

**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: 798/2025/DS-PT
Ngày 24-7-2025
V/v tranh chấp về việc đòi lại tiền
thỏa thuận chuyển đổi công năng 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – 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:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về việc “Tranh chấp về việc đòi lại tiền thỏa thuận chuyển đổi công năng sử dụng đất trong khu dân cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/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 355/2025/QĐ-PT ngày 30/6/2025, 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.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Minh C, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số D, khu phố Đ, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: số D, đường T, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Văn bản ủy quyền 23/10/2024).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983 và bà Trần Anh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường A, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: số C, đường số B, khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1, 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 bị đơn: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1986; địa chỉ: số D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

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 Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 là chủ sử dụng diện tích 64m² đất ở tại đô thị thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại H do Công ty TNHH Một thành viên Đ (viết tắt Công ty Đ) là chủ đầu tư, thuộc thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 33, tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 05/6/2020, Công ty Đ có Công văn số 46/HS-VP gửi Ủy ban nhân dân thành phố D (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) xin điều chỉnh cục bộ phần đất thương mại dịch vụ thuộc một phần dự án này sang đất ở với mục đích xây dựng nhà ở thương mại liền kề. Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) có Văn bản số 2099/UBND-ĐT XD về việc tổ chức lấy ý kiến việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với Quy hoạch chi tiết khu nhà ở H. Ngày 24/9/2020 và ngày 30/9/2020 Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) tổ chức lấy ý kiến các hộ cư dân sinh sống tại khu nhà ở thương mại H kết quả 53/94 cư dân tham dự nên chưa đủ số lượng theo quy định, vì vậy Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) tiếp tục tổ chức lấy ý kiến các cư dân còn lại.

Ngày 18/01/2021, Công ty Đ tiếp tục lấy ý kiến các cư dân, trong đó có bà Trần Anh T1 tham dự, tại buổi lấy ý kiến bà T1 có nhận 30.000.000 đồng của Công ty Đ, theo Phiếu chi số 05 ngày 18/01/2021. Đồng thời bà T1 có làm bản cam kết đồng ý để cho Công ty Đ điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở thương mại Công ty H1.

Tuy nhiên, đến ngày 02/6/2022 ông T, bà T1 có đơn yêu cầu không xem xét, giải quyết về việc thực hiện đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Dự án khu nhà ở thương mại Công ty H1. Đến ngày 28/10/2022 ông T, bà T1 tiếp tục nhận của Công ty Đ thêm 250.000.000 đồng và cùng ngày ông T, bà T1 có làm bản cam kết đồng ý để cho Công ty Đ điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 và trong bản cam kết này thì ông T, bà T1 có cam kết với Công ty Đ 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở nhà phố liền kề) của dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1”*.

Mặc dù ông T, bà T1 đã cam kết như vậy nhưng ông T, bà T1 không có bất cứ động thái, hành động nào để thực hiện việc đã cam kết với Công ty Đ. Chính vì vậy đã dẫn đến việc Công ty Đ không thể thực hiện việc xin điều chỉnh công năng sử dụng đất là đã vi phạm cam kết giữa hai bên. Đồng thời, Công ty Đ cũng đã thông báo 04 lần yêu cầu ông T, bà T1 phải trả lại số tiền đã nhận hỗ trợ từ Công ty Đ, nhưng ông T, bà T1 không có bất cứ động thái hay phản hồi cho Công ty. Vì vậy, Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà T1 phải có trách nhiệm trả số tiền 280.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã nhận từ Công ty Đ theo các Phiếu chi số 05 ngày 18/01/2021, số PC007/10 ngày 28/10/2022.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 trình bày:

Ông T và bà T1 xác nhận có nhận của Công ty Đ số tiền 280.000.000 đồng, gồm hai lần (một lần 30.000.000 đồng và một lần 250.000.000 đồng) Đây là sự tình nguyện thỏa thuận giữa Công ty Đ và vợ chồng ông T, bà T1 tại Văn phòng Công ty Đ. Nội dung thỏa thuận là ông T, bà T1 đồng ý để Công ty Đ chuyển đổi công năng của phần đất đang là đất thương mại làm chợ thành khu đất ở và Công ty Đ tự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Từ ngày 28/10/2022 đến nay, việc chuyển đổi công năng đất của Công ty Đ không thuộc quyền hạn và trách nhiệm phải theo dõi của vợ chồng ông T, bà T1. Ông T và bà T1 cũng không biết lý do tại sao Công ty Đ không thể thực hiện chuyển đổi công năng sử dụng đất được, trong khi ông T và bà T1 vẫn hoàn toàn đồng ý, không cản trở hay phản đối.

Tại bản tự khai của ông T ngày 02/01/2025 và của bà T1 ngày 06/01/2025, ông T và bà T1 trình bày sẽ chấp nhận hoàn lại số tiền đã nhận với điều kiện có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc Công ty Đ không thể thực hiện việc xin điều chỉnh công năng sử dụng đất là do ông T, bà T1 không đồng ý và ông T, bà T1 không có bất cứ động thái, hành động nào để thực hiện việc cam kết với Công ty Đ. Việc hoàn trả tiền được thực hiện bằng tiền mặt, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại Văn phòng Công ty Đ sau khi hai bên thống nhất phương án thanh toán.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông T, bà T1 không đồng ý thanh toán lại tiền cho Công ty Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/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:

Căn cứ các Điều 144, 147, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 57 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Đ đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 về việc kiện đòi lại tiền thỏa thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu dân cư.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 phải trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 phải chịu 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

- Trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007542 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Anh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì theo thỏa thuận bị đơn đã đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi công năng sử dụng đất và cùng với Công ty Đ kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền cho phép Công ty Đ chuyển đổi, bị đơn đã thực hiện đúng trách nhiệm của mình, việc Công ty Đ không xin chuyển đổi được là do Công ty Đ.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Bị đơn không có lỗi, không vi phạm cam kết. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2025, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định.

[3] Về nội dung:

Công ty Đ là Chủ đầu tư Dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 (viết tắt Dự án) thuộc thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 33, tọa lạc khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông T và bà T1 là cư dân được cấp quyền sử dụng 01 lô đất trong Dự án có diện tích 64m², loại đất ở tại đô thị.

Theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND-KTN ngày 21/4/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) D (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 tại phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo đúng quy mô dự án được phê duyệt: 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 trên vị trí đất ở, trong đó có 01 lô thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1.

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 quy hoạch chi tiết của Dự án. Đồng thời tiến hành lấy ý kiến cộng đồng dân cư, trong đó có ông T, bà T1. Giữa Công ty Đ (chủ đầu tư dự án) với ông T, bà T1 (chủ sử dụng đất ở của dự án) có thỏa thuận về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án, được thể hiện tại Bản cam kết ngày 18/01/2021 và ngày 28/10/2022. Theo đó, ông T và bà T1 thống nhất với Công ty Đ về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chuyển đổi khu đất thương mại dịch vụ của dự án thành đất ở nhà phố liền kề và cùng với Công ty Đ kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận cho Công ty Đ được điều chỉnh quy hoạch dự án, Công ty Đ thanh toán cho ông T, bà T1 số tiền 280.000.000 đồng.

Xét, việc chủ đầu tư với cư dân thỏa thuận về việc xin chuyển đổi mục đích, công năng sử dụng đất đã được quy hoạch từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở là không phù hợp với quy hoạch, thuộc trường hợp không được phép chuyển đổi theo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất (đối với đất thương mại dịch vụ tại điểm g khoản 1 Điều 57 chỉ quy định về chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, không quy định về việc chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất ở). Đồng thời, tại Công văn số 585/UBND-ĐT ngày 20/3/2025 về việc cung cấp thông tin giải quyết hồ sơ điều chỉnh quy hoạch khu nhà ở thương mại Công ty H1 của Ủy ban nhân dân thành phố D đã trả lời cho Tòa án: Sau khi Công ty Đ nộp hồ sơ, phòng Q (nay là phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) đã ban hành Công văn số 2139/QLĐT-QH ngày 10/6/2020 về việc tham mưu trả lời việc xin điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở trong dự án khu nhà ở thương mại H là không phù hợp quy hoạch và đến ngày 06/9/2023, Công ty Đ có Công văn số 08/HS-CV không tiếp tục thực hiện xin điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở đối với Đồ án quy hoạch cụ thể tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1. Do đó, nội dung thỏa thuận giữa Công ty Đ với ông T, bà T1 là trái pháp luật vi phạm khoản 2 và khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 về những hành vi bị nghiêm cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, nội dung thỏa thuận giữa ông T, bà T1 với Công ty Đ bị vô hiệu, ông T, bà T1 không có căn cứ pháp lý để được thụ hưởng số tiền 280.000.000 đồng đã nhận từ Công ty Đ, buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận cho Công ty Đ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/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).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Anh T1 phải chịu mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008475 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 – TPHCM;
- TAND khu vực 16 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng