn ông Y. Việc tranh chấp đất giữa ông Y với bà HB cụ thể như thế nào thì ông YL và bà HB1 không được rõ. Ông bà chỉ biết năm 2004 đến năm 2019 thì ông và bà được ông Y cho ở nhờ trên đất tại buôn B, xã E, thành phố B sát với nhà của bà HB. Theo như ông YL và bà HB1 được biết thì diện tích đất trên ông Y Ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019 do có tranh chấp ranh giới thửa đất với gia đình bà HB nên ông YL và bà HB1 đã chuyển nhà sang thôn 3, xã E để sinh sống.

Trong quá trình sinh sống trên thửa đất của ông Y thì từ năm 2004 đến năm 2016 giữa đất của ông Y và bà HB có một hàng rào bằng sắt B40, cây chè tàu, cây vú sữa, cây muồng, keo bạc trồng dọc theo hàng rào và có 01 giếng nước gần hàng rào phân cách giữa hai gia đình. Tuy nhiên, sau đó hàng rào bị xuống cấp, gia đình bà HB đã lấp giếng nước và phá bỏ hết các cây trồng trên đất của ông Y (bao gồm cả các cây trên hàng rào và các cây trồng khác do vợ chồng chúng tôi trồng trong khoảng thời gian sinh sống ở đây).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà HD Êban trình bày: Tôi đồng ý với phần trình bày của mẹ tôi là bà HB Êban, tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ đơn phản tố của mẹ tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật P và bà Trần Thị T trình bày: Năm 2018 vợ chồng tôi có mua đất của ông Y, thửa đất có chiều ngang theo mặt đường nhựa là 06 m, chiều dài thửa đất là từ mặt đường nhựa đến đường liên thôn phía sau thửa đất. Diện tích đất mua bán được cấp 02 GCN QSD đất. Trong đó, thửa đất mặt đường nhựa là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 66, diện tích 168 m² đã được cấp GCN QSD đất số CM 091713; thửa đất mặt đường liên thôn là thửa số 210, tờ bản đồ số 60, diện tích 167 m² đã được cấp GCN QSD đất số CM 091710. Chúng tôi đã giao hết tiền mua đất cho ông Y và nhận bàn giao đất ngoài thực địa cũng như tiến hành các thủ tục đăng ký QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, thực tế vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi diện tích 335 m² chứ không phải 385 m² như ông Y đã khai. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tội (T) và bà Trần Thị Thuý trình bày: Năm 2018 vợ chồng tôi có mua đất của ông Y, vị trí thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng có ranh giới giáp với đất của ông Y W, thửa đất có chiều ngang theo mặt đường nhựa là 07 m, chiều dài thửa đất là từ mặt đường nhựa đến đường liên thôn phía sau thửa đất. Diện tích đất mua bán được cấp 02 GCN QSD đất. Trong đó, thửa đất mặt đường nhựa là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 66, diện tích 217 m² đã được cấp GCN QSD đất số CM 091714; thửa đất mặt đường liên thôn là thửa số 211, tờ bản đồ số 60, diện tích 200 m², đã được cấp GCN QSD đất số CM 091711. Chúng tôi đã giao hết tiền mua đất cho ông Y và nhận bàn giao đất ngoài thực địa cũng như tiến hành các thủ tục đăng ký QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, thực tế vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi diện tích 417 m² chứ không phải 385 m² như ông Y đã khai vì khi chuyển nhượng chúng tôi thống nhất chuyển nhượng theo diện tích ghi trên GCN QSD đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông YNN: Tôi là hàng xóm của cả nguyên đơn và bị đơn. Vào năm 1975 tôi là du kích của địa phương, việc cất đất, chia đất, nhờ xe ủi do tôi đi làm bảo vệ. Tôi chỉ biết, thửa đất đang tranh chấp là gia đình bà H' Buan đến ở trước còn gia đình ông Y đến ở sau. Lúc đó ông Y W đến ở trước ông Y và ông Y W là

hàng xóm của bà HB, giữa hai vườn đã có cây cối làm hàng rào ngăn cách. Phần đất ông Y ở là phần đất hay bị ngập lụt, không ai ở, phần đất này chưa được xãi ủi và khi đó cấp đất cho dân thì xã chỉ cấp các phần đất đã ủi.

- Ông YJ (tên thường gọi A): Tôi là tập đoàn trưởng của tập đoàn buôn B, E, K trong thời gian từ năm 1977 đến năm 1980. Năm 1977, tập đoàn chúng tôi thực hiện việc chia đất cho dân, theo đó mỗi hộ được chia 30m mặt đường và chiều sâu thửa đất là 50 m, diện tích là 1.500 m²; hộ ông Y S Bkrông và bà HB Êban cũng được cấp đất giống như mọi người. Khi đó, đất của hộ ông Y S là vùng đất cao ở phần sườn dốc còn phía bên cạnh là một vùng đất thấp, nước phèn và thường xuyên ngập lụt về phía bờ hồ E, phần đất này lúc đó tập đoàn chúng tôi có dựng một nhà kho, còn hộ ông Y S đã làm hàng rào bằng dây thép gai để phân cách giữa đất của gia đình ông bà với đất của tập đoàn. Phía sau nhà kho là đất bỏ hoang, không trồng tía gì. Năm 1980 thì ông Y và bà H đến xin chúng tôi phát dọn để sinh sống trên mảnh đất phía sau nhà kho của tập đoàn. Khi đó việc phân chia đất đai của tập đoàn là do phó tập đoàn là ông Ý1 Niê (Tên gọi khác là A1) quyết định. Sau đó vợ chồng ông Y và bà H đã làm nhà và sinh sống trên mảnh đất phía sau nhà kho của tập đoàn từ năm 1980 đến nay. Sau khi nhà kho không ai sử dụng nữa thì gia đình ông Y đã khai thác để sử dụng. Tôi xác định phần diện tích đất của gia đình ông Y không phải là đất của gia đình ông Y S và bà HB khai hoang.

- Ông Ý1 Niê (Tên gọi khác là A1): Tôi là tập đoàn phó của Tập đoàn buôn B từ năm 1976 đến năm 1980, sau khi tập đoàn chuyển sang Hợp tác xã thì tôi làm cán bộ định mức đất của Hợp tác xã. Năm 1977, tập đoàn chúng tôi thực hiện việc chia đất cho dân, theo đó mỗi hộ được chia 30m mặt đường và chiều sâu thửa đất là 50 m, diện tích là 1.500 m²; hộ ông Y S Bkrông và bà HB Êban cũng được cấp đất giống như mọi người. Khi đó, đất của hộ ông Y S là vùng đất cao ở phần sườn dốc còn phía bên cạnh là một vùng đất thấp, nước phèn và thường xuyên ngập lụt về phía bờ hồ E, phần đất này lúc đó tập đoàn chúng tôi có dựng một nhà kho, còn hộ ông Y S đã làm hàng rào bằng dây thép gai để phân cách giữa đất của gia đình ông Y S với đất của tập đoàn. Phía sau nhà kho là đất bỏ hoang, không trồng tía gì. Năm 1980 thì ông Y và bà H đến xin chúng tôi phát dọn để sinh sống trên mảnh đất phía sau nhà kho của tập đoàn. Tôi là người trực tiếp chỉ đất cho vợ chồng ông Y làm nhà ở phía sau nhà kho của tập đoàn và giáp ranh với đất của vợ chồng ông Y S, bà HB. Sau đó vợ chồng ông Y và bà H đã làm nhà và sinh sống trên mảnh đất phía sau nhà kho của tập đoàn từ năm 1980 đến nay. Sau khi nhà kho không ai sử dụng nữa thì gia đình ông Y đã khai thác để sử dụng. Tôi xác định phần diện tích đất của gia đình ông Y không phải là đất của gia đình ông Y S và bà HB khai hoang. Sau này, do đất của nhà ông Y W quy

hoạch giải tỏa làm trụ sở Hợp tác xã nên chúng tôi đã chỉ đất cho ông Y W xuống xây dựng làm nhà ở tại phần đất giáp ranh với phần đất của ông Y và bà H về phía hồ E.

- Ông YB Kuan: Tôi chỉ biết trước đây vợ chồng ông Y S, bà HB làm sát với đất của ông Y W, sau đó vợ chồng ông Y mới đến ở trên diện tích đất ở giữa nhà bà HB với ông Y W còn sự việc như thế nào thì tôi không được biết.

- Các ông YD Êban, YYByă, YD Êban, YY Niê: Chúng tôi có quan hệ họ hàng với bà HB cùng sinh sống và làm ăn tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất của gia đình ông Y là đất của gia đình bà HB khai hoang, khi đó ông Y S cho gia đình ông Y ở nhờ từ đó ông Y ở đến tận bây giờ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Căn cứ vào khoản 9, 11, 14 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 4; khoản 1, 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003; Điều 6, khoản 3 Điều 12; Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y và bà H về yêu cầu: buộc bị đơn phải trả 354,3 m² đất tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B có tứ cận: Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 12, dài 4,5 m; phía Bắc giáp đường liên thôn, dài 7,3m; phía Đông giáp đất của ông Y Ôn, dài 61,2m; phía Tây giáp đất của bà HB, dài 61,2m.

Chấp nhận một phần đơn phản tố của bị đơn bà HB Êban. Hộ bà HB Êban được quyền sử dụng đất đối với diện tích 354,3 m² tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B có tứ cận: Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 12, dài 4,5 m; phía Bắc giáp đường liên thôn, dài 7,3m; phía Đông giáp đất của ông Y, dài 61,2m; phía Tây giáp đất của bà HB, dài 61,2m. Hộ bà HB được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký QSD đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các yêu cầu: Hủy Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 của Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y đối với thửa số 01, tờ bản đồ số 66, diện tích đất 1.130m²; thửa số 146, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 715m²; thửa số 147, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 750m² tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204999 do Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 05/10/1999; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ

ông Y ngày 27/12/2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 27/12/2017.

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

- Ngày 26/8/2022, nguyên đơn ông Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 27/8/2022 bị đơn bà HB Êban có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà HB Êban.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Y, bà H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà HB Êban do ông Y A Tôn Niê đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn ông Y cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn bà HB Êban do ông YA đại diện theo ủy quyền cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y và kháng cáo của bị đơn bà HB Êban, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Nguyên đơn ông Y, bà H cho rằng, diện tích đất đang tranh chấp 354,3m² là của gia đình ông, bà. Nhưng xét, qua tính toán diện tích đất ông Y đã bán, phần còn lại theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì chiều ngang hiện trạng đất của ông Y giáp đường tỉnh lộ 12 dư 1,5m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn phần đất của bị đơn bà HB Êban theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 12 còn thiếu 2,9m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y, bà H mà chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà HB Êban giao phần diện tích đất tranh chấp 354,3m² cho bị đơn bà HB Êban sử dụng là có căn cứ.

Ngoài ra, phía bị đơn bà HB Êban còn cho rằng, toàn bộ diện tích đất mà phía nguyên đơn ông Y đang sử dụng là của bà cho mượn để ở nhờ. Nhưng xét, gia đình nguyên đơn ông Y đã sinh sống ổn định từ năm 1980. Năm 1999 nguyên đơn bà bị đơn cùng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, cùng được cấp đất tại Quyết định số

66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 của UBND B, tỉnh Đắk Lắk. Khi kê khai, đăng ký bị đơn cũng không kê khai phần đất của nguyên đơn và cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh phần đất nguyên đơn sử dụng là của bị đơn. Do đó, bản án sơ thẩm bác phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy quyết định cấp đất, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Y là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y và kháng cáo của bị đơn bà HB Êban, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Y và bị đơn bà HB Êban phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, ông Y và bà HB Êban đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

1. không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y và kháng cáo của bị đơn bà HB Êban, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9, 11, 14 Điều 26, các Điều 34, 37, 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 4; khoản 1, 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003; Điều 6, khoản 3 Điều 12; Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y và bà H về yêu cầu: buộc bị đơn bà HB Êban phải trả 354,3 m² đất toạ lạc tại buôn B, xã E, thành phố B có tứ cận: Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 12, dài 4,5 m; phía Bắc giáp đường liên thôn, dài 7,3m; phía Đông giáp đất của ông Y, dài 61,2m; phía Tây giáp đất của bà HB, dài 61,2m.

Chấp nhận một phần đơn phản tố của bị đơn bà HB Êban. Hộ bà HB Êban được quyền sử dụng đất đối với diện tích 354,3 m² toạ lạc tại buôn B, xã E, thành phố B có tứ cận: Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 12, dài 4,5 m; phía Bắc giáp đường liên thôn, dài 7,3m; phía Đông giáp đất của ông Y, dài 61,2m; phía Tây giáp đất của bà HB, dài 61,2m. Hộ bà HB được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký QSD đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các yêu cầu: Hủy Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 05/10/1999 của Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y đối với thửa số 01, tờ bản đồ

số 66, diện tích đất 1.130m²; thửa số 146, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 715m²; thửa số 147, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 750m² tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 204999 do Ủy ban nhân dân B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 05/10/1999; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 27/12/2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 091709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y ngày 27/12/2017.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Y và bà HB Êban.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- 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)

Vũ Thanh Liêm