

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số:02/2026/DS -ST
Ngày: 14-01-2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đình Khoa
Ông Lê Văn Công

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thắm– Thư ký Toà án nhân dân khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01/2026/QĐ-TA ngày 07 tháng 01 năm 2026; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số B V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Chu Văn V, sinh năm 1970

Địa chỉ: 1 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 63/7 Cô B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06-5-2025 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Quang V1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu Phố T, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

3.1 Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1995

Địa chỉ: C Khu T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Ông Phạm Văn N, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số B V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Đỗ Thị V2, sinh năm 1972; địa chỉ: D Đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

4.2. Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1994; địa chỉ: B V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10-6-2025 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đỗ Thị P thông qua người đại diện hợp pháp là ông Chu Văn V trình bày:

Các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 851, 854, 1034, 1000 cùng tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn N và Đỗ Thị P theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp số CL 857793; CL 857796 cùng ngày 11-01-2018; số CP 883271 ngày 08-01-2019, số CP 883523 ngày 22-01-2019.

Các quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 231 thuộc tờ bản đồ số 96 và thửa số 980, 982, 981, 983, 1027, 1028, 1029, 1030 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Ngọc H theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp số CU 063537 cấp ngày 17-12-2019; số CP 883131, CP 883132, CP 883133; CP 883134; CP 883101; CP 883102; CP 883103; CP 883104 cùng ngày 08-01-2019.

Năm 2020, do có nhu cầu hiến đường, chuyển mục đích, tách thửa các quyền sử dụng đất nêu trên nên bà P và bà Phạm Ngọc H có ký biên bản thỏa thuận đề ngày 30-9-2020 với nội dung đề bà P đứng ra tìm người làm dịch vụ pháp lý thực hiện các công việc trên đối với 13 thửa đất của vợ chồng bà P và bà H.

Sau đó, qua sự giới thiệu của người quen bà P đã gặp ông Phạm Quang V1. Hai bên đã ký Hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 (sau đây gọi là *hợp đồng tách thửa*), theo đó bà P và ông V1 thỏa thuận ông V1 sẽ đứng ra thực hiện các công việc hiến đất làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa với giá trọn gói 4.000.000.000 đồng; các công việc được chia làm 04 lần với thời hạn 08 tháng tính từ ngày bà P giao số tiền 1.000.000.000 đồng và bản chính 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1. Nếu không làm được thì ông V1 phải giao lại cho bà P các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền đã nhận cộng với lãi suất 2%/tháng tính từ ngày ông V1 đã nhận tiền.

Thực hiện hợp đồng, cùng ngày 13-11-2020, bà P đã giao cho ông V1 số tiền 1.000.000.000 đồng tiền mặt và bản chính 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V1 có xác nhận bằng chữ mực màu xanh ở cuối hợp đồng nội dung “*Đã nhận đủ 13 sổ và 1 Tỷ đồng*”.

Tuy nhiên sau đó hết thời hạn theo hợp đồng tách thửa nhưng ông V1 vẫn không thực hiện được các công việc theo thỏa thuận giữa hai bên.

Ngày 11-4-2023, bà P gửi cho ông V1 Giấy yêu cầu trả nợ. Đến ngày 13-4-2023, ông V1 có T phản hồi với nội dung xác nhận lại sự việc ký kết hợp đồng, số tiền đã nhận và thừa nhận chưa hoàn thành công việc theo thỏa thuận theo hợp đồng nên đồng ý hoàn trả lại toàn bộ số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và đề nghị được trả trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 15-4-2023 và lãi suất 1%/tháng cho đến khi trả hết nợ; nếu hết thời hạn không thực hiện thì xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau khi nhận được thư phản hồi nêu trên, bà P không đồng ý nên đã hẹn ông V1 làm việc vào ngày 03-7-2023. Tại buổi làm việc nêu trên, bà P có chuẩn bị sẵn Giấy yêu cầu trả tiền có nội dung số tiền bao gồm cả lãi tạm tính đến ngày 03-7-2023 là 1.873.000.000 đồng; thứ hai ngày 03-7-2023, ông V1 phải trả 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại 873.000.000 đồng bà P đồng ý cho ông V1 nợ 02 tháng với mức lãi suất 2%/tháng và ông V1 phải thế chấp sổ đỏ có công chứng cho bà P. Tuy nhiên, tại buổi làm việc nêu trên ông V1 trình bày chưa có tiền nên hai bên đã thỏa thuận lại và ông V1 đã viết bằng chữ mực màu xanh có nội dung ngày 03-7-2023, xác nhận ông không thực hiện được đúng tiến độ như thỏa thuận nên đồng ý theo yêu cầu của bà P là trả lại “13 sổ gốc” đồng thời có trách nhiệm trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và lãi suất theo thỏa thuận và đề nghị bà P cho ông thời gian 06 tháng đến 01 năm để trả đủ cho bà P. Tuy nhiên đến nay, ông V1 mới chỉ giao cho bà P bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa trả số tiền gốc và lãi cho bà P theo như thỏa thuận.

Ngày 10-6-2025, bà P có đơn khởi kiện ông Phạm Quang V1 đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng tách thửa ký ngày 13-11-2020 giữa bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1;

- Buộc ông Phạm Quang V1 phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị P số tiền là 2.750.000.000 đồng, trong đó tiền tạm ứng ông V1 đã nhận là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng (tương đương 24%/năm) tính từ ngày 13-11-2020 đến ngày 10-6-2025 là 1.750.000.000 đồng.

Ngày 25-7-2025, bà P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn ông Phạm Quang V1 phải trả lãi của số tiền gốc 1.000.000.000 đồng tính từ ngày 13-11-2020 đến ngày ông V1 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho bà P, tạm tính đến ngày 10-6-2025 là 1.750.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Bà P xác nhận số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà P đưa cho ông V1 là tiền chung của vợ chồng ông N, bà P nên đề nghị Tòa án tuyên buộc ông V1 trả tiền gốc và lãi cho vợ chồng ông N bà P.

Bị đơn ông Phạm Quang V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc H trình bày:

Các quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 231 thuộc tờ bản đồ số 96 và thửa đất số 980, 982, 981, 983, 1027, 1028, 1029, 1030 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn P, Xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Ngọc H. Do bà có nhu cầu hiến đất làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa nên bà có ký biên bản thỏa thuận với bà P đề ngày 30-9-2020 có nội dung giao bà P tìm người làm dịch vụ pháp lý, đại diện ký hợp đồng với người làm dịch vụ hiến đất làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa. Trước đây bà đã giao bản chính 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P và hiện nay cũng đã nhận lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà P giao cho ông V1 là tiền cá nhân bà P; bà H không có ý kiến gì liên quan đến số tiền này cũng như tranh chấp giữa bà P và ông V1. Bà xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải và các phiên xét xử tại Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N trình bày:

Ông là chồng của nguyên đơn bà P. Các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 851, 854, 1034, 1000 cùng tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn P, Xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông và bà P.

Ông đồng ý với trình bày của nguyên đơn về việc ký kết, quá trình thực hiện hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020. Số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà P tạm ứng cho ông V1 là tài sản chung của vợ chồng ông, ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Đỗ Thị V2 trình bày:

Bà là em gái ruột của nguyên đơn bà P. Ngày 03-7-2023, bà có đi cùng bà Đỗ Thị P đến nhà của ông Phạm Quang V1 tại địa chỉ ở Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại đây, bà có chứng kiến bà Đỗ Thị P đưa cho ông Phạm Quang V1 Giấy yêu cầu trả tiền trong đó bà P yêu cầu ông V1 trả lại 1.000.000.000 đồng do không thực hiện được Hợp đồng tách thửa mà hai bên đã ký ngày 13-11-2020. Ngoài ra, trong Giấy yêu cầu trả tiền, bà Đỗ Thị P còn yêu cầu ông Phạm Quang V1 trả lãi suất 2%/tháng đối với số tiền 1.000.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền.

Bà chứng kiến ông V1 đã đọc Giấy yêu cầu trả tiền mà bà P đưa cho ông, sau đó hai bên trao đổi rồi đi đến thống nhất. Ông V1 đã viết trực tiếp lên Giấy

yêu cầu trả tiền ghi nhận toàn bộ nội dung vụ việc là đúng và cam kết trong vòng 06 tháng đến 12 tháng sẽ hoàn trả cho bà P 1.000.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận. Sau đó, bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1 cùng ký vào Giấy yêu cầu trả tiền và bà có ký làm chứng trên Giấy yêu cầu trả tiền sau khi đã có chữ ký của bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1.

Người làm chứng ông Phạm Hoàng K trình bày:

Ông là con trai ruột của bà P. Ngày 13-11-2020, ông có chứng kiến bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1 ký kết Hợp đồng tách thửa với nội dung ông Phạm Quang V1 nhận thực hiện các công việc như: Hiến đất làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với các thửa đất số 231 thuộc tờ bản đồ số 96; các thửa đất số 851, 854, 1000, 231, 980, 982, 981, 983, 1034, 1027, 1028, 1029, 1030 thuộc tờ bản đồ số 27 cùng tọa lạc tại thôn P, Xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông xác nhận chữ viết bằng mực màu xanh ở cuối hợp đồng nội dung “*Đã nhận đủ 13 sổ và 1 Tỷ đồng*” là của ông V1. Ông K là người ký sau cùng vào hợp đồng sau khi tất cả mọi người đều đã ký tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn hoàn trả tiền gốc đã nhận 1.000.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu lãi suất với số tiền 716.667.000 đồng; chỉ yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 13-11-2020 đến ngày ông V1 hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà P và ông N, tính đến ngày 14-01-2026 là 1.033.333.000 đồng.

Nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu hủy hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 mà đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét Hợp đồng tách thửa ngày 13-11-2020 giữa bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1 thì thấy: Ông V1 đã không thực hiện được các nội dung như đã ký kết với bà P. Bà P và bà Phạm Ngọc H người đã nhận được 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn bà Đỗ Thị P yêu cầu chấm dứt Hợp đồng tách thửa ký ngày 13-11-2020 giữa bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1 là có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được toà án tổng đạt các thủ tục hợp lệ nhưng vẫn không có ý kiến gì. Căn cứ vào chứng cứ tài liệu do bà P cung cấp (bút lục 40) thì có căn cứ cho rằng ông Phạm Quang V1 thừa nhận việc ông V1 không thực hiện đúng tiến độ công việc như hai bên đã thỏa thuận. Ông V1 đồng

ý trả cho bà P 1.000.000.000 đồng tiền đã nhận và lãi suất như đã thỏa thuận. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu ông V1 trả số tiền 1.000.000.000 đồng đã tạm ứng ngày 13-11-2020.

Về lãi suất: Trong Hợp đồng các bên thỏa thuận nếu ông V1 không thực hiện được thì ông V1 có nghĩa vụ trả tiền và lãi suất 2%/tháng, trong giấy yêu cầu trả tiền ngày 03-7-2023 hai bên vẫn xác định lãi suất là 2%/tháng. Nay, bà P xin rút một phần yêu cầu về lãi suất, chỉ yêu cầu lãi suất theo mức lãi suất 20%/năm, xét thấy rằng lãi suất 20%/năm là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà P: T1 chấm dứt Hợp đồng tách thửa ký ngày 13-11-2020 giữa bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1; buộc ông Phạm Quang V1 phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị P số tiền tạm ứng 1.000.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm đối với số tiền 1.000.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P đối với phần lãi suất đã rút.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về quan hệ tranh chấp: Bà Đỗ Thị P khởi kiện ông Phạm Quang V1 yêu cầu chấm dứt Hợp đồng dịch vụ tách thửa giữa hai bên và buộc ông Phạm Quang V1 phải hoàn trả cho bà P, ông N số tiền gốc, lãi của số tiền dịch vụ mà ông V1 đã nhận nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Phạm Quang V1 có nơi cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh theo Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[3.] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Quang V1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.] Về nội dung:

[4.1.] Xét hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 giữa giữa nguyên đơn và bị đơn:

Hội đồng xét xử thấy rằng giao dịch nêu trên được thể hiện bằng văn bản; các chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội. Do đó, giao dịch nêu trên có hiệu lực theo quy định tại Điều 116, 117, 118, 119, 513, 514 Bộ luật dân sự nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4.2.] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 giữa nguyên đơn và bị đơn:

[4.2.1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 10-6-2025, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 đến phiên tòa ngày 14-01-2026, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt hợp đồng này. Thấy rằng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[4.2.2] Theo hợp đồng tách thửa hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 08 tháng kể từ ngày 13-11-2020 tuy nhiên hết thời hạn theo thỏa thuận bị đơn vẫn chưa thực hiện hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

Tại Điều 517 Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên cung ứng dịch vụ như sau: *“1. Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và thỏa thuận khác.”*

Căn cứ vào Thư phản hồi đề ngày 15-4-2023 và văn bản trả tiền đề ngày 03-7-2023 thì thấy rằng cả nguyên đơn, bị đơn đều thỏa thuận hai bên chấm dứt việc thực hiện công việc theo như hợp đồng tách thửa và bị đơn sẽ có nghĩa vụ hoàn trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền tạm ứng đã nhận và lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm hợp đồng tách thửa nêu trên là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự.

[4.3.] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền nguyên đơn đã tạm ứng cho bị đơn để thực hiện dịch vụ là 1.000.000.000 đồng:

[4.3.1] Căn cứ thỏa thuận tại Hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 thì bà P và ông V1 thỏa thuận ông V1 sẽ đứng ra thực hiện các công việc hiến đất làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa các thửa đất gồm thửa đất số 851, 854, 1000, 231, 980, 982, 981, 983, 1034, 1027, 1028, 1029, 1030 tờ bản đồ số 27 và thửa 231 thuộc tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại thôn P, Xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 4.000.000.000 đồng, thời hạn thực hiện 08 tháng tính từ ngày bà P giao số tiền 1.000.000.000 đồng và bản chính 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1. Nếu không làm được thì ông V1 phải giao lại cho bà P số tiền và các

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cùng với lãi suất 2%/tháng tính từ ngày ông V1 đã nhận tiền.

Cùng ngày 13-11-2020, bà P đã giao cho ông V1 số tiền 1.000.000.000 đồng tiền mặt và bản chính 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo như nguyên đơn trình chữ viết bằng mực màu xanh ở cuối hợp đồng tách thửa có nội dung “*Đã nhận đủ 13 sổ và 1 Tỷ đồng*” là của ông V1. Sau đó ông V1 cũng tiếp tục thừa nhận đã nhận số tiền này tại Thư phản hồi đề ngày 13-4-2023 gửi bà P cũng như tại Giấy yêu cầu trả tiền đề ngày 03-7-2023. Nguyên đơn cho rằng tính đến thời điểm hiện nay, bị đơn vẫn chưa trả bất cứ số tiền nào cho nguyên đơn như thỏa thuận của các bên.

[4.3.2] Theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có quyền, nghĩa vụ:

“5. Cung cấp tài liệu chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

16. Phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc;

25. Sử dụng quyền của đương sự một cách thiện chí, không được lạm dụng để gây cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án, đương sự khác; trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu hậu quả do Bộ luật này quy định”.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Quang V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần (niêm yết, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) nhưng không đến Tòa án cũng không có bất cứ văn nào gửi tới Tòa án, được coi là từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc ông V1 đã nhận bản chính 13 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền tạm ứng 1.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Tính đến nay, ông V1 vẫn chưa hoàn trả số tiền trên cho bà P, vì vậy bà P yêu cầu ông V1 hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng trên là có căn cứ chấp nhận.

[4.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi suất của số tiền 1.000.000.000 đồng tính từ ngày 13-11-2020 đến ngày bị đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn:

[4.4.1] Căn cứ hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 thì hai bên thỏa thuận nếu ông V1 không thực hiện được dịch vụ như thỏa thuận thì phải trả cho bà P số tiền đã nhận và lãi suất 2%/tháng tính từ ngày nhận tiền là ngày 13-11-2020.

Mặc dù tại thư phản hồi đề ngày 13-4-2023, bị đơn ông V1 có đề nghị sẽ thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 01%/tháng cho đến khi trả hết nợ nhưng đề nghị này không được phía bà P đồng ý. Đến ngày 03-7-2023, khi bà P tính lãi số tiền 1.000.000.000 đồng với mức lãi suất 2%/tháng (bút lục 39, 40), ông V1 cũng đã thừa nhận “*trả lại 1 tỷ tiền gốc và lãi suất theo thỏa thuận*” và ký xác

nhận tại phần bảng kê tính tiền lãi do bà P lập với mức lãi suất được tính 2%/tháng.

Như đã phân tích tại mục [4.3.2] và [4.4.1], Hội đồng xét xử thấy rằng trình bày của nguyên đơn về việc hai bên thỏa thuận mức lãi suất 2%/tháng đối với số tiền 1.000.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của người làm chứng cũng như tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[4.4.2] Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 07-01-2026 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14-01-2026, nguyên đơn có văn bản đề nghị Tòa án chỉ tính lãi với số tiền 1.000.000.000 đồng với mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 13-11-2020 đến ngày ông V1 hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà P và ông N, tính đến ngày 14-01-2026 là 1.033.333.000 đồng; xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi 716.667.000 đồng;

Xét việc rút đơn này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc đe dọa nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi là 716.667.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi suất 20%/năm của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn so với thỏa thuận của hai bên và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền lãi được tính từ ngày 14-11-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (14-01-2026) là $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 05 \text{ năm } 02 \text{ tháng} = 1.033.333.000 \text{ đồng}$.

[4.5] Nguyên đơn bà P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N đều xác định số tiền 1.000.000.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm ứng cho bị đơn là tiền chung của vợ chồng bà P, ông N. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả tổng số tiền gốc, lãi 2.033.333.000 đồng cho vợ chồng bà P, ông N là có căn cứ chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 72.666.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 217, Điều 218; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 147; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 422; Điều 513; Điều 514; Điều 515, Điều 516, Điều 517 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

1.1 Chấm dứt hợp đồng tách thửa đề ngày 13-11-2020 giữa bà Đỗ Thị P và ông Phạm Quang V1.

1.2. Buộc ông Phạm Quang V1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị P và ông Phạm Văn N tổng số tiền là 2.033.333.000 đ (*hai tỷ không trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn*) đồng, trong đó tiền gốc là 1.000.000.000đ (*một tỷ*) đồng và tiền lãi là 1.033.333.000 đ (*một tỷ không trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn*) đồng.

Kể từ ngày 15-01-2026, ông Phạm Quang V1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất 20%/năm cho đến khi thi hành án xong.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P về việc buộc ông Phạm Quang V1 phải trả cho bà P và ông Phạm Văn N số tiền lãi là 716.667.000đ (*bảy trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn*) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Phạm Quang V1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

3.2. Ông Phạm Quang V1 phải chịu 72.666.000đ (*bảy mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 12- TP.HCM;
- Phòng THA DS KV 12- TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Hoa

