TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1279/2026/DS-PT
Ngày: 26/6/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp tác

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 22, 26 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 565/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2319/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7799/2026/QĐ-PT ngày 27/05/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8568/2026/QĐ-PT ngày 09/6/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9431/2026/QĐ-PT ngày 22/6/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Tô Tuấn A, sinh năm 1964.
Địa chỉ: số x, đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện hợp pháp (theo Giấy ủy quyền số công chứng 00016xxx ngày 05/7/2022 tại VPCC ĐT, TP. HCM): Bà Trần Hậu N, sinh năm 1972; Địa chỉ: x đường CX, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. *Bị đơn*: Bà Vũ Thị Bích P, sinh năm 1974;
Địa chỉ: số x, Khu phố 43, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện hợp pháp (theo Giấy ủy quyền số công chứng xxx/2025/CCGD ngày 09/01/2026 tại Phòng Công chứng số B, TP. HCM): Ông Lã Văn D, sinh năm 1998; Địa chỉ: Tổ 1 Khu phố 8, phường M, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: số x đường HN, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lã Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày:

Ông Tô Tuấn A là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 535, 536 - cùng tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng tương ứng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CSxxx01 và CSxxx02 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cùng ngày 22/12/2015.

Ông Tuấn A và bà Vũ Thị Bích P có mối quan hệ quen biết, bà P biết được ông Tuấn A đang có ý định phân lô, tách thửa đối với 2 thửa đất số 535, 536 nên đã chủ động đề nghị hợp tác với ông Tuấn A dưới hình thức trực tiếp đứng ra làm các thủ tục pháp lý cho hai lô đất này.

Ngày 20/12/2021, ông Tuấn A và bà P ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc hợp thửa, tách thửa, mở đường, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Sau khi ký Hợp đồng được một thời gian mà không thấy bà P thông báo cho ông Tuấn A được biết về tình hình thực hiện công việc nên ông Tuấn A chủ động liên hệ thì được bà P cho biết bà P đã nộp hồ sơ vào cơ quan nhà nước nhưng chưa được giải quyết do thiếu tiền nộp thuế.

Lúc này, bà P chủ động đề nghị ông Tuấn A cho bà P vay tạm ứng trước khoản tiền thuế do thời điểm đó bà P đang khó khăn về dòng tiền. Vì tin tưởng giữa hai bên có ký hợp đồng nên ông Tuấn A đồng ý cho bà P vay trước khoản tiền 800.000.000 đồng để bà P nộp thuế thực hiện công việc.

Khoản tiền này ông Tuấn A chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà P (Số tài khoản: 006087xxx - Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam) làm hai lần, lần đầu 500.000.000 đồng vào ngày 07/01/2022 và lần thứ hai là 300.000.000 đồng vào ngày 20/01/2022. Bà P đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng và hứa trả đủ cho ông Tuấn A số tiền trong thời gian chậm nhất là tháng 5/2022.

Trong khoảng thời gian đó đến nay, bà P chưa thực hiện được bất cứ công việc nào như thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc. Qua tìm hiểu và xác minh thực tế, bà P không sử dụng số tiền đã nhận của ông Tuấn A để nộp thuế và đối với hồ sơ liên quan đến 02 thửa đất cũng chưa thực hiện được bất cứ thủ tục nào như thông tin bà P đã cung cấp cho ông Tuấn A. Rất nhiều lần ông Tuấn A đã tìm gặp và liên hệ bà P để giải quyết sự việc, đề nghị bà P hoàn trả lại số tiền đã vay tạm ứng và thanh lý Hợp đồng nhưng bà P hoàn toàn không hợp tác và cố ý trốn tránh, chiếm giữ luôn số tiền 800.000.000 đồng đã nhận.

Hành vi của bà P vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 Hợp đồng nguyên tắc ngày 20/12/2021 giữa hai bên về nghĩa vụ phải thực hiện và vi phạm trách nhiệm hoàn trả lại tiền cũng được quy định tại Điều 3 của hợp đồng. Do vậy, ông Tuấn A nộp Đơn khởi kiện ngày 19/01/2024, yêu cầu:

Bà Vũ Thị Bích P trả hết cho ông Tô Tuấn A một lần số tiền 800.000.000 đồng đã nhận. Ngoài ra, ông Tô Tuấn A không yêu cầu gì thêm.

Phía bị đơn – bà Vũ Thị Bích P trình bày:

Ông Tô Tuấn A và bà Vũ Thị Bích P có mối quan hệ làm ăn quen biết.

Ông Tuấn A có nhu cầu hợp thửa, tách thửa, mở đường, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần đất tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa số 535, 536, tờ bản đồ số 48 với tổng diện tích là 10.587m^2.

Ngày 20/12/2021, bà Vũ Thị Bích P và ông Tô Tuấn A ký kết Hợp đồng nguyên tắc, theo đó, ông Tô Tuấn A đồng ý để bà P thực hiện công việc này. Theo Điều 2 của Hợp đồng, bà P là người chuẩn bị toàn bộ chi phí để thực hiện công việc với tổng số tiền là 9.153.700.000 đồng.

Cũng để thực hiện công việc này, ngày 22/11/2021, ông Tuấn A đã ủy quyền cho bà P theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 0020xxx, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N.

Tại Mục 1, phần Nội dung ủy quyền có ghi nhận: *"1. Bên B được quyền thay mặt bên A liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ trước bạ, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, xin tách thửa, hợp thửa, xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin phép xây dựng, xin cấp số nhà, sửa chữa, hoàn công, đóng các loại thuế-lệ phí, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trước và sau khi xây dựng, sửa chữa, hoàn công, tách thửa, hợp thửa, cấp đổi chủ quyền) đối với các thửa đất nêu trên căn cứ theo quy định của pháp luật."*

Để thực hiện công việc trên, bà P đã liên hệ ông Nguyễn Huy C nhờ hỗ trợ thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan. Ngày 22/12/2021, bà P và ông Nguyễn Huy C đã ký kết Hợp đồng dịch vụ làm giấy tờ đất số: xx/1119/HDDV, sau đó, bà P đã chuyển cho ông C số tiền 300.000.000 đồng để xác nhận thực hiện dịch vụ với nội dung "CHUYEN TIEN CHO C DE LAM HOP DONG DAT so xx/1119/HDDV THUA 535-536 TO BAN DO SO 48". Số tiền 300.000.000 đồng này là tiền riêng của bà P thanh toán trước cho ông C để đảm bảo thực hiện công việc theo Hợp đồng dịch vụ.

Sau đó, bà P đã trao đổi với ông Tuấn A về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và ông Tuấn A đồng ý chuyển cho bà P số tiền 800.000.000 đồng, chia thành 02 lần:

- Lần 01 vào ngày 07/01/2022, số tiền 500.000.000 đồng với nội dung *"TO TUAN A chuyen khoan nop tien t_hue dat so ban do so 48"*.

- Lần 02 vào ngày 20/01/2022, số tiền 300.000.000 đồng với nội dung *"TO TUAN A chuyen khoa nop tien th_ue dat thua 535 và 536 dai lao bBa_o Loc - Ma giao dịch/ Trace 426858"*.

Cùng ngày, ông C yêu cầu bà P cung cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CSxxx01 (cấp ngày 22/12/2015), số CSxxx02 (cấp ngày 22/12/2015) và nộp số tiền thuế đất còn lại. Bà P đã chuyển vào tài khoản của ông C số tiền 450.000.000 đồng với nội dung *"P ck tien cho c de lam hop dong dat so xx 119 HDDVTHUA535-536 TO BAN DO so 48"*. Số tiền 50.000.000 đồng còn lại bà P giữ, sau khi ông C hoàn tất các thủ tục pháp lý sẽ thanh toán tiếp.

Kể từ thời điểm đó cho đến nay, ông Nguyễn Huy C không tiến hành bất kỳ thủ tục nào liên quan đến việc hợp thửa, tách thửa, mở đường và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đã nêu trên nên bà P đã yêu cầu ông C trả lại số tiền đã chuyển khoản. Tuy nhiên ông C có thái độ không hợp tác: không trả lại tiền cho bà P mà tìm cách trốn tránh, dẫn đến việc ông Tuấn A cho rằng bà P đã sử dụng số tiền 800.000.000 đồng vào mục đích cá nhân.

Thực tế, việc bà P thực hiện công việc này bằng cách ký Hợp đồng dịch vụ với ông C là phù hợp, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền giữa bà P và ông Tuấn A - Tại mục 3. Phần Nội dung ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2021 có ghi rõ: *"3. Bên B được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba thực hiện các công việc tại mục 1 và mục 2 nội dung ủy quyền nêu trên và được hủy hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba."*

Đồng thời, tại Điều 1 Hợp đồng dịch vụ làm giấy tờ đất số: xx/1119 HDDV giữa bà P và ông C cũng ghi: *"Bên A làm hợp đồng này ủy quyền cho bên B làm việc hợp thửa, tách thửa phân lô, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã phân lô thành thổ cư, làm đường và thể hiện con đường trên sổ "*

Về bản chất, Hợp đồng dịch vụ với ông C là việc bà P ủy quyền lại cho bên thứ ba là ông C để thực hiện công việc, phù hợp với nội dung tại Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tuấn A và bà P. Do đó, số tiền 800.000.000 đồng mà ông Tuấn A chuyển cho bà P là số tiền để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo ủy quyền, bà P đã thanh toán cho ông C ngay sau đó, không phải tiền bà P mượn riêng của ông Tuấn A.

Về việc bà P chỉ chuyển khoản cho ông C tổng cộng số tiền là 750.000.000 đồng, giữa bà P và ông C có thỏa thuận sau khi ông C thực hiện hoàn tất nghĩa vụ trong Hợp đồng dịch vụ sẽ thanh toán phần còn lại. Tuy nhiên ông C không hoàn thành công việc được ủy quyền nên bà P vẫn giữ số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng nguyên tắc giữa ông Tuấn A và bà P, Hợp đồng này chỉ thể hiện thỏa thuận công việc mà bà P phải thực hiện công việc cho ông Tuấn A để được hưởng những lợi ích nhất định. Nội dung Hợp đồng không thể hiện việc bà P phải tự bỏ tiền của mình để nộp thay nghĩa vụ tài chính cho ông Tuấn A với Nhà nước. Do đó mới có việc bà P yêu cầu ông Tuấn A chuyển tiền để bà P chuyển cho ông C nhằm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho ông Tuấn A.

Vì vậy, bà P có các ý kiến như sau:

1. Không đồng ý với ý kiến của ông Tô Tuấn A cho rằng số tiền 800.000.000 đồng là bà Vũ Thị Bích P vay để thực hiện công việc theo Hợp đồng, số tiền này là tiền đóng thuế đất ông Tô Tuấn A chuyển cho bà Vũ Thị Bích P để thực hiện công việc theo ủy quyền. Bà Vũ Thị Bích P không trốn tránh thực hiện nghĩa vụ cũng như không sử dụng số tiền nêu trên vào mục đích cá nhân.

2. Bà P đã chuyển 750.000.000 đồng cho ông Nguyễn Huy C (theo chứng từ chuyển tiền vào ngày 07/01/2022 và ngày 20/01/2022) để ông C thực hiện công việc được ủy quyền lại từ bà P. Do đó, đề nghị Toà án yêu cầu ông Nguyễn Huy C hoàn trả số tiền 750.000.000 đồng cho bà P để bà P hoàn trả lại cho ông Tô Tuấn A.

3. Đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại, do ông C không thực hiện công việc theo Hợp đồng dịch vụ nên bà P không thanh toán. Bà P đồng ý hoàn trả lại số tiền này cho ông Tuấn A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà P trực tiếp tham gia phiên tòa và đã thừa nhận có ký Hợp đồng nguyên tắc ngày 20/12/2021, bà P cho rằng số tiền 800.000.000 đồng là tiền của ông Tuấn A cho riêng bà, không phải là tiền để thực hiện Hợp đồng nguyên tắc ngày 20/12/2021.

Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Tuấn A.

Buộc bà Vũ Thị Bích P phải trả lại cho ông Tô Tuấn A số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/01/2026, bị đơn do ông Lã Văn D là đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn – bà Vũ Thị Bích P do người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà P giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xuất trình Vi bằng số xxx/2026/VB-TPLTĐ ngày 10/06/2026 và trình bày:

Bản chất của *Hợp đồng nguyên tắc* ngày 20/12/2021 là ông Tuấn A góp quyền sử dụng đất còn bà P bỏ toàn bộ chi phí và công sức để thực hiện nhập 02 thửa đất này sau đó làm đường và xin tách thửa phân lô để bán nền đất, sau khi thực hiện xong bà P nhận lại 09 lô đất coi như thù lao. Tuy nhiên *Hợp đồng nguyên tắc* ngày 20/12/2021 không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn, do: ông Tuấn A không bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P để thực hiện các thủ tục đã thỏa thuận tại hợp đồng. Sau đó, ông Tuấn A đã chấm dứt hợp đồng không đúng pháp luật và gây thiệt hại cho bà P.

Toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng, bà P đều hỏi và thông báo cụ thể với ông Tuấn A, về việc ký hợp đồng với bên thứ ba là ông Nguyễn Huy C và chuyển tiền cho ông Nguyễn Huy C, thể hiện qua các tin nhắn tại Zalo đã được VP Thừa Phát Lại T ghi nhận, ông Tuấn A biết và đồng ý, còn bà P chỉ làm theo chỉ đạo của ông Tuấn A.

Việc thực hiện các công việc cho ông Tuấn A gây thiệt hại nặng nề cho bà P (số tiền 1,7 tỷ đồng chuyển cho ông Nguyễn Huy C) hoàn toàn do lỗi của ông Tuấn A, do vậy bà P không đồng ý yêu cầu đòi tiền của nguyên đơn.

Nguyên đơn – ông Tô Tuấn A do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Tuấn A ký Hợp đồng nguyên tắc với bà P thực chất là hợp đồng dịch vụ để bà P làm thủ tục xin nhập thửa tách thửa đối với 02 thửa đất số 535, 536 tại Đ, B, Lâm Đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà là người bỏ toàn bộ chi phí và sau khi làm xong dịch vụ sẽ được nhận thù lao là 09 lô đất, mỗi lô trị giá khoảng 01 tỷ đồng.

Để thực hiện hợp đồng, ông Tuấn A đã giao bản chính Giấy chứng nhận của 02 thửa đất trên cho bà P và phía bà P phải bỏ tiền để làm thủ tục nhập thửa, làm đường và phân lô tách thửa đất, do bà P không có tiền nên mượn ông Tuấn A tiền để đóng thuế đất và đã chuyển 800.000.000 đồng vào tài khoản của bà P. Vì nghĩa vụ bỏ tiền chi phí bao gồm cả tiền đóng thuế đất là thuộc về bà P nên số tiền 800.000.000 đồng ông Tuấn A chuyển khoản cho bà P để đóng thuế đất là tiền cho bà P mượn, do vậy khi bà P không thực hiện được hợp đồng, ông Tuấn A đã thông báo yêu cầu chấm dứt và yêu cầu bà P hoàn trả lại số tiền 800.000.000 đồng ông Tuấn A cho bà P mượn để đóng thuế đất cho ông Tuấn A.

Sau khi ông Tuấn A thông báo chấm dứt hợp đồng, bà P đã giao trả lại cho ông Tuấn A bản chính hai Giấy chứng nhận của 02 thửa đất 535, 536 nêu trên nhưng không trả số tiền 800.000.000 đồng dù ông Tuấn A đã yêu cầu. Việc giao và trả Giấy chứng nhận giữa ông Tuấn A và bà P do hai bên tự thực hiện chứ không có biên bản hay người làm chứng chứng kiến. Hiện tại ông Tuấn A đang giữ bản chính của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không yêu cầu bà P phải trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn do ông Lã Văn D đại diện có Đơn kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, ông Lã Văn D được bà Vũ Thị Bích P ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng xxx/2025/CCGD ngày 09/01/2026 tại Phòng Công chứng số B, TP. HCM) "*được kháng cáo Quyết định, Bản án của Tòa án*" trong vụ án "tranh chấp hợp đồng dịch vụ" được Tòa án nhân dân Khu vực 7 thụ lý sơ thẩm số 134/2024/TLST-DS ngày 05/02/2024, nên Đơn kháng cáo của ông D là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm đã không đánh giá khách quan toàn diện các tình tiết, sự kiện của vụ án đã được các đương sự cung cấp, yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 19/01/2024 (BL.65) Nguyên đơn yêu cầu bà P trả đủ số tiền 800.000.000 đồng bà P vay để thực hiện nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc ký ngày 20/12/2021 (BL.68).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện nguyên đơn khẳng định ông Tuấn A khởi kiện yêu cầu "tranh chấp hợp đồng dịch vụ" với bà P và yêu cầu bà P hoàn trả số tiền ông Tuấn A đã chuyển khoản để thanh toán tiền thuế đất vì đây là nghĩa vụ của bà P theo hợp đồng.

Xét thấy:

Theo Hợp đồng nguyên tắc do nguyên đơn và bị đơn ký ngày 20/12/2021 (BL.68) tại Điều 2 thể hiện nội dung:

"Mục đích hai bên cùng hợp tác làm việc hợp thửa đất, tách thửa phân thành 56 lô đất, ...

- Số tiền phí dịch vụ và công việc ra sổ mà bên B thỏa thuận làm cho bên A là: 5.253.700.000 VND (Năm tỷ hai trăm năm mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Số tiền đóng thuế để xin cấp đất thổ cư khoảng 650.000 VND trên 1m^2. Tiền thuế để đủ điều kiện xin 6000m^2 đất thổ cư khoảng 3.900.000.000 VND (Ba tỷ chín trăm triệu đồng).

- Tổng số tiền góp vốn là 9.153.700.000 VND (Chín tỷ một trăm năm mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Bà P bỏ toàn bộ chi phí trên và được nhận về 9 lô đất (3 lô mặt tiền đường Y và 6 lô còn lại cùng phía của 3 lô mặt đường trên) để bán thu hồi vốn sau khi hoàn thành các thủ tục phân lô mở đường và hoàn thiện sổ đất. Mỗi lô đất có giá trị khoảng 1 tỷ đồng."

Vậy Hợp đồng nguyên tắc nêu trên thực chất là thỏa thuận hợp tác: hai bên cùng góp vốn – trong đó nguyên đơn (Bên A) là người góp diện tích khoảng 10.587m^2 thửa 535-536 tờ bản đồ số 48 tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, còn bị đơn (Bên B) là người góp *9.153.700.000 VND* để chi phí thực hiện các dịch vụ nhằm thực hiện việc tách thửa phân thành 56 lô đất và ra *sổ* (Giấy chứng nhận) cho từng lô đất, bao gồm cả việc *đóng thuế để xin cấp đất thổ cư,* sau đó khi hoàn thành để phân chia quyền lợi là bà P được nhận 09 nền đất, do vậy thỏa thuận này đã thỏa các điều kiện quy định về Hợp đồng hợp tác theo Điều 504, 505 và khoản 1 Điều 507 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ đó, cần điều chỉnh quan hệ pháp luật tranh chấp đã thụ lý từ *tranh chấp hợp đồng dịch vụ* thành *tranh chấp hợp đồng hợp tác*, thuộc khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Tại Đơn khởi kiện và trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn nêu lý do chấm dứt thực hiện *Hợp đồng nguyên tắc* do bà P vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng.

Phía bị đơn phản bác cho rằng ông Tuấn A đã không thực hiện nghĩa vụ bàn giao bản chính 02 Giấy chứng nhận dẫn đến việc không thể thực hiện được các công việc đã nêu tại *Hợp đồng nguyên tắc*.

Xét thấy:

Hợp đồng nguyên tắc ký ngày 20/12/2021 phù hợp quy định pháp luật tại Điều 504, 505 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thực hiện.

Trên thực tế các đương sự cũng đã tiến hành thực hiện *Hợp đồng nguyên tắc*, thể hiện: ngày 22/11/2021 ông Tuấn A đã ký hợp đồng ủy quyền để bà P thay mặt ông Tuấn A thực hiện các thủ tục xin nhập, tách đối với các thửa đất 535, 536 và đồng ý để bà P ký hợp đồng với người thứ ba để thực hiện thủ tục xin nhập thửa, tách thửa đối với 02 Thửa đất của ông Tuấn A. Về phía bà P sau khi ký Hợp đồng nguyên tắc và nhận ủy quyền từ ông Tuấn A, bà P cũng đã ký

hợp đồng dịch vụ ngày 22/12/2021 với ông Nguyễn Huy C để thực hiện theo nội dung thỏa thuận với ông Tuấn A.

Như vậy, việc ông Tuấn A yêu cầu chấm dứt thực hiện *Hợp đồng nguyên tắc* theo nội dung, điều khoản nào của hợp đồng hợp tác là vấn đề cần xem xét.

Theo người đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tuấn A đã bàn giao 02 *sổ đỏ* cho bà P sau khi ký hợp đồng nguyên tắc nhưng không lập biên bản giao nhận, không có người chứng kiến. Sau khi ông Tuấn A thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt thực hiện *Hợp đồng nguyên tắc*, bà P đã giao trả lại 02 *sổ đỏ* này cho ông Tuấn A nhưng cũng không lập biên bản giao nhận.

Theo người đại diện của bị đơn trình bày thì ông Tuấn A không giao 02 *sổ đỏ* Giấy chứng nhận, dẫn đến việc bà P không thể giao cho ông C được nên không nộp thuế được.

Tại Vi bằng số xxx/2026/VB-TPLTĐ ngày 10/06/2026, trang 6 thể hiện ảnh chụp màn hình ngày 21/01/2022 trao đổi với Trường C: *"Chị mang 2 cuốn sổ lên để em hợp thửa và đóng tiền thuế nhé"*. Theo bị đơn giải thích tin nhắn này do ông C nhắn yêu cầu giao cho ông C bản chính 02 Giấy chứng nhận để ông C thực hiện thủ tục đóng thuế đất.

Tại trang 15 của Vi bằng trên thể hiện ngày 30/01/2022 ảnh chụp màn hình trao đổi với Trường C: *"Chị mang 2 cuốn sổ lên để em hợp thửa và đóng tiền thuế nhé"* được bà P gởi cho TK Tô Tuấn A cùng tin nhắn: "*E kg như người khác kg làm ăn bậy bạ. C nó nt* (nhắn tin) *nói mang sổ lên để nó gộp sổ và đóng thuế*".

Lời trình bày của các bên mâu thuẫn nhau nhưng chưa được đối chất để xác định rõ vấn đề, nên không đủ cơ sở để cho rằng lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do ông Tuấn A vi phạm nghĩa vụ theo Điều 3 của Hợp đồng nguyên tắc hay không.

[2.3] Về số tiền đã giao nhận để thực hiện hợp đồng nguyên tắc.

Xét thấy:

Theo nguyên đơn, nghĩa vụ bỏ tất cả các khoản tiền chi phí để thực hiện cho mục đích của hợp đồng thuộc về nghĩa vụ của bà P, do vậy việc ông Tuấn A chuyển khoản số tiền 800.000.000 đồng để đóng thuế đất chỉ là cho bà P tạm mượn.

Về phía bà P thừa nhận có nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng ông Tuấn A đã chuyển khoản thành 02 đợt, nhưng trình bày lý do khác nhau:

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL.136-139), bà P khẳng định bà P và ông Tuấn A có quan hệ tình cảm nên khoản tiền 800.000.000 đồng ông Tuấn A chuyển khoản cho bà P là tiền ông Tuấn A cho riêng trong số tiền ông Tuấn A hứa cho bà P 01 tỷ đồng, không liên quan đến tiền thực hiện hợp đồng nguyên tắc.

Tại Vi bằng số xxx/2026/VB-TPLTĐ ngày 10/06/2026, trang 28 thể hiện ngày 16/03/2022 tin nhắn từ tài khoản Tô Tuấn A đến bà P: *"Anh ko chờ vào nguồn tiền của em lấy của c. Vì tiền bán giao cho em là tiền nộp thuế"*.

Ngoài ra, các tin nhắn thể hiện tại Vi bằng cũng cho thấy giữa ông Tô Tuấn A và bà P ngoài việc hợp tác đối với hai Thửa đất 535 và 536 còn có các quan hệ khác (như nội dung tin nhắn tại trang 26 của Vi bằng).

Như vậy, nội dung khoản tiền này thực chất thuộc quan hệ giao dịch như thế nào – là ông Tuấn A cho riêng bà P hay là tiền ông Tuấn A ứng ra để đóng thuế đất hay tiền ông Tuấn A cho bà P mượn để đóng thuế đất, chưa đủ cơ sở để xác định.

Ngoài ra số tiền đã giao cho ông Nguyễn Huy C để thực hiện hợp đồng, theo bà P trình bày đã đưa cho ông C 1.700.000.000 đồng bằng tiền mặt khi ký hợp đồng ủy quyền và chuyển tiền cho ông C qua tài khoản 02 lần, một lần 450.000.000 đồng và một lần 300.000.000 đồng. Lời trình bày này chưa được làm rõ để có cơ sở giải quyết hậu quả khi giải quyết tranh chấp hợp đồng trong vụ án.

[2.4] Về ký hợp đồng dịch vụ với Nguyễn Huy C.

Quá trình thực hiện Hợp đồng nguyên tắc thể hiện có sự xuất hiện của ông Nguyễn Huy C trong việc đảm nhận dịch vụ làm thủ tục nhập thửa, tách thửa cho 02 Thửa đất 535 và 536 như nội dung chính của Hợp đồng nguyên tắc, thể hiện cụ thể tại Vi bằng số xxx/2026/VB-TPLTĐ ngày 10/06/2026.

Hợp đồng nguyên tắc với bản chất thực sự là hợp đồng hợp tác giữa ông Tuấn A và bà P trong việc hợp tác phân lô bán nền đối với 02 thửa đất 535 và 536 của ông Tuấn A, việc thực hiện của ông Nguyễn Huy C được bà P báo cáo và hỏi ý kiến với ông Tuấn A đúng tinh thần của hợp đồng hợp tác theo quy định tại khoản 2 Điều 507 và Điều 508 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, đối với tranh chấp *Hợp đồng nguyên tắc* cần thiết đưa ông Nguyễn Huy C vào tham gia tố tụng để làm rõ vai trò và trách nhiệm của ông Nguyễn Huy C trong vụ án cũng như xem xét trách nhiệm dân sự của ông Tuấn A và bà P trong giao dịch hợp tác tại *Hợp đồng nguyên tắc* này.

Do ông Nguyễn Huy C chưa được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đây là tình tiết mới thể hiện tại Vi bằng mà bị đơn xuất trình tại cấp phúc thẩm cần được làm rõ cùng với các tình tiết khác trong vụ án, để đảm bảo hai cấp xét xử, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Khu vực 7 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản

án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về lại Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3.] Án phí:

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Vũ Thị Bích P.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 06/01/2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác" của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn - bà Vũ Thị Bích P không phải chịu, bà P được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007404 ngày 22/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 7 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 7 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/22.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiền