

Bản án số: 253/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 8 - 2023

“V/v: “Yêu cầu thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Duy Tuấn;

2. Ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023, về việc “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST, ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2023/QĐ-PT ngày 20/7/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh T; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Thu T1; địa chỉ: Đường Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn L; địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị Tuyết A; địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Quốc T2; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:***

Ngày 04/12/2018, tại địa chỉ phường T, thành phố B, ông Nguyễn Anh T và ông Đỗ Văn L có ký kết Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản, với nội dung: Bị đơn ông Đỗ Văn L cam kết chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Nguyễn Anh T 07 thửa đất sau, cụ thể gồm: 1. Thửa số 383, tờ bản đồ số 07, diện tích: 1435m², loại đất: CLN; 2. Thửa 384, tờ bản đồ số 07, diện tích 704m², đất ở lâu dài; 3. Thửa 385, tờ bản đồ số 07, diện tích 747m², đất ở lâu dài; 4. Thửa 386, tờ bản đồ số 07, diện tích 659m², đất ở lâu dài; 5. Thửa 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 757m², đất ở lâu dài; 6. Thửa 388, tờ bản đồ số 07, diện tích: 707m², đất ở lâu dài; 7. Thửa 389, tờ bản đồ số 07, diện tích 715m², đất ở lâu dài; giá trị chuyển nhượng 07 thửa đất trên theo thỏa thuận là 13.900.000.000 đồng và không xác định mỗi thửa giá trị bao nhiêu; các thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng, đối với các thửa đất số 384, 385, 386, 387, 388, 389 thì hai bên đã thực hiện đúng và đầy đủ theo như cam kết trong hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 11.530.000.000 đồng và đã nhận đất chuyển nhượng, nên không phát sinh tranh chấp đối với các thửa đất này.

Riêng đối với thửa đất số 383, các bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày nếu bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng thì nguyên đơn giữ lại số tiền 2.370.000.000 đồng, đây là tiền đảm bảo giao kết hợp đồng chứ không phải giá trị chuyển nhượng của thửa 383. Bị đơn cam kết sẽ thực hiện thủ tục pháp lý liên quan đến việc tách thửa, trong vòng từ 07 đến 10 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng, bị đơn sẽ tiến hành làm đường nhựa mở qua thửa 383 và làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sau đó sẽ chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn. Tuy nhiên cho đến nay, bị đơn đã thực hiện hoàn tất xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng, tách thửa đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 7 thành các thửa đất nhỏ nhưng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất đã tách nêu trên cho nguyên đơn theo như thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản đã ký và nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại là 2.370.000.000 đồng và chi phí thuế do bị đơn đã nộp (nếu cung cấp hóa đơn chứng từ liên quan).

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng đã thông báo cho nguyên đơn nộp thuế nhưng nguyên đơn không thực hiện, nên không thực hiện chuyển nhượng đất thì nguyên đơn xác định không đúng và không đồng ý. Hiện nay đất đang do bị đơn quản lý, tiền làm đường rải nhựa là do bị đơn chi phí, thực hiện. Đối với kết quả thẩm định, định giá, đo vẽ kỹ thuật nguyên đơn đồng ý và không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng đã tạm ứng nộp số tiền 16.382.000 đồng, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

****/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:***

Đối với đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 383, tờ bản đồ số 7, diện tích 1435m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 194380, do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 31/12/2009, bị đơn có ý kiến như sau:

Ngày 24/12/2018, bị đơn có ký hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng 07 thửa đất cho nguyên đơn với tổng số tiền là 13.900.000.000 đồng. Sau đó hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đối với 06 thửa đất là các thửa số 384, 385, 386, 387, 388, 389 theo như hợp đồng, nên các thửa đất này bị đơn không có ý kiến, tranh chấp gì. Theo như hợp đồng thì đợt 1 vào ngày lập hợp đồng 24/12/2018 nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn 4.000.000.000 đồng, đợt 2 sau 60 ngày kể từ ngày 24/12/2018 nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn 9.900.000.000 đồng và cũng trong 60 ngày này nếu bị đơn chưa làm xong thủ tục tách thửa thì nguyên đơn giữ lại số tiền 2.370.000.000 đồng, cho đến khi hoàn tất thủ tục, chuyển nhượng thửa 383 thì nguyên đơn mới giao tiền. Sau 60 ngày bị đơn không chuyển đổi mục đích được nên nguyên đơn đã giao 11.530.000.000 đồng là giá trị 06 thửa đất số 384, 385, 386, 387, 388, 389. Riêng thửa đất số 383, tờ bản đồ số 7, hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì bị đơn không đồng ý. Bởi vì, bị đơn có thỏa thuận với nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 383, tờ bản đồ số 07, với giá 2.370.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế chuyển mục đích sử dụng đất), cho nên bị đơn đã thực hiện làm thủ tục chuyển đổi, tách thửa, sang tên cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến khi có thông báo nộp thuế, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn nhiều lần để yêu cầu nộp thuế nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do sợ quá hạn nên bị đơn phải tự nộp khoản tiền này, bị đơn thông báo cho nguyên đơn bằng cách gọi điện thoại cũng như gặp trực tiếp.

Như vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T đã vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập ngày 24/12/2018, đồng thời bị đơn cũng chưa nhận bất cứ khoản tiền nào của thửa đất nêu trên, vì vậy bị đơn không đồng ý chuyển nhượng nữa, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí nộp thuế để tách thửa từ thửa đất số 383 thành các thửa 185 và 186 là 1.058.490.370 đồng và chi phí rải nhựa làm đường là do bị đơn bỏ ra nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

****/ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Tuyết A trình bày có nội dung như sau:*** Bà Đinh Thị Tuyết A là vợ của ông Đỗ Văn L, bà A đồng ý với ý kiến của ông L và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án số dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-

UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T về việc buộc bị đơn ông Đỗ Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 383, tờ bản đồ số 7, diện tích 1435m² tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng đã ký ngày 04/12/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/5/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá cứ cứ một cách khách quan và toàn diện, dẫn đến bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Anh T trình bày ý kiến, với nội dung: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nên chưa yêu cầu giải quyết phần thiệt hại xảy ra do không thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên do bị đơn không chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nên nguyên đơn bị thiệt hại, bởi vì sau khi ký hợp đồng với bị đơn thì nguyên đơn đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác, nhưng không thực hiện được dẫn đến xảy ra thiệt hại là phải bồi thường thiệt hại cho những người này. Do đó nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần thiệt hại do bị đơn gây ra từ việc không thực hiện chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Theo hợp đồng nguyên tắc giữa hai bên có thỏa thuận nội dung sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất; bị đơn ông L cho rằng đã thông báo và nguyên đơn không nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất dẫn đến hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người vi phạm thỏa thuận và bản án sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện là tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không xem xét hậu quả của việc các bên chấm dứt không thực hiện hợp đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng lý do không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bị đơn và yêu cầu xem xét về thiệt hại xảy ra. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn

Anh T; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

1. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, xét thấy:

[1.1] Giữa ông Đỗ Văn L và ông Nguyễn Anh T có ký kết Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản ngày 04/12/2018, với nội dung: Ông L cam kết chuyển nhượng cho ông T 07 thửa đất, gồm: Thửa số 383, tờ bản đồ số 07, diện tích: 1435m², loại đất: CLN; Thửa 384, tờ bản đồ số 07, diện tích 704m², đất ở lâu dài; Thửa 385, tờ bản đồ số 07, diện tích 747m², đất ở lâu dài; Thửa 386, tờ bản đồ số 07, diện tích 659m², đất ở lâu dài; Thửa 387, tờ bản đồ số 07, diện tích 757m², đất ở lâu dài; Thửa 388, tờ bản đồ số 07, diện tích: 707m², đất ở lâu dài; Thửa 389, tờ bản đồ số 07, diện tích 715m², đất ở lâu dài; tổng giá trị chuyển nhượng là 13.900.000.000 đồng; các thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng các thửa đất số 384, 385, 386, 387, 388, 389. Ông T đã giao cho ông L số tiền 11.530.000.000 đồng và giữ lại số tiền là 2.370.000.000 đồng. Riêng đối với thửa 383, tờ bản đồ số 07, diện tích là 1.435m² thì hai bên không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng, nên xảy ra tranh chấp.

[1.2] Như vậy, giữa ông T và ông L chỉ mới thỏa thuận đề nghị giao kết hợp đồng, ký hợp đồng nguyên tắc sẽ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau và do là hợp đồng nguyên tắc nên chỉ mới thỏa thuận sẽ chuyển nhượng đất khi đủ điều kiện và chưa làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Trên cơ sở hợp đồng nguyên tắc, khi đủ điều kiện chuyển nhượng và hai bên thống nhất ý chí thì mới thỏa thuận ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Điều 2 của Hợp đồng nguyên tắc ngày 04/12/2018, hai bên thỏa thuận việc tách thửa chuyển đổi mục đích sử dụng đất, với nội dung: *“Trong vòng 60 ngày nếu bên A (ông L) chưa làm xong thủ tục chuyển đổi mục đích cho thửa 383 thì bên B (ông T) sẽ giữ lại 2.370.000.000 đồng cho đến khi bên A tiến hành xong thủ tục”* và tại mục 4.3 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc có thỏa thuận: *“...bên B chịu lệ phí thuế chuyển đổi mục đích”*. Như vậy, điều kiện để hai bên có thể ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 07 là trong thời hạn 60 ngày, ông L phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và ông T phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn trên các bên vẫn không thực hiện được việc tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, Tại Công văn số 276/CNBH ngày 29/11/2022, về cung cấp thông tin, tài liệu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, đã cung cấp nội dung: Thửa đất 383, tờ bản đồ số 7, diện tích 1435m²,

ngày 30/6/2020 cấp đổi thành thửa 43, tờ bản đồ 20 diện tích 986m²; Ngày 10/8/2020 tách thửa 43 thành 02 thửa 185 và 186; Ngày 31/12/2020, ông Đỗ Văn L thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 185, 186; Ngày 16/03/2021 tách thửa 185 thành 04 thửa (thửa 193, 194, 195, 196); tách thửa 186 thành 05 thửa (thửa 188, 189, 190, 191, 192), hiện nay đều đang mang tên vợ chồng bị đơn ông Đỗ Văn L, bà Đinh Thị Tuyết A. Đồng thời ông L cung cấp giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước (ông L là người nộp) ngày 07/12/2020, 28/12/2020. Do đó, việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đề nghị giao kết và hợp đồng nguyên tắc đã ký là do khách quan về thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và do lỗi của hai bên trong một thời gian dài (từ ngày ký hợp đồng nguyên tắc, ngày 04/12/2018 đến ngày chuyển đổi xong mục đích sử dụng đất, ngày 31/12/2020) nhưng hai bên không có liên lạc, trao đổi và thỏa thuận với nhau để hoàn tất thủ tục và ký kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.3] Nguyên đơn ông T xác định hai bên thỏa thuận khi ông L thực hiện xong việc tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở và mở đường thì ông L làm thủ tục chuyển nhượng và ông T sẽ giao số tiền còn lại là 2.370.000.000 đồng, nhưng sau khi hoàn tất việc tách thửa ông L đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T. Còn phía bị đơn ông L cho rằng hai bên thỏa thuận ông T phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhưng khi có thông báo nộp tiền của cơ quan nhà nước, ông L đã báo cho ông T đi nộp tiền bằng cách thông báo qua điện thoại và gặp trực tiếp, nhưng ông T không thực hiện nên ông L phải tự nộp khoản tiền này, vì để lâu sẽ quá thời hạn nộp tiền theo thông báo. Tuy nhiên hai bên không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, nên xác định hai bên đều vi phạm thỏa thuận. Mặt khác, vợ ông L là bà Đinh Thị Tuyết A cũng có quyền sử dụng đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay bà A không đồng ý chuyển nhượng, nên cũng không thể ký kết và thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Anh T và ông Đỗ Văn L chỉ mới đề nghị giao kết hợp đồng và ký hợp đồng nguyên tắc sẽ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời hiện nay người có quyền sử dụng đất là vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Đinh Thị Tuyết A không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T là có căn cứ, nên kháng cáo của ông Nguyễn Anh T là không có cơ sở chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.5] Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và không yêu cầu giải quyết thiệt hại xảy ra; đồng thời ông T chưa giao số tiền thỏa thuận chuyển nhượng còn lại là 2.370.000.000 đồng và ông L chưa bàn giao đất cho ông

T, nên bản án sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T cho rằng việc ông Đỗ Văn L không thực hiện việc chuyển nhượng đất đã gây thiệt hại cho ông, nhưng ông T chưa xác định được cụ thể các khoản thiệt hại và mức thiệt hại. Do đó, nếu có căn cứ xác định và chứng cứ chứng minh ông Đỗ Văn L vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và gây thiệt hại, thì ông Nguyễn Anh T có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo ông Nguyễn Anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Anh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 385, Điều 386, Điều 391 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, về việc buộc bị đơn ông Đỗ Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 07, diện tích 1435m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, theo Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản ngày 04/12/2018, giữa ông Đỗ Văn L với ông Nguyễn Anh T.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật và định giá tài sản: Ông Nguyễn Anh T phải chịu chi phí cho việc thẩm định, đo vẽ kỹ thuật và định giá tài sản là 16.382.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng mà ông T đã nộp (Đã thực hiện và chi phí xong).

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do bà Đinh Thị Thu T1 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0012267 ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do bà Đinh Thị Thu T1 nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2022/0002032 ngày 19/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình