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: 655/2023/DSPT
Ngày:14/06/2023
V/v: "Yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu"

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 Kim Cương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu– 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 12,16, 31 tháng 5 và ngày 14 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/DSPT ngày 09 tháng 02 năm 2023, về việc "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu''.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3305/2022/DSST ngày 30/08/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1291/2023/QĐPT-DS ngày 27/03/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4688/2023/QĐ-PT ngày 19/04/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Trương Thị Tường V**, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Căn số 0608 chung cư BK, số 3 đường 63 NDT, phường BTĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ**

Địa chỉ: 286 – 288 Đường HVB, Phường MM, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ: **Bà Nguyễn Thị Kiến Trúc**, sinh năm 1997. (có mặt)

Địa chỉ: 15 Đường NLB, phường TP, Quận B,, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn: **Bà Trương Thị Tường V**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn bà Trương Thị Tường V trình bày:*

Qua tìm hiểu bà được biết Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ *(*gọi tắt là công ty HQ) có bán nhà ở xã hội. Sau khi gặp trao đổi bàn bạc hai bên đã trao đổi, thống nhất với nhau hợp đồng mua bán căn hộ số 43/2018/HDDMBXH-BTĐ ngày 30 tháng 10 năm 2018. Theo nội dung hợp đồng công ty HQ sẽ bán cho bà một căn hộ có mã căn là A6-6 với giá là 907.817.068 đồng, thanh toán thành nhiều lần. Bà đã thanh toán đúng theo quy định của hợp đồng theo yêu cầu công ty HQ nhưng công ty không bàn giao căn hộ cho bà. Bà khởi kiện yêu cầu công ty HQ phải trả tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

Trong quá trình tố tụng tại tòa công ty HQ đã bàn giao căn hộ cho bà và hai bên đã ký biên bản bàn giao ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Bà đã có yêu cầu khởi kiện bổ sung tại tòa yêu cầu tuyên bố điểm f mục 4 tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa bà với công ty HQ là vô hiệu. Nội dung của điểm f mục 4: "Bên B (Nguyên đơn) đồng ý rằng , Bên A (Công ty HQ) đã hoàn thành đúng trách nhiệm của mình liên quan đến việc bàn giao căn hộ cho bên B theo đúng hợp đồng mua bán đã ký kết. Vì vậy, bên B tự nguyện cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với bên A liên quan đến việc bàn giao căn hộ nêu trên (bao gồm cả các khoản tiền phạt, tiền bồi thường, tiền lãi, việc sửa chữa căn hộ ngoài trừ bảo hành theo qui định ….)".

Ngày 16/08/2022, nguyên đơn có đơn rút lại nội dung đơn khởi kiện về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng. Chỉ yêu cầu tuyên bố điểm f mục 4 tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa bà với công ty HQ là vô hiệu lý do đây chỉ là cam kết cá nhân của bà không thể hiện sự đồng ý của hai bên, không có điểm nào thể hiện sự thống nhất hay thỏa thuận của hai bên mà chỉ là hành vi đơn phương của bà nên bà có quyền hủy mà không cần sự đồng ý, chấp nhận từ phía công ty HQ. Công ty HQ đã cố ý dẫn dắt bà rằng cam kết tại điểm f mục 4 không liên quan gì đến công ty HQ chỉ có bà đưa ra cam kết và bà có quyền được hủy.

Bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ *(*gọi tắt là công ty HQ) trình bày: Công ty HQ và bà Trương Thị Tường V có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 43/2018/HDDMBXH-BTĐ ngày 30 tháng 10 năm 2018. Công ty đã bàn giao căn hộ cho bà Trương Thị Tường V.

Đối với yêu cầu của bà Vvề việc tuyên bố điểm f mục 4 tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 vô hiệu thì phía công ty không đồng ý.

Vì trước khi ký tên vào biên bản bàn giao nhà ngày 25 tháng 4 năm 2022 bà Vđã được đọc, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ nên nay yêu cầu của bà Vlà không có cơ sở.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3305/2022/DSST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Đình chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần – Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ phải trả tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Trương Thị Tường V yêu cầu tòa án tuyên bố điểm f mục 4 biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 là vô hiệu.

3. Các bên thi hành tại Cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11 tháng 09 năm 2023 nguyên đơn có nộp đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 3305/2022/DSST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ,Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đề nghị Toà án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Khi ký biên bản bàn giao nhà trên nguyên đơn đã được đọc và hiểu rõ nội dung nhưng do nguyên đơn cần nhận nhà để ở và khi giao nhà công ty HQ yêu cầu phải ký biên bản mới được nhận nhà, nguyên đơn không tự nguyện ký mà bị ép ký. Nguyên đơn cho rằng thỏa thuận này chỉ là cam kết cá nhân người mua là bà không thể hiện sự đồng ý của hai bên, không có điểm nào thể hiện sự thống nhất hay thỏa thuận của hai bên mà chỉ là hành vi đơn phương của bà nên bà có quyền hủy mà không cần sự đồng ý, chấp nhận từ phía công ty HQ. Còn nếu HQ cho rằng đây là thỏa thuận giữa hai bên thì thỏa thuận này trái qui định pháp luật nên vô hiệu.

- Đại diện bị đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là điểm f mục 4 tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa hai bên không làm mất quyền khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng mua bán căn hộ mà hai bên đã ký kết với nhau.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự nộp trong hạn luật định. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm tuyên là có cơ sở nên Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Tường V nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên nội dung tại điểm f mục 4 biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 vô hiệu.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

- Nguyên đơn xác nhận chữ ký, chữ viết trong Biên bản bàn giao căn hộ A6-6 Tầng 6 ngày 25/4/2022 là của nguyên đơn và khi ký vào biên bản nguyên đơn cũng đã được và hiểu rõ nội dung của biên bản nhưng do nguyên đơn cần nhận nhà để ở và khi giao nhà công ty HQ yêu cầu phải ký biên bản mới được nhận nhà nên nguyên đơn đồng ý ký nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh về việc ký vào biên bản bàn giao trên là do bị ép buộc hay do công ty HQ hướng dẫn để mình bị nhầm lẫn.

- Biên bản bàn giao căn hộ chỉ là biên bản thể hiện việc công ty HQ giao căn hộ cho người mua, là một trong những biên bản thể hiện việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ giữa các bên. Việc ký biên bản bàn giao căn hộ trên, nguyên đơn và bị đơn cũng ký tên xác nhận, thể hiện sự tự nguyện cam kết thỏa thuận giữa hai bên nên phải được các chủ thể tôn trọng và Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là điểm f mục 4 tại biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 được ký giữa hai bên không làm mất quyền khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng mua bán căn hộ số 43/2018/HDDMBXH-BTĐ ngày 30 tháng 10 năm 2018. Nay, nguyên đơn yêu cầu tuyên nội dung tại điểm f mục 4 biên bản bàn giao bàn giao căn hộ A6-6 Tầng 6 ngày 25/4/2022 vô hiệu và bị đơn không đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp Phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 phi Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 phi Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Tường V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Tường V về việc yêu cầu Công ty Cổ phần – Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc HQ phải trả tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Tường V về việc tuyên bố điểm f mục 4 biên bản bàn giao căn hộ ngày 25 tháng 4 năm 2022 là vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Trương Thị Tường V phải chịu án phí là 300.000 đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Vđã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028160 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Vsố tiền 2.859.626 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027718 ngày 30/06/2000 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị Tường V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án

phí số 0028256 ngày 13/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. 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, 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.

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

Nơi nhận:
-TAND tối cao;
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
-TAND thành phố TĐ;
-Chi cục THADS thành phố TĐ;
-Các đương sự;
-Lưu Hs.

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

Nguyễn Thị Kim Cương