

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **282/2026/DS-PT**

Ngày 19/5/2026

V/v: *Yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng nhà,
đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lê Ngọc Minh

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 356/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2026/QĐXX-PT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị D**, sinh năm 1963; Địa chỉ: **C P, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Kim D1**, sinh năm 1982; Địa chỉ: **A N, phường B, tỉnh Đắk Lắk**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phạm Mạnh H** – Văn phòng Luật sư Tín Phương đoàn Luật sư thành phố H, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Phạm Thị D** trình bày:

Bà **Phạm Thị D** với bà **Lê Thị Kim D1**, là chỗ quen biết, bà **D** có mượn tiền nhiều lần của bà **D1** với mục đích mua hàng hóa để buôn bán. Để đảm bảo khoản nợ vay bà **D1** yêu cầu bà **D** ra phường ký giấy tờ sang hợp đồng Ki ốt 05 **chợ P** để làm tin và khi nào có tiền trả thì bà **D1** sẽ hủy hợp đồng đứng tên Ki ốt để trả lại và bớt lãi suất cho bà **D**, các giấy tờ ký nhận việc vay tiền do bà **D1** giữ.

Thực hiện việc thỏa thuận để làm tin, bà **D** có đến Phường thanh lý hợp đồng Ki ốt để bà **D1** đứng tên ký hợp đồng Ki ốt, việc sang tên Ki ốt chỉ để làm tin nên bà **D** vẫn quản lý, sử dụng Ki ốt như trước đây cho đến nay. Cho đến ngày 01/09/2024

bà D có đến nhà bà D1 để chốt nợ vay, bà D1 nói “Hôm nay tròn 8 tháng cô có tiền gốc và lời trả chưa, nếu chưa có thì cô tiếp tục ghi nợ lại giấy nợ như mọi khi cho cháu, số tiền gốc và lãi cộng gộp lại trước đó là 370.000.000 đồng.

Tính lại 370.000.000 đồng x 3000 đồng x 240 ngày = 266.000.000 đồng (tiền lãi 8 tháng) + 370.000.000 đồng (tiền gốc) = 636.000.000 đồng, sau khi bà D1 yêu cầu viết xong giấy nhận nợ 636.000.000 đồng, bà D1 có đề cập với bà D là cô có nhu cầu sang lại Ki ốt số 05 chợ Phan Chu T không, bà D nói là có và cô D1 nói nếu đồng ý sang thì bà D1 bớt cho bà D 23.000.000 đồng, số tiền nợ sau khi bớt là 613.000.000 đồng, số tiền này sẽ chuyển qua tiền đặt cọc sang Ki ốt. Hai bên thỏa thuận giá sang Ki ốt là 1.500.000.000 đồng, vào thời điểm này giữa hai bên viết giấy nhận tiền đặt cọc bán Ki ốt với nội dung ngày 01/9/2024 tôi đã nhận 613.000.000 đồng, đến ngày 15/10/2024 trả đủ số tiền 887.000.000 đồng, từ thời điểm giao đủ tiền bà D1 sẽ cho bà D thuê lại Ki ốt 3 tháng, bà D1 có ghi thêm nội dung là hiện tại bà D không còn liên quan đến bất cứ giấy tờ nào trước đó... Nhưng lợi dụng việc bà D đã đứng tên trên hợp đồng thuê Ki ốt để làm tin trước đó bà làm đơn tranh chấp và yêu cầu bà D bàn giao Ki ốt cho bà tại UBND phường T, trong khi bà D1 có tình không trả cho bà D số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại 887.000.000 đồng.

Vì vậy, nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Kim D1 phải trả cho bà D số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại là 887.000.000 đồng. Sau khi trả đủ số tiền trên thì bà D đồng ý giao Ki ốt 05 chợ Phan Chu T cho bà D1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D1 buộc bà D trả số tiền bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng thì bà D không đồng ý. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Tại văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Kim D1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị D buộc bà Lê Thị Kim D1 trả cho bà D số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại là 887.000.000 đồng là không đúng, không có căn cứ, vì số tiền còn lại của việc sang nhượng Ki ốt không phải là 887.000.000 đồng mà chỉ là 287.000.000 đồng. Bởi giá chuyển nhượng Ki ốt hai bên thỏa thuận là 900.000.000 đồng và bà D1 đã đặt cọc trả trước 613.000.000 đồng. Việc bà D yêu cầu trả đủ tiền còn lại của hợp đồng mua bán cũng không đúng vì bà D chưa được nhà nước cấp quyền sử dụng Ki ốt đã thỏa thuận bán cho bà D1. Đối với Ki ốt 05 chợ Phan Chu T thì bà D1 đã thanh toán xong tiền và được đứng tên sở hữu trên hợp đồng thuê Ki ốt, thể hiện ngày 25/01/2024, bà Phạm Thị D có bán cho bà Lê Thị Kim D1 01 lô Ki ốt (Lô 05) ở chợ P, bà D1 đã được UBND phường T ký lại hợp đồng số 03/HĐKT cùng ngày và sau đó bà D1 cho bà D thuê lại Ki ốt để ở và kinh doanh.

Đã hết hạn thuê nhà, bà D không chịu trả nên bà D1 đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T đề nghị giúp đỡ và đã được Ủy ban phường T giải quyết, Ủy ban phường T yêu cầu bà Phạm Thị D phải giao nhà L 05, chợ P nhưng đến nay bà D vẫn không chịu thực hiện.

Vì vậy, bà D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, đồng thời bà D1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị D bàn giao nhà, đất đã thuê là K ốt lô 05 chợ P và bồi thường số tiền thiệt hại ngoài hợp đồng với giá thuê nhà hàng tháng

là 6.000.000 đồng từ ngày 24/01/2024 cho đến nay và tiếp tục phải trả cho đến khi giao tài sản. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

*Tại văn bản làm việc tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Mạnh T1** trình bày:*

Năm 2007 **UBND phường T** có cho bà **Hồ Thị Ánh N** thuê căn Ki ốt 05 **chợ P**, theo hợp đồng số 01/2007/HĐKT ngày 17/4/2007, năm 2011 bà **Hồ Thị Ánh N** cho bà **D** thuê lại và được **UBND phường** đồng ý theo hợp đồng số 01/2011/HĐKT, năm 2013 bà **Phạm Thị D** cho ông **Trương Thanh L1** thuê lại và **UBND phường** đồng ý theo hợp đồng số 01/2013/HĐKT, năm 2022 ông **Trương Thanh L1** cho bà **Phạm Thị D** thuê lại và **UBND phường** đồng ý theo hợp đồng số 03/2022/HĐKT. Năm 2024 bà **Phạm Thị D** cho bà **Lê Thị Kim D1** thuê lại và **UBND phường** đồng ý theo hợp đồng số 03/2013/HĐKT ngày 25/01/2024, thời hạn thuê đến hết ngày 13/4/2037.

Tuy nhiên, đến nay bà **D** chưa bàn giao mặt bằng Ki ốt 05 cho bà **D1** theo thỏa thuận lý do bà **D** cho rằng bà **D1** chưa trả hết tiền theo thỏa thuận cho bà **D**, còn bà **D1** cho rằng đã trả đủ tiền nhưng bà **D** không bàn giao mặt bằng.

Vì vậy, đây là tranh chấp dân sự giữa bà **D** và bà **D1** không liên quan đến **UBND phường**, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và **UBND phường** xin được vắng mặt trong việc giải quyết, xét xử vụ án.

Bản án số 24/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắc Lắc đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 274, Điều 275, khoản 1 Điều 278, Điều 280, Điều 385, Điều 401 và Điều 440 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1**.

Buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** có trách nhiệm bàn giao cho bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** nhà, đất là căn Ki ốt số 05 **chợ P** (nhà xây cấp 3, 02 tầng mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic 600 x 600, tổng diện tích sàn 90m², chiều rộng 3,75m, chiều dài 12m) tại **số C P, phường B, tỉnh Đắc Lắc**.

Buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** thanh toán số tiền thiệt hại cho bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** là 108.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** phải tiếp tục thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại thuê ki ốt 6.000.000 đồng/tháng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bàn giao tài sản.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị D**.

Sau khi khấu trừ nghĩa vụ: Bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà **Phạm Thị D** số tiền chuyển nhượng nhà, đất là căn Ki ốt số 05 chợ P, phường B, tỉnh Đắk Lắk còn lại chưa thanh toán là 779.000.000 đồng (887.000.000 đồng – 108.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo một phần Bản án, đề nghị Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** còn tiếp tục phải trả tiền nhận chuyển nhượng Ki ốt số 5, địa chỉ **C P, phường B, tỉnh Đắk Lắk** cho nguyên đơn bà **Phạm Thị D** số tiền 887.000.000 đồng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên cần áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự số 24/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà **Lê Thị Kim D1** đã nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn nhất trí nội dung: “Bà **Phạm Thị D** và bà **Lê Thị Kim D1** là người có đầy đủ năng lực hành vi Dân sự; việc giao kết hợp đồng là tự nguyện không bị ép buộc; cả hai bên đều thừa nhận việc sang nhượng và ra **Ủy ban nhân dân phường T** để xác nhận hợp đồng sang nhượng căn kiốt 05 **P** theo Hợp đồng số 03/2022/HĐKT ngày 25/01/2024.

Vì vậy, sự kiện pháp lý nguyên đơn sang nhượng cho bị đơn căn ki ốt số 05 chợ P là có thật và là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng: Hai bên thỏa thuận giá sang Ki ốt là 1.500.000.000 đồng, vào thời điểm này giữa hai bên viết giấy nhận tiền đặt cọc bán Ki ốt với nội dung ngày 01/9/2024 nguyên đơn đã nhận 613.000.000 đồng, đến ngày 15/10/2024 trả đủ số tiền 887.000.000 đồng, nhưng bà D1 không trả đủ số tiền còn lại cho bà D nên bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Kim D1 phải trả cho bà D số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại là 887.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà D cung cấp cho Tòa án 01 giấy nhận tiền cọc bán Ki ốt ngày 01/9/2024 (Bút lục 89) thể hiện nội dung: “Hôm nay ngày 01/9/2024 cô D đã nhận 613.000.000 (sáu trăm mười ba triệu chẵn) tiền sang nhượng Ki ốt (05 chợ P1 – được viết bên trên dòng) cho cháu D1 (Lê Thị Kim D1), số tiền còn lại cháu D1 hẹn đến ngày 15/10/2024 trả đủ số tiền (còn – được viết bên trên dòng) lại (887.000.000) cháu D1 giao đủ tiền cho tôi...”.

[2.3] Bị đơn bà D1 trình bày: bà Phạm Thị D buộc bà Lê Thị Kim D1 trả cho bà D số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại là 887.000.000 đồng là không đúng, không có căn cứ, vì số tiền còn lại của việc sang nhượng Ki ốt không phải là 887.000.000 đồng mà chỉ là 287.000.000 đồng.

Để chứng minh ý kiến của mình là có căn cứ, bà D1 cung cấp cho Tòa án 01 giấy nhận tiền (Bút lục 87) thể hiện nội dung: “Hôm nay, ngày 01/9/2024 DL, cô D có nhận của cháu D1 số tiền 613.000.000 (Sáu trăm mười ba triệu chẵn) tiền sang nhượng Ki ốt cho cháu D1 (Lê Thị K D2), số tiền còn lại cháu D2 hẹn đến ngày

[2.4] Xét giấy nhận tiền cọc bán Ki ốt ngày 01/9/2024 do nguyên đơn cung cấp (Bút lục 89) và giấy nhận tiền do bị đơn cung cấp (Bút lục 87):

[2.4.1] Nhận thấy:

- Về chữ viết: Điều do bà Phạm Thị D viết ra, chữ viết và chữ ký bên nhận tiền điều do bà Phạm Thị D ký và viết ra và chữ viết và chữ ký bên người giao tiền do bà Lê Thị Kim D1 ký và viết ra.

- Về thời gian xác lập: Hai tài liệu chứng cứ trên đều thể hiện ngày lập là 01/9/2024; các đương sự thừa nhận về mặt thời gian. Không có tài liệu chứng minh giấy nào viết trước, giấy nào viết sau.

- Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã nhận số tiền 613.000.000 đồng (Sáu trăm mười ba triệu chẵn). Tài liệu bị đơn cung cấp (bút lục số 87) không thể hiện tổng số tiền chuyển nhượng cũng như số tiền còn lại; tài liệu do nguyên đơn cung cấp không thể hiện tổng số tiền chuyển nhượng, thể hiện số tiền còn lại là “887.000.000 đồng”.

Bị đơn bà Lê Thị Kim D1 cho rằng dòng “đặt cọc bán KOLE” tại dòng thứ 3 từ trên xuống; “05 chợ P1” tại dòng thứ 7 từ trên xuống; “887.000.000” tại dòng thứ 09 từ trên xuống; “kilo 05 chợ PCT 3 tháng kể từ ngày nhận đủ tiền của cháu D1” tại dòng thứ 12 và 13 từ trên xuống là được viết thêm, nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị giám định chữ viết thêm tại giấy nhận tiền đặt cọc bán KOLE.

Tại kết luận giám định số: 518/KL-KTHS ngày 16/3/2026 của phòng K2 - Công an tỉnh Đ kết luận:

“1. Chữ viết ghi nội dung:

- “đặt cọc bán Kolo” tại dòng thứ 3 từ trên xuống;
- “05 chợ PCT” tại dòng thứ 7 từ trên xuống;
- “887.000.000” tại dòng thứ 09 từ trên xuống;

Trên Giấy nhận tiền đặt cọc bán Kolo, đề ngày 01/9/2024, mang tên người nhận tiền là **Phạm Thị D3** và người giao tiền là **Lê Thị Kim D1** là được viết thêm.”.

[2.4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà **Phạm Thị D** thừa nhận các chữ trên là do bà viết thêm, tuy nhiên bà **D** viết thêm cùng một ngày, có sự chứng kiến của bị đơn, bị đơn còn viết dòng chữ “hiện tại bà **D** không còn liên quan đến bất kỳ giấy tờ nào trước đó. (Bằng chứng thực giấy tờ hiện tại)” để xác định.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, dòng chữ được viết tại mặt sau tờ giấy nhận tiền đặt cọc bán Kiot (BL số 89), không thể hiện nội dung việc bà **D1** xác nhận bà **D** viết thêm tại mặt trước giấy nhận tiền đặt cọc bán **K1** và bà **D1** không đồng ý với ý kiến này của bà **D**; như vậy không đủ cơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của bà **D** về việc bà **D1** viết dòng chữ “hiện tại bà **D** không còn liên quan đến bất kỳ giấy tờ nào trước đó. (Bằng chứng thực giấy tờ hiện tại)” để xác định các chữ viết thêm của bà **D**.

Ngoài ra, bà **D** không cung cấp thêm tình tiết nào chứng minh, bị đơn bà **D1** không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn cho rằng chữ viết thêm được viết cùng ngày với ngày xác lập giao kết và bị đơn bà **D1** chứng kiến việc viết thêm.

[2.4.3] Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

“Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp.”

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không đủ cơ sở để xác định giấy nhận tiền cọc bán Ki ốt ngày 01/9/2024 (Bút lục 89) là chứng cứ khách quan của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy nhận tiền cọc bán Ki ốt ngày 01/9/2024 (Bút lục 89) buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại 887.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đều trình bày bị đơn còn nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 287.000.000 đồng tiền sang nhượng Kiot 05 **P**, vì vậy cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 287.000.000 đồng.

[3] Bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** yêu cầu bà **Phạm Thị D** phải bồi thường thiệt hại với tiền là 6.000.000 đồng/tháng.

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **D** cho rằng giữa bà và bà **D1** có thỏa thuận khi nào bà **D1** trả đủ tiền thì bà mới bàn giao căn Ki ốt số 05 **P**. Thấy, tại bút lục số 16 Bản tự khai ngày 24/12/2024 của bà **D** trình bày: “...Để đảm bảo khoản nợ vay bà **D1** yêu cầu tôi ra phường ký giấy tờ sang hợp đồng Ki ốt 05 **Phan Chu T** để làm tin và khi nào có tiền trả thì bà sẽ hủy hợp đồng đứng tên tên Ki ốt để trả lại...”, lời khai của bà **D** mâu thuẫn với ý kiến trình bày của bà tại phiên tòa phúc thẩm, đồng

thời bà **D** không cung cấp được tài liệu chứng minh cũng như bà **D1** không đồng ý với ý kiến này của bà **D**, vì vậy không có cơ sở chấp nhận ý kiến cho rằng giữa bà **D** và bà **D1** thỏa thuận khi nào bà **D1** trả đủ tiền thì bà mới bàn giao căn Kiốt số 05 P.

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị ai ép buộc do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện từ ngày 25/01/2024. Bà **D** không giao tài sản cho bà **D1** vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **D1**. Buộc bà **D** thanh toán số tiền thiệt hại là 6.000.000 đồng/tháng x 18 tháng = 108.000.000 đồng (tính từ ngày 25/01/2024 đến ngày xét xử làm tròn 18 tháng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **D1** buộc bà **D** phải tiếp tục thanh toán số tiền thuê ki ốt 6.000.000 đồng/tháng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bàn giao tài sản.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **D** tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng (đã chi phí thẩm định, định giá xong).

Bị đơn bà **D1** phải chịu 1.200.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết (đã nộp đủ, chi phí xong).

Nguyên đơn bà **Phạm Thị D** phải chịu 7.550.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết, bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** được nhận lại số tiền 7.550.000 đồng khi bà **D** thực hiện nghĩa vụ về chi phí giám định chữ viết thêm.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** có căn cứ chấp nhận, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1**. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án số 24/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng pháp luật:

- Căn cứ Điều 5, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 274, Điều 275, khoản 1 Điều 278, Điều 280, Điều 385, Điều 401 và Điều 440 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị D** về việc buộc bị đơn **Lê Thị Kim D1** phải thanh toán cho bà **D** số tiền sang nhượng Ki ốt còn lại là 287.000.000 đồng.

[3.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** về:

- Buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** có trách nhiệm bàn giao cho bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** nhà, đất là căn Ki ốt số 05 **chợ P** (nhà xây cấp 3, 02 tầng mái lập tôn, nền lát gạch ceramic 600 x 600, tổng diện tích sàn 90m², chiều rộng 3,75m, chiều dài 12m) tại **số C P, phường B, tỉnh Đắk Lắk**.

- Buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** thanh toán số tiền thiệt hại cho bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** là 108.000.000 đồng (Một trăm lẻ tám triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** buộc nguyên đơn bà **Phạm Thị D** phải tiếp tục thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại thuê ki ốt 6.000.000 đồng/tháng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bàn giao tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **Phạm Thị D** tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng (đã chi phí thẩm định, định giá xong).

Bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết (đã nộp đủ, chi phí xong).

Nguyên đơn bà **Phạm Thị D** phải chịu 7.550.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Bị đơn bà **Lê Thị Kim D1** được nhận lại số tiền 7.550.000 đồng khi bà **D** thực hiện nghĩa vụ về chi phí giám định chữ viết thêm.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn **Phạm Thị D** được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn **Lê Thị Kim D1** phải chịu 14.350.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0000915 ngày 27/02/2025. Hoàn trả cho bị đơn số tiền 6.650.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

[5.2] Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn **Lê Thị Kim D1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000338 ngày 22/8/2025 của Cơ quan Thi hành án **Dân sự tỉnh Đ.**

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Ngọc Minh