

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 38/2021/DS-ST

Ngày: 26/4/2021

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP.BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mai

Các hội thẩm nhân dân: Ông Mai Xuân Dũng và Ông Nguyễn Hữu Long

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Sim là Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Thắm - chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 623/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 về “Kiện đòi tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXX - ST ngày 10/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Sơn H

Địa chỉ: 146 Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Bị đơn: Bà Hà Thị Sơn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 106 Thôn 8, xã H , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Mai Lan H

Địa chỉ: 66 T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Mai Lan H

Địa chỉ: 66 T , phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Ông Trần Ngọc Sơn H1 (có mặt)

3. Bà Nông Thị V (đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: số nhà 106 Thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Bích T

Địa chỉ: 149 Y Jút, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Bà Bùi Thị T

Địa chỉ: 146 Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Ngọc Sơn H trình bày:

Vào đầu năm 1989 ông học đại học xong thì bố ông là Trần Ngọc P từ miền Bắc vào Lâm viên xã E thành phố B, Đắk Lắk ở đến cuối năm 1989 thì mẹ ông là bà Hà Thị Sơn T cũng từ ngoài Bắc vào ở chung với ông được một thời gian ngắn thì bà T không ở với ông nữa còn bố đi đâu thì không rõ. Một mình ông ở lâm viên xã Eakao đến năm 1990 ông lấy vợ và tiếp tục sinh sống tại Lâm viên xã E, cũng năm 1990 bà H là em gái ông giới thiệu cho ông và mẹ là Hà Thị Sơn T mua chung 01 thửa đất khoảng 4000m² tại thôn 8, xã H, thành phố B của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H với giá 07 chỉ vàng 24k. Ông thỏa thuận mua 01 nửa thửa đất và mẹ mua 01 nửa thửa đất, diện tích đất của ông mua phía bên trong mà hiện nay bà T đang xây nhà ở còn bà T mua phần ngoài. Ông và bà T chỉ ước lượng diện tích chứ chưa đo đạc thực tế và cũng chưa xác định cụ thể ranh giới. Ông và bà T thỏa thuận mua chung bằng miệng chứ không có hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Hà và không có giấy thỏa thuận mua chung đất. Mỗi người có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông H 3,5 chỉ vàng 24k, cùng năm 1990 ông đã đặt cọc cho bà T vợ ông H 01 chỉ vàng 24k có giấy đặt cọc có chữ ký và chữ viết của ông và bà Thủy, ông đã đưa cho bà T giữ. Sau khi đặt cọc xong ông vẫn ở trong Lâm viên xã E cùng vợ con chứ không ở trên thửa đất mà bà T ở. Do ông H là người quen của em gái ông nên nói cho ở trước chứ không nói thời hạn trả hết số vàng mua đất.

Năm 1995 do cần tiền làm ăn nên ông bán lại toàn bộ diện tích đất của ông mua chung với bà T là khoảng hơn 02 sào (hơn 2000m², do chưa đo đạc cụ thể nên ông chỉ ước lượng diện tích) với giá 01 cây vàng/sào, (khoảng hơn 02 cây 05 chỉ, 7,5 phân vàng 24k). Do mẹ con tin nhau nên không có giấy mua bán, bà T đã trả cho ông 6,5 chỉ vàng 24k bằng cách: Không đưa trực tiếp mà năm 1994 do cần tiền làm ăn nên ông nhờ em gái là bà Trần Mai Lan H g vay dùm 04 chỉ vàng 24k nên bà H cầm trừ nợ sang cho bà T tiền mua đất của ông, còn 2,5 chỉ vàng bà T đã trả tiền mua đất cho vợ chồng ông Hà thay cho ông. Số vàng còn lại là 1 cây 5,75 chỉ bà T chưa trả cho ông. Sau đó ông có đòi nhiều lần nhưng bà T vẫn chưa trả nhưng ông vẫn để bà T canh tác trên đất.

Năm 2005 ông mới biết bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà T nên ông đòi vàng còn nợ nhưng bà T nói chưa có.

Năm 2019 bà T họp gia đình nói bằng miệng để viết di chúc chia mỗi người con 01 phần đất nhưng ông nói không lấy phần đất của bà T mà ông lấy phần đất ông đã bán cho bà T mà bà T chưa trả tiền hoặc phải trả cho ông giá trị thửa đất trượt giá thành tiền là 600.000.000đồng. Sau đó ông và bà T không thống nhất được nên ông

làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà T phải trả cho ông số vàng mua đất còn thiếu từ năm 1995 so với trượt giá bây giờ tương đương số tiền 500.000.000đồng nếu không có tiền thì trả lại đất .

Tại đơn sửa đổi đơn khởi kiện này 12/5/2020 ông H yêu cầu bà T trả lại cho ông 1575m² đất thuộc thửa đất 02, tờ bản đồ 03 tại xã H, thành phố B nếu bà T có tiền thì trả bằng tiền là 500.000.000đồng.

Tại phiên tòa ông H yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và có ý kiến: Yêu cầu bà T phải trả cho ông số vàng mua đất còn thiếu từ năm 1995 là 1 cây 5,75 chỉ vàng 24k so với trượt giá bây giờ quy ra tiền tương đương số tiền 500.000.000đồng nếu bà T không có tiền thì trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc 1575,6 m² thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09(cũ 03) tại xã Hòa Khánh, thành phố Buon Ma Thuột, Đắk Lắk diện tích 4545,1m² được UBND huyện Cư Jút cấp ngày 31/7/1997 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi ngày 22/6/2020 đứng tên hộ bà Hà Thị Sơn T và khi trả lại đất thì trả nguyên hiện trạng như ban đầu là không có ao phía trước. Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp thửa đất còn lại của bà T ; Phía Tây giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp đất ông Trần Thái Sơn; Phía Bắc Giáp đường đi.

Căn cứ ông khởi kiện bà T là: Lá thư ngày 25.01.2005 tại các tiêu mục 1,2,3,5 mục II và lá thư ngày 19.2.2005 bà H gửi cho ông H và file ghi âm giữa ông và bà T , ngoài ra không có căn cứ nào khác.

Tại kết luận giám định của Phòng kỹ thuật Công an tỉnh Đắk Lắk và Phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng kết luận chữ ký và chữ viết của ông trong giấy đặt cọc mà bà H giao nộp là chữ ký và chữ viết của ông là không đúng. Ông không tiếp tục yêu cầu giám định nữa nhưng ông yêu cầu Tòa án triệu tập giám định viên thuộc phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng là ông Trần Đại T và ông Phan Văn L để giải thích kết luận giám định.

2. Bị đơn bà Hà Thị Sơn T trình bày tại đơn trình bày ngày 13/10/2019; Bản tự khai ngày 08/11/2019 và đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Trần Mai Lan H trình bày.

Bà T và ông Trần Ngọc P (đã chết năm 2003) sinh được 03 người con: Trần Ngọc Sơn H , Trần Ngọc Sơn H1 và Trần Mai Lan H , ngoài ra không có người con nào khác. Khi bà T từ ngoài bắc vào Đắk Lắk sinh sống không có nhà để ở nên con gái bà T là Trần Mai Lan H có người quen là ông Nguyễn Thanh H bán đất nên bà T có mua thửa đất khoảng 3200m² nhưng không đo đạc cụ thể với giá 7 chỉ vàng 24k, vì ông Hà là người quen của con gái bà T nên cho ở chứ chưa đòi vàng, ông Hà cho ở khi nào có vàng thì trả và cũng không viết giấy sang nhượng đất. Lúc này trên đất có 01 chòi nhỏ và có 01 số cây tiêu, sau đó bà T làm 01 nhà tạm để ở cho đến nay. Bà T

mong muốn sau này về già có 02 người con trai ở gần nhau nên rủ ông H là con trai thứ 2 mua chung mảnh đất trên chia mỗi người 01 nửa và nói ông H đi đặt cọc 01 chỉ vàng cho ông H2

Đến năm 1993 ông H2 và Bà T ra UBND xã Hòa K làm giấy tờ sang nhượng đất cho bà T, với giá ghi trong hợp đồng là 1000.000 đồng và sau đó do chưa có tiền nên ông H vẫn không yêu cầu trả vàng.

Đến năm 1995, vợ ông H2 là bà T mới vào nhà để đòi vàng nhưng lúc đó bà T kinh tế khó khăn không có vàng để trả nên bà có hỏi ông H vàng để trả ông H2 thì ông H trả lời: “Con không mua đất nữa” nên con gái bà là Trần Mai Lan H mới đứng ra trả cho bà T 06 chỉ vàng 24k. Sau đó ông H nói “nguyên mảnh đất ấy” là 2 cây vàng, lúc đó bà mới hiểu là ông H không muốn mua chung đất nữa mà muốn bán lại cho bà với giá 2 cây vàng nhưng bà T không mua đất, lúc này hoàn cảnh gia đình của ông H cũng khó khăn. Trước đây bà H cho ông H vay 4 chỉ vàng 24k, ông H mượn tiền mua heo của bà T 2,5 chỉ vàng 24k. Tổng cộng 6,5 chỉ vàng nên bảo “thôi coi như cho anh”. Bà T và bà H xoá nợ cho ông H và ông H đã đưa lại giấy đặt cọc cho bà T giữ. Ngày 31/7/1997 bà T được UBND huyện Cư Jút cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 4550m² đến ngày 22/6/2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi thành tờ bản đồ số 09, diện tích 4545,1m² đứng tên hộ bà Hà Thị Sơn T.

Đến năm 2005 khi đất đã có giá hơn, lúc này con trai lớn của bà T là ông Trần Ngọc Sơn H1 vẫn rất khó khăn về kinh tế nên bà T bảo muốn bán đi một nửa mảnh đất làm vốn cho con trai làm ăn và có điều kiện phụng dưỡng cha mẹ. Nghe được tin này ông H đã liên tục thư từ qua lại nói chuyện với bà H và ra gặp bà T để đòi đất. Bà T xin khẳng định trước pháp luật là không mua chung đất với ông H và cũng không mua lại đất của ông H chỉ vì bà T mong muốn sau này khi về già muốn 02 con trai được ở gần nhau nên mới rủ mua chung mảnh đất chứ thực sự ông H không mua chung đất với bà T. Hiện nay ông H khởi kiện thì bà T yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông H.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Mai Lan H trình bày:

Bà hoàn toàn đồng ý lời khai của mẹ bà (bà T) năm 1995 bà đã trả thay cho mẹ bà 6 chỉ vàng 24k cho bà Th vợ ông H2 số vàng mua thửa đất thuộc thửa đất 02, tờ bản đồ 03 tại xã H, thành phố B. Số vàng trên bà cho mẹ bà chứ không có yêu cầu gì. Hiện nay ông H khởi kiện bà T là không có căn cứ nên bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

3.2. Ông Trần Ngọc Sơn H1 trình bày:

Bố mẹ ông là Bà T và ông Trần Ngọc P (đã chết năm 2003) sinh được 03 người con: Trần Ngọc Sơn H , Trần Ngọc Sơn H1 và Trần Mai Lan H . Ngoài ra không có anh chị em nào khác. Năm 1990 ông từ miền Bắc vào tỉnh Đắk Lắk sinh sống với mẹ đẻ (bà T) và sau đó lấy vợ là bà Nông Thị V và sinh sống cùng mẹ trên thửa đất tại thôn 8, xã H, thành phố B cho đến nay. Khi ông đến ở cùng mẹ thì việc mua bán thửa đất đã xong. Theo ông được biết thửa đất trên do em gái ông (bà H) mua tặng mẹ, ông H cho rằng thửa đất trên có quyền lợi của ông H là không đúng. Hiện nay ông H kiện mẹ ông thì ông không có ý kiến gì, mong Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

3.3. Bà Nông Thị V trình bày: Bà nhận thấy bà không liên quan gì trong vụ án giữa ông H và bà nên bà từ chối tham gia tố tụng.

3.4 Ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Bích Th trình bày:

Chúng tôi không biết ông Trần Ngọc Sơn H là ai và cũng không bán đất cho ông H . Ông H cho rằng năm 1990 ông H có đặt cọc 01 chỉ vàng cho chúng tôi là không đúng mà chúng tôi chỉ biết bán đất cho bà T . Vào ngày 15/9/1993 vợ chồng tôi có bán cho bà Hà Thị Sơn T một thửa đất và trên đất có 01 căn nhà nhỏ diện tích 3200m² với giá ghi trên hợp đồng 1000.000đồng, đến ngày 15/6/1995 bà H là con gái bà T trả cho chúng tôi 06 chỉ vàng 24k.

3.5. Bà Bùi Thị T trình bày:

Năm 1990 khi ông H quen bà có chỉ cho bà xem thửa đất mà ông H mua cùng mẹ (bà T) ở xã Hòa Khánh, khi bà và ông H lấy nhau có lần bà T gọi ra làm mốc nền nhà chỗ ông H1 đang ở nhưng chưa làm. Bà đến nhà thì bà T có nói với bà là 4 chỉ vàng ông H vay bà H đã gặt hết, không nợ bà H nữa, rồi khi nào mẹ vào đưa con 02 chỉ để mua heo. Nhà kinh tế khó khăn nên nhiều lần bà nói ông H ra lấy tiền của mẹ nhưng ông H nói mẹ chưa có. Năm 2005 nghe tin bà T làm bìa đỏ mang tên bà T mai sau mẹ chết thì cho bà H g, bà nói ông H đòi tiền mẹ nhưng không được và đến năm 2018 mẹ nói viết di chúc cho 03 người con mỗi người 01 miếng đất thì ông H nói mẹ trả hết tiền mua đất cho ông H hoặc không có tiền thì trả đất nhưng mẹ chối quanh co là không mua bán đất với ông H. Qua nhiều lần tranh cãi không được thì gia đình thống nhất khởi kiện ra tòa án để xét. Bà yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông H .

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật; Về thời hạn xét xử: Vi phạm thời hạn xét xử.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Sơn H .

Về án phí và chi phí tố tụng: Ông H phải chịu án phí dân sự và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Ông H khởi kiện yêu cầu bà T phải trả số vàng mua đất còn thiếu từ năm 1995 là 1 cây 5,75 chỉ vàng 24k so với trượt giá hiện nay quy ra tiền tương đương số tiền 500.000.000đồng nếu bà T không có tiền thì trả lại đất cho ông diện tích đất theo kết quả đo đạc 1575.6 m². Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 26, Điều 35 BLTTDS.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà H , ông H ông H1 và bà T có mặt tại phiên tòa và không yêu cầu hoãn phiên tòa; Bà T , ông H2 và bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn khoản 3 Điều 228, điều 241 BLTTDS Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Sơn H yêu cầu bà Hà Thị Sơn T phải trả số vàng mua đất còn thiếu từ năm 1995 là 1 cây 5,75 chỉ vàng 24k so với tiền trượt giá hiện nay quy ra tiền là 500.000.000đồng nếu bà T không có tiền thì trả lại 1575.6 m² thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09(cũ 03) tại xã Hòa Khánh, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk diện tích 4545,1m² được UBND huyện Cư Jút cấp ngày 31/7/1997 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi ngày 22/6/2020 đứng tên hộ bà Hà Thị Sơn T . Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về nguồn gốc đất thừa đất đang tranh chấp:

Qua lời khai của đương sự và thu thập tài liệu của cơ quan cấp đất thể hiện: Ngày 15/9/1993 ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Bích T có sang nhượng diện tích đất hơn 3200m²và căn nhà nhỏ thuộc khu dưỡng lão thuộc hợp tác xã T (nay Thôn 8, xã H, thành phố B) với giá ghi trên hợp đồng là 1000.000đồng cho bà Hà Thị Sơn T đến ngày 15/6/1995 bà Trần Mai Lan H là con gái bà T đã trả cho bà Thủy số vàng là 6 chỉ vàng 24k. Đến năm 1997 bà T có đơn kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hà Thị Sơn T và chồng là ông Trần Ngọc P đến ngày 31/7/1994 bà T được UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay thành phố B, Đắk Lắk) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Xét về việc mua chung đất giữa bà T và ông H:

Lời khai của H cho rằng năm 1990 ông và mẹ là bà T mua chung 01 thửa đất khoảng 4000m² tại thôn 8, xã H, thành phố B của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H2 với giá 7 chỉ vàng 24k, ông mua 01 nửa và bà T mua 01 nửa diện tích, sự việc mua chung bằng miệng chứ không có hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H2 và không có giấy thỏa thuận mua chung đất với bà T.

Lời khai của bà T và bà H : Không thừa nhận ông H mua chung đất với bà T mà một mình bà T mua đất của vợ chồng ông H2 nhưng do vợ chồng ông H2 là bạn của bà H (con gái bà T) nên chưa đòi tiền mà cho ở trên đất. Sau đó bà T muốn anh em trai ở gần nhau nên mới rủ ông H mua chung đất bằng miệng và nói ông H đi đặt cọc tiền đất cho ông H2 còn việc ông H có đặt cọc để mua đất hay không thì không biết và sau này ông H nói không mua chung đất nữa. Như vậy không có chứng cứ thể hiện ông H và bà T mua chung đất.

Về việc ông H khai bán đất cho bà T :

Ông H cho rằng năm 1995 do kinh tế khó khăn nên bán toàn bộ diện tích đất của ông mua chung với bà T là khoảng hơn 02 sào với giá 02 cây, 05 chỉ, 7,5 phân vàng 24k cho bà T nhưng chỉ bằng miệng chứ không có giấy mua bán; Bà T đã trả cho ông 6,5 chỉ vàng 24k để mua đất bằng cách: Không đưa trực tiếp mà khấu trừ 04 chỉ vàng 24k vào năm 1994 ông H nhờ bà H vay dùm để làm ăn còn 2,5 chỉ vàng bà T đã trả tiền mua đất cho ông H2 thay cho ông H. Lời khai của bà T và bà H không thừa nhận, mà cho rằng số vàng trên là bà T, bà H cho ông H vay nhưng sau đó ông H kinh tế khó khăn nên bà T và bà H thống nhất xóa nợ cho ông H và ông H đưa giấy đặt cọc tiền mua đất cho bà T giữ, bà T xác định không phải là tiền mua đất của ông H. Như vậy không có sự việc bà T mua lại đất của ông H.

Xét về giấy đặt cọc ngày 12/2/1990 bà H cung cấp thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Thanh H2 bán cho ông Trần Ngọc Sơn H mảnh đất thổ cư, ông H đặt cọc cho ông Hà 01 chỉ vàng 24k có người đặt cọc kí tên Trần Ngọc Sơn H còn người bán đất góc trái tờ giấy bị xé và không có ai ký tên. Ông H cho rằng giấy đặt cọc trên là giả mạo không phải chữ ký và chữ viết của ông, không phải giấy đặt cọc mà ông đã đưa cho bà T mà có giấy đặt cọc khác hiện nay bà T đang giữ. Bà T và bà H cho rằng chỉ có duy nhất 01 giấy đặt cọc trên, khi xóa nợ cho ông H thì ông H đã giao cho bà T còn góc trái của tờ giấy trên bên phần người bán đất bị xé thì bà T, bà H không biết ai xé. Ngoài ra không có giấy đặt cọc nào khác. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông H cũng không cung cấp được giấy đặt cọc nào khác. Đồng thời vợ chồng ông H2 không thừa nhận tiền cọc mua đất của ông H, không biết ông H là ai mà chỉ biết bán đất cho bà T. Như vậy không có căn cứ ông H đã đặt cọc 01 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông H2.

Xét 02 lá thư ông H lấy căn cứ khởi kiện bà T trao đổi giữa ông H và bà H
25.01.2005

Lá thư bà H gửi cho ông H 25.01.2005 Tại các tiểu mục 1,2,3,5 mục II (Bl 129,130) và lá thư ngày 19.2.2005 (Bl 135) các lá thư trao đổi chuyện tình cảm anh em trong gia đình và có nội dung bà H nói chuyện: “anh Hải đã đặt cọc 01 chỉ vàng khi định mua đất với mẹ”; sau đó anh không thể ở đó và vào hồ làm anh đã nói với mẹ anh không có điều kiện ở đó; em cho anh vay 04 chỉ vàng làm hồ” và em nói với mẹ là thôi cho anh 4 chỉ vàng em đã cho anh vay coi như cho em mọi chuyện để anh qua bớt khó khăn.....”. Các bức thư không có nội dung bà H thừa nhận bà T mua chung đất và mua lại đất của ông H. Các bức thư chỉ nói chuyện giữa bà H và ông H chứ không có bức thư nào nói chuyện với bà T để làm căn cứ cho rằng bà T mua lại đất còn thiếu vàng.

Xét file ghi âm của ông H và bản tường trình ghi âm của ông H cung cấp cho Tòa án ghi âm vào chiều ngày 30/8/2020 tại nhà bà T: Thể hiện nội dung bà T cho rằng 02 chỉ “Tôi cho anh nuôi heo chứ không phải tiền mua đất tôi không có tiền mua đất của anh” như vậy file ghi âm trên không thể hiện nội dung bà T thừa nhận mua chung đất và mua lại đất của ông H

Xét yêu cầu triệu tập giám định viên của ông Hải: Xét yêu cầu triệu tập giám định viên thuộc phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng là ông Trần Đại T và ông Phan văn L là không cần thiết vì kết luận giám định của Phòng kỹ thuật công an tỉnh Đắk Lắk và của phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng các cơ quan đã giám định đúng theo trình tự tố tụng, giấy đặt cọc trên không có tên người bán đất kị, giấy đặt cọc có phải là chữ viết và chữ ký của ông H hay không thì không làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần triệu triệu giám định viên tham gia phiên tòa.

Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy ông Trần Ngọc Sơn H khởi kiện bà Hà Thị Sơn T phải trả số vàng mua đất còn thiếu từ năm 1995 là 1 cây 5,75 chỉ vàng 24k so với tiền trượt giá hiện nay quy ra tiền là 500.000.000đồng nếu bà T không có tiền thì trả lại 1575.6 m² thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09(cũ 03) tại xã H, thành phố B, Đắk Lắk là không có căn chấp nhận nên cần bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

[4] Về án phí Dân sự và chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc Sơn H phải chịu 24.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 12.000.000đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số AA/2019/0004974 ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột. Ông H phải nộp số tiền án phí còn lại là 12.000.000đồng và 5.124.000đồng tiền chi phí đo đạc bằng máy, 9.062.000đ tiền chi phí giám định chữ ký chữ viết, 1000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1000.000đồng chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227 BLTTDS;

-Áp dụng Điều 1; Điều 13; Điều 42 của Pháp lệnh số 52/LCT-HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước về Hợp đồng dân sự; Điều 16, Điều 18 Luật đất đai năm 1987.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1.Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Sơn H yêu cầu bà Hà Thị Sơn T phải trả số tiền mua đất còn thiếu là 500.000.000đồng nếu bà T không có tiền thì trả lại 1575.6 m² thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09(cũ 03) diện tích 4545,1m² tại xã H, thành phố B, Đắk Lắk được UBND huyện C cấp ngày 31/7/1997 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi ngày 22/6/2020 đứng tên hộ bà Hà Thị Sơn Th .

2.Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc Sơn H phải nộp số tiền án phí còn lại là 12.000.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc Sơn H phải chịu 16.186.000đồng tiền chi phí đo đạc bằng máy; Chi phí giám định chữ ký, chữ viết; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (ông H đã nộp và đã chi phí xong)

4.Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp.BMT;
- CCTHADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu HS

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

(Đã Ký)

Lê Thị Mai

