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: 212/2019/DS-PT
Ngày 05-11-2019
V/v:"Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Tồn**

Ông **Lê Tự**

- Thư ký phiên toà: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, 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: 251 /2019 /TLPT-DS ngày 04/9/2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O;

Cùng địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T;

Địa chỉ: 294 P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Bà Hoàng Thị Hà T1.

Địa chỉ: 294 P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

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

+ Ông Hoàng Q Đ;

Địa chỉ: USA. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Q Đ: Ông Hoàng Q. Địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

+ Bà Hoàng Thị Hà T1 và ông Lê Văn K;

Địa chỉ: 294 P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Bà Tiên có mặt, ông Khởi có mặt).

+ Ông Hoàng Q D;

Địa chỉ: 294 P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

+ Ông Hoàng Q D1.

Địa chỉ: 294 P, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O trình bày như sau:

Vào năm 2013, do nhu cầu nhà ở nên Ông Bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Q D1 và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 172/2 tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế với diện tích 1.515m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 007173 ngày 19/10/2009 mà UBND huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho ông D1 và bà H. Khi chuyển nhượng hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/11/2013 và có công chứng tại Cơ quan có thẩm quyền và đã được xác nhận đăng ký thay đổi sau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Khi chuyển nhượng thì diện tích đất không có hàng rào ranh giới với gia đình cụ T, nên Ông Bà xây dựng bức tường để làm ranh giới với thửa đất liền kề mà cụ T đang sử dụng, thì phát hiện diện tích đất mà mình nhận chuyển nhượng không đúng với diện tích đất đã cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Ông Bà không tiếp tục xây dựng để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét, về phía cụ T và các con của cụ đã xây tiếp để hoàn thiện bức tường và xây dựng trụ cổng mà không thông qua ý kiến của Ông Bà. Việc xây dựng thêm bức tường ranh giới, trụ cổng đã lấn chiếm sang phần diện tích đất mà Ông bà nhận chuyển nhượng, đồng thời xây dựng hàng rào không cho Ông Bà sử dụng đất theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, Ông Bà khởi kiện yêu cầu cụ Trần Thị T và những người đang ở trên diện tích đất liền kề phải trả lại diện tích quyền sử dụng đất đã lấn chiếm khoảng 300 m^2 (theo như biên bản định giá do Hội đồng định giá đã xác định), đồng thời yêu cầu Tòa án buộc cụ Trần Thị T phải tháo dỡ các vật kiến trúc trên diện tích đất. Tại phiên tòa, Ông Bà đề nghị Tòa án xem xét buộc cụ T phải trả lại diện tích tranh chấp mà không làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc bao gồm trụ cổng, phần móng nhà mà cụ T đã xây dựng.

Tại bản tự khai ngày 05/03/2018 bị đơn cụ Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của cụ bà Thứ trong quá trình tố tụng trình bày: Cụ và chồng là cụ ông Hoàng Q Đ được bố mẹ để lại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 14 thị trấn P, diện tích đất là 4748,1m^2 tại Tổ dân phố K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Quá trình sử dụng, vào năm 1997 vợ chồng cụ có thống nhất tặng cho con trai là Hoàng Q D1 một phần đất trong thửa đất nói trên. Vào năm 2009, cụ T đã tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị T vào ngày 21/7/2009 tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế với diện tích là 4748,1 m^2.

Vào tháng 9/2009, cụ T đã tặng cho ông Hoàng Q D1 và bà Nguyễn Thị H diện tích không nhớ rõ là bao nhiêu m^2, sau khi lập Hợp đồng tặng cho, ông D1 và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hai bên chỉ cắm mốc ranh giới với nhau chứ không xây dựng hàng rào làm ranh giới và cụ không rõ diện tích tặng cho là bao nhiêu m^2. Đến năm 2012, do cần tiền làm ăn nên ông D1 bà H đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng S chi nhánh huyện P để vay vốn. Do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên ông D1, bà H đã bán thửa đất này cho vợ chồng ông M và bà O. Khi mua, vợ chồng cụ và ông D1 đã tiến hành đo đạc lại thực trạng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phân chia ranh giới, có mời Ban địa chính thị trấn P, huyện P và các bên đều thống nhất với ranh giới nhưng chưa xây tường. Đến năm 2014, ông M và bà O xây dựng một nữa bức tường để phân chia ranh giới và cụ đã xây dựng tiếp một nửa bức tường để hoàn thiện, đồng thời cụ đã xây dựng hai trụ cổng. Nay ông M khởi kiện thì cụ không đồng ý vì cho rằng sở dĩ diện tích đất ông M sử dụng khác so với diện tích đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót từ phía các cơ quan đo đạc khi sử dụng dụng cụ đo, vì vậy cụ sẽ không trả đất lại cho ông M bởi vì cụ cho rằng không có lấn chiếm đất. Cụ chỉ chấp nhận diện tích đất nhà của cụ theo như bản vẽ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cụ đã tặng cho ông D1, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Hoàng Q Đ trình bày: Cụ và vợ là Trần Thị T được bố mẹ cho sử dụng thửa đất tại Tổ dân phố K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Đến năm 1995 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên cụ xuất cảnh sang Hoa Kỳ sinh sống cho đến nay và giao quyền quyết định lại cho vợ là cụ bà Trần Thị T. Việc cụ T tặng cho con trai là Hoàng Q D1 đất là có được sự đồng ý từ trước còn việc ông D1 bán đất cho ông Trần Đức M thì cụ hoàn toàn không hay biết. Nay ông M khởi kiện thì cụ chỉ chấp nhận diện tích đất nhà theo như bản vẽ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc đi kèm với Hợp đồng tặng cho tài sản mà cụ T đã tặng cho ông D1 vào ngày 19/03/2009. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các Giấy tờ này để xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn gồm: bà Hoàng Thị Hà T1; ông Lê Văn K; ông Hoàng Q D có ý kiến là các ông bà đang ở chung diện tích đất với cụ T, đồng thời có ý kiến như bị đơn đã trình bày. Ngoài ra, khi vợ chồng ông M mua đất của ông D1 và bà H thì hai bên đã thanh toán đầy đủ và

vợ chồng ông M đồng ý với ranh giới giữa hai thửa đất nên mới xây bức tường để phân chia ranh giới của hai thửa đất, sự việc này có địa chính của xã biết. Khi xây dựng bức tường là do ông M đồng ý và tự xây dựng trước một phần, phần bức tường còn lại gia đình đã xây dựng như hiện nay và không có lấn chiếm đất của vợ chồng ông M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn ông Hoàng Q D1 trình bày: Vào năm 2009 mẹ của ông là cụ Trần Thị T đã tặng cho ông quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế và vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích bao nhiêu thì ông không nhớ. Do nhu cầu cần tiền để làm ăn nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông M bà O vào năm 2013. Sau khi chuyển nhượng, giữa ông và ông M đã thỏa thuận về ranh giới, vì vậy ông M đã xây dựng một nửa hàng rào ngăn cách giữa lô đất của ông M và lô đất của cụ T, đến năm 2014 cụ T xây dựng một nửa hàng rào còn lại. Do đó, ông cho rằng hai bên đã xác định đúng diện tích theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng, cụ T không có lấn chiếm đất của ông M và bà O. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và bà O.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2018 của Hội đồng định giá xác định tài sản định giá là đất vườn xác định theo giá Nhà nước là 683.300đồng/m^2, giá thị trường tại thời điểm định giá là 1.000.000đồng/m^2. Theo bản vẽ địa chính khu đất thì ông M và bà O đang thực tế sử dụng 1155,3 m^2 (bao gồm thửa đất có ký hiệu là T1 và T3); cụ bà Trần Thị T đang thực tế sử dụng là 3365,5 m^2 (bao gồm thửa đất có ký hiệu là T2, T4 và T5); diện tích đất đang tranh chấp cụ T đang sử dụng là 299,5 m^2 (bao gồm thửa đất có ký hiệu là T2, T4 và T6).

Về tài sản trên đất, trên đất tranh chấp có một bức tường rào dài 28,1m, cao bình quân 2,2m (do ông M, bà O xây một nửa và cụ T xây một nửa). Tổng khối lượng là 6,2 khối, đơn giá 884.000đồng/khối, thành tiền là 5.480.000 đồng. Hai trụ cổng do cụ T xây dựng có giá trị là 10.050.000 đồng.

Ngày 03/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã cung cấp cho TAND tỉnh TT-Huế bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T; bản sao hồ sơ cụ T tặng cho quyền sử dụng đất của ông Hoàng Q D1 và bà Nguyễn Thị H; bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D1 bà H cho ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 26/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định***:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 244; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 255; 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc cụ Trần Thị T và bà Hoàng Thị Hà T1; ông Lê Văn K; ông Hoàng Q D phải trả lại cho ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O diện tích 147, 9 m^2 [trong đó diện tích lối đi có ký hiệu thửa T6 có diện tích là 10,3 m2; từ tọa đồ M22 đến mép trong của trụ cổng bên phải tọa độ M10 (hướng từ ngoài đường Quốc lộ vào) có ký hiệu là thửa T2 có diện tích là 61 m2; từ tọa độ M8 đến mép trong của trụ cổng bên trái tọ độ M9 (hướng từ ngoài đường Quốc lộ vào) có ký hiệu là thửa T4 có diện tích là 76,6 m2] tọa lạc tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có họa đồ đo vẽ, vị trị thửa đất kèm theo)

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo và chi phí tố tụng cho các đương sự.

Ngày 05 tháng 8 năm 2019, cụ Trần Thị T kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Trần Thị T.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Trong vụ án này cả hai bên đương sự đều được cấp GCNQSD đất với diện tích cụ thể được ghi trong GCNQSD đất, tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất các bên có tranh chấp về mốc giới liền kề liên quan đến diện tích đất mà mình đang sử dụng: Xét thấy;

[1.1] Ngày 26/11/2013 ông D1 bà H sang nhượng cho ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O 01 diện tích đất, và vào ngày 13/10/2014 ông M và bà O đã được văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đăng ký biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1 và bà H. Như vậy, diện tích quyền sử dụng đất 1.490,4 m^2 (do có trừ lộ giới mở đường là 24,6 m^2), thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế là tài sản chung của ông M và bà O.

[1.2] Về quyền sử dụng đất phía bên cụ T thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất đã được UBND huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị T vào ngày 21/7/2009 tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế với diện tích là 4.748,1 m^2. Vào ngày 19/9/2009 cụ T đã lập Hợp đồng tặng cho ông Hoàng Q D1 và bà Nguyễn Thị H diện tích 1.515 m^2 trong diện tích đất mà cụ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/10/2009 UBND huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế căn cứ vào Hợp đồng tặng cho trên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 và bà H diện tích quyền sử dụng đất là 1.515 m^2 thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

[2] Xét diện tích đất các bên đang thực tế sử dụng:

Tại bản vẽ địa chính khu đất do Hội đồng định giá tài sản đo vẽ; bản vẽ địa chính khu đất vào ngày 17/7/2019 và qua xem xét thẩm định tại chổ thì thực tế ông M và bà O đang sử dụng diện tích đất là 1155,3 m2 nhỏ hơn diện tích mà Ông Bà đã nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà H là (1.490,4 m^2 – 1.155,3 m^2) = 335,1 m^2; phần diện tích cụ T đang sử dụng lẽ ra là (4748,1 m^2 - 1.515 m^2) = 3.233,1 m^2 nhưng thực tế cụ đang sử dụng 3372 m^2 và cả phần diện tích đất đang tranh chấp.

Như vậy, việc xây dựng hàng rào để làm ranh giới giữa hai thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền về tài sản của ông M và bà O, do đó ông M bà O yêu cầu Tòa án để bảo vệ quyền về tài sản của mình là phù hợp, có cơ sở để chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án xem xét khi buộc cụ T trả lại đất không ảnh hưởng đến các công trình mà cụ T đã xây dựng. Tại bản vẽ địa chính khu đất vào ngày 17/7/2019, phần diện tích đất mà ông M và bà O yêu cầu cụ T trả lại là 147,9 m^2.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy: Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình chứng cứ nào mới cần được xem xét do vậy đơn kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì những lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của cụ Trần Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10 /2019/DS-ST ngày 26/7/2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 244; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 255; 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc cụ Trần Thị T và bà Hoàng Thị Hà T1; ông Lê Văn K; ông Hoàng Q D phải trả lại cho ông Trần Đức M và bà Trần Thị Kiều O diện tích 147, 9 m^2 [trong đó diện tích lối đi có ký hiệu thửa T6 có diện tích là 10,3 m2; từ tọa độ M22 đến mép trong của trụ cổng bên phải tọa độ M10 (hướng từ ngoài đường Quốc lộ vào) có ký hiệu là thửa T2 có diện tích là 61 m2; từ tọa độ M8 đến mép trong của trụ cổng bên trái tọ độ M9 (hướng từ ngoài đường Quốc lộ vào) có ký hiệu là thửa T4 có diện tích là 76,6 m2] tọa lạc tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn K, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có họa đồ đo vẽ, vị trị thửa đất kèm theo)

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Cụ Trần Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai số 005400 ngày 04 tháng 9 năm 2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Thừa thiên Huế.Nay số tiền tạm ứng chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành