

Bản án số: 879/2025/DS-PT
Ngày: 07/8/2025
V/v tranh chấp về việc kiện đòi lại
tiền thỏa thuận chuyển đổi mục
đích sử dụng đất trong khu dân cư

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 285/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp về việc kiện đòi lại tiền thỏa thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu dân cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 357/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11060/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Đ; địa chỉ: số E, đường A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Minh C, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: số D, đường T, trung tâm hành chính thành phố D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2024); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn C1, sinh năm 1985; có mặt;
2. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: số G, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số E, đường số A, khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thu T: Ông Bùi Văn C1, sinh năm 1985; địa chỉ: số G, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số E, đường số A, khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025); có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 10 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Đ là bà Phan Thị Minh C trình bày:*

Ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T là chủ sử dụng diện tích 60,7m² đất ở tại đô thị thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại H do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Lô đất này thuộc thửa số 1785, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 05/6/2020, Công ty Đ có Công văn số 46/HS-VP gửi Ủy ban nhân dân thành phố D xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở để xây dựng nhà ở thương mại liền kề của dự án.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D ban hành Văn bản số 2099/UBND-ĐTĐ về việc tổ chức lấy ý kiến về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở H.

Vào ngày 24/9/2020 và ngày 30/9/2020, Công ty Đ đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A tổ chức lấy ý kiến các hộ cư dân sinh sống tại Khu nhà ở thương mại H. Kết quả, chỉ có 53/94 cư dân tham dự, không đủ số lượng theo quy định. Do đó, Công ty Đ đã thực hiện theo Công văn số 12/UBND-KT ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân phường A về việc tiếp tục lấy ý kiến của người dân. Vì vậy, Công ty Đ đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A tiếp tục tổ chức lấy ý kiến các cư dân còn lại.

Ngày 25/01/2021, Công ty Đ tiếp tục lấy ý kiến các cư dân, trong đó có ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T tham dự. Tại buổi làm việc này, ông C1 và bà T đã nhận 300.000.000 đồng của Công ty Đ theo Phiếu chi số 54 ngày 25/01/2021. Đồng thời, ông C1 và bà T có làm bản cam kết đồng ý để Công ty Đ điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở thương mại. Trong bản cam kết này, ông C1 và bà T cam kết với Công ty Đ với nội dung: “*Chúng tôi cùng với Công ty Đ kiến nghị đến cơ*

quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận cho Công ty Đ được điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với quy hoạch chi tiết dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H”.

Mặc dù đã cam kết như vậy, ông C1 và bà T không có bất cứ động thái, hành động nào để thực hiện cam kết với Công ty Đ, dẫn đến việc Công ty không thể hoàn tất thủ tục xin điều chỉnh công năng sử dụng đất. Công ty Đ đã gửi thông báo (02 lần) yêu cầu ông C1 và bà T trả lại số tiền đã nhận, nhưng ông bà không có bất cứ động thái hay phản hồi nào.

Việc ông C1 và bà T đã nhận tiền hỗ trợ, cam kết sẽ cùng Công ty Đ kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền nhưng sau đó lại không thực hiện là hành vi vi phạm cam kết. Vì vậy, Công ty Đ khởi kiện, yêu cầu ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T phải có trách nhiệm trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận theo Phiếu chi số 54 ngày 25/01/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T (do ông Bùi Văn C1 đại diện) trình bày như sau:

Ban đầu, Công ty Đ có gửi phiếu lấy ý kiến về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch (chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở). Tại thời điểm đó, ông C1 và bà T đã không đồng ý với việc chuyển đổi này.

Sau đó, vào ngày 25/01/2021, Công ty Đ đã mời các hộ dân không đồng ý ra một quán cà phê để thương lượng. Tại đây, Công ty đề nghị hỗ trợ một khoản kinh phí để các hộ dân tạo điều kiện cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Sau khi Công ty Đ đồng ý hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng/hộ, ông C1 và bà T đã chấp thuận cho Công ty thực hiện việc chuyển đổi.

Ông C1 và bà T xác nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt, đồng thời đã ký vào biên nhận và bản cam kết ngày 25/01/2021. Kể từ sau khi nhận tiền, giữa hai bên không có thêm liên lạc nào. Về phía mình, ông C1 và bà T khẳng định không có bất kỳ động thái nào cản trở Công ty Đ trong việc thực hiện các thủ tục chuyển đổi.

Đã 4 năm kể từ ngày nhận tiền, Công ty Đ mới khởi kiện yêu cầu trả lại. Ông bà không đồng ý với yêu cầu này vì cho rằng đã thực hiện đúng thỏa thuận là đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, việc không chuyển đổi được là lỗi của Công ty Đ, không phải lỗi của ông C1 và bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Đ đối với ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T về việc kiện đòi lại tiền thỏa thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu dân cư.

Buộc ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T phải trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng

cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/5/2025 ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T là chủ sử dụng lô đất ở tại đô thị có diện tích 60,7m² thuộc dự án khu nhà ở thương mại H do Công ty Đ làm chủ đầu tư, thuộc thửa số 1785, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[2] Theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND-KTN ngày 21/4/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H tại phường A, quy mô dự án được phê duyệt như sau: Tổng diện tích: 13.801,10m², trong đó: đất ở: 6.234,00m² (chiếm tỷ lệ 45,17%); đất thương mại dịch vụ: 1.879,99m² (chiếm tỷ lệ 13,62%); đất công viên cây xanh: 349,14m² (chiếm tỷ lệ 2,53%); đất giao thông, hành lang kỹ thuật: 5.337,97m² (chiếm tỷ lệ 38,68%). Theo hồ sơ được phê duyệt, khu nhà ở thương mại H có 94 lô đất ở, trong đó có 01 lô thuộc quyền sử dụng của ông C1 và bà T.

[3] Vào tháng 6/2020, Công ty Đ đã có văn bản xin điều chỉnh cục bộ, chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với dự án. Công ty cũng đã tiến hành lấy ý kiến cộng đồng dân cư, trong đó có ông C1 và bà T. Thỏa thuận giữa Công ty Đ và ông C1, bà T về việc này được ghi nhận tại Bản cam kết ngày 25/01/2021. Theo đó, hai bên thống nhất: ông C1 và bà T đồng ý với việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển đổi khu đất thương mại dịch vụ của dự án thành đất ở nhà phố liền kề; ông C1 và bà T cùng Công ty Đ kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận việc điều chỉnh này; Công ty Đ thanh toán cho ông C1, bà T số tiền 300.000.000 đồng.

[4] Xét, thỏa thuận giữa chủ đầu tư và cư dân về việc xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở là không phù hợp với quy định của pháp luật, được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm

2013 chỉ quy định cho phép chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, không quy định trường hợp chuyển sang đất ở. Đồng thời, tại Công văn số 585/UBND-ĐT ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố D trả lời cho Tòa án, theo công văn thì Phòng Q (nay là Phòng Kinh tế - Hạ tầng) đã có Văn bản số 2139/QLĐT-QH ngày 10/6/2020 tham mưu rằng việc xin điều chỉnh này là không phù hợp với quy hoạch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận giữa Công ty Đ và ông C1, bà T có nội dung trái pháp luật, dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[5] Đồng thời, tại mục 2 Bản cam kết ngày 25/01/2021, nội dung: “*Chúng tôi đồng ý với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở nhà phố liền kề) của dự án...*” đã thể hiện sự đồng ý trái pháp luật, vi phạm khoản 2 và khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 về những hành vi bị nghiêm cấm. Bản chất của thỏa thuận này không phải là sự đồng ý đơn thuần mà là sự trao đổi quyền lợi. Theo đó, Công ty Đ chỉ một khoản tiền để bù đắp cho những quyền lợi mà cư dân sẽ mất đi khi khu đất thương mại dịch vụ bị chuyển đổi mục đích; ngược lại, cư dân nhận tiền đồng nghĩa với việc từ bỏ quyền hưởng lợi từ khu đất này theo quy hoạch ban đầu. Việc cơ quan có thẩm quyền không cho phép chuyển đổi chứng minh rằng thỏa thuận này là trái pháp luật. Do đó, hậu quả pháp lý là Công ty Đ không đạt được lợi ích từ việc chuyển đổi, còn ông C1 và bà T cũng không bị mất quyền hưởng lợi từ khu đất thương mại dịch vụ. Việc khu thương mại dịch vụ đến nay chưa được xây dựng là trách nhiệm của chủ đầu tư Công ty Đ với cư dân và cơ quan nhà nước trong việc thực hiện dự án. Với tư cách là cư dân, ông C1 và bà T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý Công ty Đ theo quy định. Ông C1 và bà T cho rằng họ chỉ có nghĩa vụ đồng ý, cùng kiến nghị và đã hoàn thành nghĩa vụ đó, còn lỗi thuộc về Công ty Đ, là không có căn cứ.

[6] Do thỏa thuận giữa ông C1 và bà T với Công ty Đ đã bị vô hiệu, nên ông C1 và bà T không đương nhiên và không có căn cứ pháp lý để được hưởng số tiền 300.000.000 đồng đã nhận. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C1 và bà T có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Công ty Đ là có căn cứ.

[7] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là không phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn C1 và bà Nguyễn Thu T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008476 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (15), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết