

**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: 105/2026/DS-PT
Ngày: 20-01-2026
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – 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 Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1367/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025 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 182/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7333/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 110/2026/QĐ-PT ngày 06/01/2026, 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 thường trú: D, khu phố Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 42 đường T, khu 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 03/03/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959;
2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1963;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 19/01/2026).

Cùng địa chỉ thường trú: I K, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: số D, đường số A, khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H2, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2025, 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 là chủ sử dụng diện tích đất 60m² (đất ở tại đô thị) thuộc thửa số 1717, 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). Đất 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. Ông T không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ Công ty Đ.

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 đất thương mại dịch vụ sang đất ở với mục đích xây dựng nhà ở thương mại liền kề của dự án Khu nhà ở thương mại H.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D có Văn bản số 2099/UBND-ĐTXD 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, thành phố D 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. Sau đó, Công ty Đ thực hiện theo Công văn số 12/UBND-KT ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố D về việc tiếp tục lấy ý kiến của người dân về việc điều chỉnh cục bộ Khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H2. Vì vậy, Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A tiếp tục tổ chức lấy ý kiến các cư dân còn lại.

Ngày 23/01/2021, Công ty Đ tiếp tục lấy ý kiến các cư dân, trong đó có ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H tham dự, tại buổi lấy ý kiến ông T, bà H có nhận 300.000.000 đồng của Công ty Đ, theo Phiếu chi số 45 ngày 23/01/2021. Đồng thời ông T, bà H có làm bản cam kết đồng ý để cho Công ty Đ điều chỉnh

cục bộ Khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H2 và trong bản cam kết này thì ông T, bà H 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 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 H2*”. Thỏa thuận này chỉ thực hiện được khi đạt được sự đồng ý của tất cả các cư dân của khu dân cư (94/94 hộ). Thứ hai, Công ty Đ phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho điều chỉnh quy hoạch dự án đối với diện tích đất thương mại dịch vụ là 1.879.99m² thành đất ở. Tức là khi 02 điều kiện này xảy ra thì thỏa thuận giữa ông T, bà H với Công ty Đ mới phát sinh hiệu lực, khi đó ông T, bà H mới được quyền hưởng số tiền 300.000.000 đồng của Công ty Đ.

Tuy nhiên, thực tế có một số cư dân không đồng ý cho Công ty Đ thực hiện việc chuyển đổi công năng này và việc chuyển đổi cũng không đáp ứng quy định của pháp luật; Theo Công văn số 585 của Ủy ban nhân dân thành phố D cung cấp cho Tòa án đã xác định rõ: “*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 với quy hoạch*”. Công ty Đ đã ban hành Công văn số 08/HS-CV ngày 06/9/2023 và Công văn số 09/HS-CV ngày 15/9/2023 gửi các cơ quan ban ngành có liên quan thông báo không tiếp tục thực hiện xin điều chỉnh đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H2. Đồng thời, Công ty Đ đã ban hành 02 thông báo yêu cầu ông T, bà H phải trả lại số tiền đã nhận nhưng ông T, bà H không có phản hồi.

Vì vậy, Công ty Đ khởi kiện ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H phải có trách nhiệm trả số tiền 300.000.000 đồng mà ông T, bà H đã nhận từ Công ty Đ theo Phiếu chi số 45 ngày 23/01/2021.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Vào ngày 24/9/2020, Ủy ban nhân dân phường A mời bị đơn lên để lấy ý kiến cư dân về việc Công ty Đ lập hồ sơ xin điều chỉnh cục bộ chuyển đổi 1.879,99m² đất thương mại dịch vụ thành đất ở tại khu vực Trung tâm thương mại nằm ngay giữa dự án (Công văn số 46/HS-VP ngày 05/6/2020).

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh B và theo Công văn số 2099/UBND-ĐTXD ngày 16/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố D liên quan đến việc xin điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở trong dự án khu nhà ở H tại phường A, thành phố D với điều kiện phải được sự đồng thuận của cư dân nơi đây, cụ thể là 94/94 hộ dân.

Theo chủ trương trên thì ngày 24/9/2020, Ủy ban nhân dân phường A và Công ty Đ đã phối hợp tổ chức lấy ý kiến cư dân trong dự án để bổ sung hồ sơ xin chuyển đất thương mại dịch vụ sang đất ở tại Hội trường Ủy ban nhân dân phường A.

Sau 11 tháng triển khai lấy ý kiến cư dân đến ngày 04/10/2021, Ủy ban nhân dân phường A có Công văn số 302/UBND-KT gửi lên Ủy ban nhân dân thành phố D về việc lấy ý kiến cư dân xin điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở trong dự án khu nhà ở H tại phường A đã đạt 100/100% (tức là 94/94) hộ dân đồng ý. Như vậy công tác lấy ý kiến cư dân đã hoàn thành đạt chỉ tiêu.

Tuy nhiên, do công tác đền bù hỗ trợ cư dân chưa thỏa đáng, không đồng nhất nên xảy ra khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, việc này Công ty Đ phải tự chịu trách nhiệm. Theo Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo các chứng cứ tài liệu Công ty Đ cung cấp thì việc chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở tại Dự án khu nhà ở H tại phường A, thành phố D là phù hợp với Luật Đất đai, vì cơ quan có thẩm quyền cao nhất trên địa bàn trực thuộc là tỉnh Bình Dương và thành phố D cho phép chủ trương cho Công ty Đ chuyển đổi.

Xét về mặt kinh tế thì rõ ràng việc chuyển đổi đất thương mại dịch vụ sang đất ở nếu thành công thì Công ty Đ được hưởng lợi rất lớn từ việc chuyển đổi này. Ước tính 1.879,99m² đất ở đô thị tại thời điểm xin chuyển đổi có giá khoảng 105 tỷ đồng. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở đây là đang phục vụ lợi ích của Công ty Đ.

Là một người dân ngay tình, đã 05 năm từ khi vợ chồng ông T, bà H nhận tiền hỗ trợ thì nay Công ty Đ mới khởi kiện yêu cầu ông bà trả tiền thì ông bà thấy phi lý. Vì vợ chồng ông, bà đã đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đây là tiền mà Công ty tự nguyện đã hỗ trợ ông T, bà H. Đây là thỏa thuận, cam kết trên tinh thần tự nguyện mà pháp luật không cấm, không vi phạm đạo đức, không vi phạm thuần phong mỹ tục của Việt Nam. Việc không chuyển đổi được mục đích là lỗi của Công ty Đ, không phải lỗi của ông T, bà H. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của 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 116, 118, 120 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Đ đối với ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H 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 Vũ Thị H phải trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chiều tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H được miễn nộp án phí.

Trả cho Công ty TNHH Một thành viên Đ 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004724 ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Bị đơn ông T và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H là ông T trình bày: Bị đơn đồng ý việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, việc 94 hộ dân phải đồng ý không phải là trách nhiệm của bị đơn; thỏa thuận của bị đơn và Công ty không có điều khoản nào phải có sự đồng ý của 94 hộ dân; bị đơn có làm việc với Ủy ban nhân dân, có các ban ngành làm việc; bị đơn không đồng ý trả lại tiền vì đây là tự nguyện hỗ trợ của Công ty. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

- Về nội dung: Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự có điều kiện, nguyên đơn không đạt được mục đích của giao dịch không phải do lỗi của nguyên đơn; do đó nguyên yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã nhận là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với

quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty TNHH H2 đăng ký thành lập ngày 17/11/1992, mã số doanh nghiệp C1. Công ty được UBND tỉnh B (cũ) chấp thuận chủ trương đầu tư khu nhà ở thương mại (Dự án khu nhà ở thương mại H) tại Văn bản số 3502/UBND-KTN ngày 14/11/2013. Năm 2014, bà Bùi Thị Thanh H1 mua lại vốn góp từ các thành viên của Công ty TNHH H2 và đăng ký lại doanh nghiệp với tên mới là Công ty TNHH Một thành viên Đ vào ngày 13/8/2014.

Công ty Đ tiếp tục thực hiện Dự án khu nhà ở thương mại H thuộc thửa đất số 1785, tờ bản đồ số 33, phường A, thành phố D. Chi tiết dự án: tổng diện tích 13.801,10m² (trong đó: đất ở: 6.234,00m²; đất thương mại, dịch vụ: 1.879,99m²; đất công viên cây xanh: 349,14m²...); đến năm 2020 dự án cơ bản hoàn thành, trong đó có 94 lô đất ở đã chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở.

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 phần đất thương mại, dịch vụ 1.879,99m² sang đất ở, với lý do đất Trung tâm thương mại dùng làm chợ nhưng kinh doanh ế ẩm, phải đóng cửa không sử dụng.

Ngày 10/6/2020, Phòng Quản lý đô thị thành phố D có Công văn số 2139/QLĐT-QH gửi Ủy ban nhân dân thành phố D với nội dung là việc xin chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty Đ là không phù hợp quy hoạch.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D có Văn bản số 2099/UBND-ĐTXD yêu cầu Công ty Đ tổ chức lấy ý kiến người dân trong dự án về việc chuyển đổi đất thương mại, dịch vụ thành đất ở.

Ngày 24/9/2020, ngày 30/9/2020 và ngày 23/01/2021 Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) tổ chức họp lấy ý kiến các hộ dân sinh sống tại khu nhà ở thương mại H. Quá trình thương lượng với người dân, Công ty Đ đã đạt được sự đồng ý của đa số hộ dân có nhà cư trú tại dự án; 53 người ký cam kết đồng ý và nhận tiền hỗ trợ của Công ty, ít nhất là 30.000.000 đồng, nhiều nhất là 300.000.000 đồng.

Giữa Công ty Đ (chủ đầu tư dự án) với ông T, bà H (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 23/01/2021. Theo đó, ông T, bà H 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 H số tiền 300.000.000 đồng.

Từ tháng 01/2021 đến tháng 09/2023, Công ty Đ liên tục gửi nhiều văn bản đến Ủy ban nhân dân thành phố D, Sở Xây dựng tỉnh B và Ủy ban nhân dân

tỉnh B đề xin thực hiện các bước thủ tục để chuyển 1.879,99m² đất thương mại, dịch vụ sang đất ở nhưng không thực hiện được. Cơ quan có thẩm quyền có nhiều văn bản trả lời phải lấy ý kiến người dân, phải có biên bản kiểm tra dự án về hồ sơ cấp phép, phải điều chỉnh quy hoạch... Trong thời gian này, Công ty Đ tiếp tục bị các hộ dân trong dự án chưa nhận tiền “hỗ trợ” khiếu nại, kiến nghị không cho chuyển mục đích sử dụng đất. Tại Báo cáo số 153/BC-UBND ngày 09/11/2022, Ủy ban nhân dân phường A gửi Ủy ban nhân dân thành phố D có nội dung như sau: “*Ủy ban nhân dân phường tổ chức lấy ý kiến 100% cư dân trong dự án và báo cáo Ban chấp hành Đảng ủy phường thống nhất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty Đ; Ủy ban cho niêm yết biểu đồ quy hoạch, thuyết minh điều chỉnh quy hoạch.....(mục đích điều chỉnh là để chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty Đ). Ngày 04/11/2022, UBND phường tiếp nhận 11 đơn của các hộ dân trong dự án với yêu cầu không xem xét chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ thương mại, dịch vụ sang đất ở của Công ty Đ...(kèm theo danh sách 11 người gửi đơn)*”. Ngoài ra, Công ty Đ còn giao nộp “*Đơn yêu cầu xem xét, giải quyết*” ngày 02/6/2022 với 19 người ký tên; “*Đơn đề nghị không xem xét*” ngày 03/11/2022 với 05 người dân ký tên và “*Đơn đề nghị*” ngày 24/12/2022 với 16 người ký tên có cùng nội dung gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét không chấp thuận cho Công ty Đ chuyển mục đích sử dụng từ đất thương mại, dịch vụ sang đất ở.

[2.2] Do không thể đạt sự đồng thuận của 100% cư dân trong dự án, không thể thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất; đến ngày 06/9/2023, Công ty Đ gửi Công văn số 08/HS-CV đến các cơ quan có thẩm quyền thông báo không tiếp tục thực hiện xin chuyển đổi đất thương mại, dịch vụ sang đất ở đối với khu nhà ở thương mại H, lý do sau khi đã thỏa thuận nhưng một số người dân vẫn gửi đơn khiếu nại không đồng tình, gây khó khăn nhằm mục đích đòi hỏi thêm quyền lợi. Sau đó, Công ty Đ phát hành các thông báo yêu cầu những người nhận tiền phải trả số tiền đã nhận; 20/53 người đã thương lượng được với Công ty Đ về việc trả lại tiền, 33/53 người còn lại không thương lượng được việc trả lại tiền trong đó có bị đơn.

[2.3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, thấy rằng:

Công ty Đ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại, dịch vụ sang đất ở là vì lợi ích của Công ty Đ, lợi ích này là lợi ích riêng của Công ty Đ và có ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của cư dân trong Dự án khu nhà ở thương mại H. Do đó, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu lấy ý kiến người dân có nhà ở trong dự án là để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cư dân có nhà ở trong dự án là phù hợp với pháp luật.

Công ty Đ thực hiện các buổi họp và đi đến thỏa thuận với người dân trong dự án về việc chuyển mục đích sử dụng đất; bị đơn là cư dân có nhà ở trong dự án ký cam kết không thắc mắc, khiếu nại và được nhận số tiền “hỗ trợ” từ Công ty.

Như vậy, thỏa thuận giữa bị đơn và Công ty Đ là một thỏa thuận có điều kiện và được xem là giao dịch dân sự có điều kiện. Điều 120 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“(1) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ; (2) Trường hợp điều kiện làm phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự không thể xảy ra được do có hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như điều kiện đó đã xảy ra; trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra”*.

Điều 118 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”*.

Trong trường hợp này, hai bên không có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch nhưng mục đích của giao dịch đối với Công ty Đ là được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không đạt được và như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.2] thì bị đơn và Công ty Đ đều không có lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được. Do đó, nội dung giao dịch *“đồng ý cho chuyển mục đích sử dụng đất và nhận tiền hỗ trợ”* giữa Công ty Đ và bị đơn bị vô hiệu do không thể thực hiện được do hoàn cảnh khách quan, do tác động của bên thứ ba (theo quy định Điều 156 Bộ luật dân sự) làm cho giao dịch không thể thực hiện được (theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự). Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại tiền cho Công ty Đ là có căn cứ nhưng không tuyên *“Bản cam kết”* giữa hai bên bị vô hiệu là có thiếu sót nên cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 118, 120, 156 và 408 của Bộ luật 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 Vũ Thị H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H.

- Tuyên bố “Bản cam kết ký ngày 23/01/2021” giữa Công ty TNHH Một thành viên Đ với ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị Hậu B vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H phải trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ số tiền 300.000.000 đồng (ba 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, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H được miễn nộp án phí.

Trả cho Công ty TNHH Một thành viên Đ 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004724 ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H được miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

