TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2023/DS-PT
Ngày 21 tháng 3 năm 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trầm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phượng;

Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Cao Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2023/DS-PT ngày 08/02/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1980 và bà Huỳnh Thị Cẩm N, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Ấp Bình T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà N: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1994, địa chỉ: 23 Lý Chính T, phường 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Khu du lịch V; địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Gold Coast, số 01 Trần Hưng Đ, phường L, thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng T – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kiều H – Giám đốc pháp chế; Địa chỉ: Tầng 20, tòa nhà 109 Trần Hưng Đ, phường C, quận H, thành phố H. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/03/2019, tại hội thảo do Công ty TNHH Khu du lịch V tổ chức, ông L, bà N đã được các nhân viên của Công ty TNHH Khu Du Lịch V (sau đây gọi tắt là Công ty hoặc Công ty V) tư vấn, giới thiệu về dự án và về hợp đồng "Sở hữu kỳ nghỉ". Theo đó, ông L, bà N sẽ được toàn quyền tự mình sử dụng, hưởng dụng các các tiện ích của căn biệt thự/căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng đã ký hợp đồng sở hữu hoặc được quyền sang nhượng, cho thuê lại quyền này để người khác sử dụng trong đúng tuần nghỉ dưỡng và đúng căn biệt thự/căn hộ nghỉ dưỡng. Ông L, bà N đã tin tưởng và ký kết các hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032660, PBRC-H-032656 và PBRC-H-032652. Sau đó giữa ông L, bà N và Công ty đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng số PBRC-H-032652. Toàn bộ số tiền thanh toán của hợp đồng PBRC-H-032652 được chuyển sang thanh toán cho hai hợp đồng PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656. Tổng số tiền ông L, bà N đã thanh toán cho hai hợp đồng PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 là 331.312.500 đồng.

Nay nguyên đơn ông L, bà N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 ngày 03/03/2019 (sau đây gọi chung là hợp đồng) vô hiệu và buộc Công ty TNHH Khu Du Lịch V hoàn trả lại cho ông L, bà N toàn bộ số tiền đã thanh toán là 331.312.500 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu ba trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) vì các lý do sau:

- Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có tên gọi là Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và sử dụng nhiều khái niệm, từ ngữ và cách hành văn khó hiểu làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn với việc sở hữu tài sản, sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng.

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty V chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định của Luật Du lịch.

- Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ có nhiều điều khoản gây bất lợi cho khách hàng, cố tình miễn trách nhiệm cho Công ty V và tăng trách nhiệm, loại bỏ quyền lợi chính đáng của khách hàng, vi phạm khoản 3 Điều 405 Bộ luật dân sự và Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cụ thể:

+ Quy định tại khoản 5.5 Điều 5 của Hợp đồng cho phép Công ty V được sử dụng tiền thanh toán của khách hàng mà không cần thông báo để cấn trừ hoặc bồi thường cho Công ty hoặc bên thứ ba, sau đó khách hàng phải thanh toán lại toàn bộ các khoản bị cấn trừ là không phù hợp. Quy định này là ép buộc người tiêu dùng

thông qua các biện pháp gây thiệt hại đến tài sản của người tiêu dùng, loại trừ trách nhiệm của Công ty nên vi phạm điểm a khoản 3 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

+ Quy định tại Điều 9 của Hợp đồng loại trừ quyền khiếu nại, khởi kiện của khách hàng, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

+ Điều 10.4 của Hợp đồng quy định Công ty hoàn trả tiền cọc sẽ được coi là và sẽ cấu thành khoản bồi thường duy nhất và đầy đủ cho khách nghỉ dưỡng. Công ty không có trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào về lợi nhuận, doanh thu, mất hợp đồng hoặc bất kỳ tổn thất nào liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng. Quy định này là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

+ Tại Mục 1.2 Phụ lục B quy định Công ty được toàn quyền thu xếp cho khách nghỉ dưỡng một căn hộ/biệt thự trong hoặc ngoài khu nghỉ dưỡng là không hợp lý, cho phép Công ty tùy ý sắp xếp một căn hộ nghỉ dưỡng khác cho khách nghỉ dưỡng, vi phạm điểm c khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

+ Quy định về khoản phí duy trì tại Mục 3.2 Phụ lục C là bất hợp lý, vi phạm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Phạm Thị Kiều H trình bày:*

Công ty TNHH Khu Du Lịch V đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư để đầu tư thực hiện Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp có tên là "Alma" (sau đây gọi tắt là "Khu Nghỉ dưỡng" hoặc "Dự án") tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu Du lịch Bắc Bán Đảo C, huyện C, tỉnh K và thực hiện các hoạt động kinh doanh khác phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Ngày 03/03/2019, nguyên đơn ông L, bà N đã tham dự sự kiện do Công ty tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại buổi sự kiện, Công ty đã giới thiệu về mô hình sở hữu kỳ nghỉ và giới thiệu chi tiết về sản phẩm, dịch vụ cũng như về nội dung Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ và các chính sách ưu đãi (nếu có); Sau khi tìm hiểu, nguyên đơn đã ký với Công ty tất cả 3 Hợp đồng sở hữu nghỉ, cụ thể:

- Hợp đồng số PBRC-H-032660, giá trị Hợp đồng 220.875.000 đồng
- Hợp đồng số PBRC-H-032656, giá trị Hợp đồng 441.750.000 đồng.
- Hợp đồng số PBRC-H-032652, giá trị hợp đồng là 220.875.000 đồng.

Theo yêu cầu và trình bày của nguyên đơn, Công ty và nguyên đơn đã tiến hành thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng số PBRC-H-032652 và toàn bộ số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng PBRC-H-032652 được chuyển sang thanh toán cho hai

Hợp đồng còn lại (Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656). Tổng cộng, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty số tiền 331.312.500 đồng, trong đó:

- Hợp đồng số PBRC-H-032660 đã thanh toán: 110.437.500 đồng
- Hợp đồng số PBRC-H-032656 đã thanh toán: 220.875.000 đồng

Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn đầy đủ cho nguyên đơn tương ứng với các khoản thanh toán nêu trên. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 vô hiệu và yêu cầu Công ty hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 331.312.500 đồng, Công ty TNHH Khu Du Lịch V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Công ty nhận thấy các căn cứ nguyên đơn đưa ra để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở, bởi các lý do sau:

- Bản chất của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là hợp đồng dịch vụ lưu trú du lịch. Công ty V cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khu nghỉ dưỡng của Công ty theo một kỳ nghỉ trong một tuần cố định lặp lại hằng năm cho đến khi thời hạn hoạt động của Khu nghỉ dưỡng kết thúc.

- Nguyên đơn cho rằng hợp đồng có nhiều những từ ngữ khó hiểu, các quy định chồng chéo, mâu thuẫn, đánh tráo khái niệm làm cho người mua bị nhầm lẫn, không thể nhận thức được bản chất hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty khẳng định các nội dung của hợp đồng đã được giới thiệu và tư vấn kỹ cho khách hàng, khách hàng cũng đã được cung cấp thông tin đầy đủ, minh bạch để khách hàng cân nhắc trước khi ký kết hợp đồng. Bản chất của hợp đồng cũng đã được quy định rõ tại Điều 3.1 của Hợp đồng, mục 5.1 Phụ lục B. Do đó nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không nhận thức được hợp đồng, bị nhầm lẫn với sở hữu tài sản, sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng là không có cơ sở.

- Về việc đáp ứng điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú du lịch: Tại thời điểm ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với nguyên đơn, công ty chưa cung cấp dịch vụ lưu trú, tức là chưa tiến hành hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú nên chưa có nghĩa vụ đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với nghành, nghề dịch vụ lưu trú. Sau ngày khai trương chính thức (ngày 29/12/2019) và đi vào hoạt động, Công ty đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch.

- Về quy định tại mục 1.2 Phụ lục B của hợp đồng: Quy định này thực tế là nhằm để bảo vệ quyền lợi của khách hàng, trong trường hợp rủi ro nằm ngoài kiểm soát của Công ty mà Công ty không thể cung cấp phòng nghỉ dưỡng theo như hợp đồng (do thiên tai, cháy nổ...) thì Công ty sẽ sắp xếp phòng nghỉ dưỡng khác với tiêu chuẩn bằng hoặc cao hơn. Đây là quy định dự phòng để đảm bảo quyền lợi của

khách hàng. Trong trường hợp Công ty không thể thu xếp được vì lý do bất khả kháng nào đó chứ không phải tùy ý theo ý muốn của Công ty. Việc quy định *"...theo toàn quyền quyết định của mình, trong hoặc ngoài Khu nghỉ dưỡng"* là nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả thi trong việc phục vụ khách hàng vì Công ty có rất nhiều khách hàng, nếu việc thu xếp theo yêu cầu cụ thể của từng khách hàng thì không khả thi trên thực tế nên sẽ không đảm bảo quyền lợi của khách hàng.

- Về quy định tại Điều 9 của Hợp đồng: Thực chất quy định này chỉ là nhằm xác nhận việc khách hàng đã hiểu rõ nội dung và các quy định của hợp đồng nên không được lấy lý do không nhận thức được đầy đủ các quy định của hợp đồng để khiếu nại. Quyền khiếu nại, khởi kiện của khách hàng đối với hợp đồng là không giới hạn.

- Về quy định tại khoản 5.5 Điều 5 của Hợp đồng: Nội dung điều khoản này đã không được nguyên đơn trích dẫn đầy đủ. Quy định tại khoản 5.5 Điều 5 là thỏa thuận của hai bên về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại trong trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ. Sự thỏa thuận này không trái quy định của pháp luật, tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự nên ý kiến của nguyên đơn là không có cơ sở.

- Về quy định tại khoản 10.4 Điều 10 của Hợp đồng: Nội dung điều khoản này quy định việc nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng và được hoàn trả lại tiền đặt cọc nếu Công ty không xác được ngày khai trương chính thức theo thỏa thuận tại hợp đồng. Trên thực tế thì Khu nghỉ dưỡng đã được khai trương chính thức vào ngày 29/12/2019 nên quy định này sẽ không còn được áp dụng. Mặt khác, thỏa thuận này của các bên tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự nên hợp pháp.

- Đối với ý kiến của nguyên đơn về phí duy trì: Do đặc thù của mô hình sở hữu kỳ nghỉ, khoản phí duy trì không cố định mà sẽ biến động theo từng năm. Do đó, Công ty đã tách khoản phí duy trì ra khỏi giá trị của hợp đồng và việc này là không trái quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở cho rằng quy định về phí duy trì tại mục 3.2 Phụ lục C làm thay đổi giá dịch vụ, vi phạm điểm đ khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Bản án sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 14, Điều 38, Điều 41, Điều 42 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

- Căn cứ Điều 17 Luật Trọng tài thương mại;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, chu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghi số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 ngày 03/3/2019 vô hiệu và hoàn trả số tiền 331.312.500 đồng đã thanh toán.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 27/6/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N kháng cáo đề nghị sửa bán án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Ngọc giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 có tên gọi là Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và sử dụng nhiều khái niệm, từ ngữ và cách hành văn khó hiểu làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn với việc sở hữu tài sản, sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng. Trong hợp đồng có nhiều điều khoản quy định làm cho quyền lợi của khách hàng không đảm bảo như Điều 19 quy định khách hàng được chuyển nhượng nhưng thực tế khi khách hàng muốn chuyển nhượng cần phải có sự đồng ý của Công ty là hạn chế quyền chuyển nhượng của khách hàng…

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Ngày 03/3/2019, ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N và đại diện Công ty TNHH khu du lịch V là ông Lê Hữu B có ký các hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ. Các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Ông L và bà N cũng đã tự nguyện thanh toán cho Công ty số tiền 331.312.500đồng (của hai hợp đồng). Nên nguyên đơn kháng cáo cho rằng Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 có tên gọi là Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và sử dụng nhiều khái niệm, từ ngữ và cách hành văn khó hiểu làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn với việc sở hữu tài sản, sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng; có nhiều điều khoản gây bất lợi cho khách hàng, cố tình miễn trách nhiệm cho Công ty

V và tăng trách nhiệm, loại bỏ quyền lợi chính đáng của khách hàng, hạn chế quyền chuyển nhượng của khách hàng là không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ngày 03/03/2019, nguyên đơn ông L, bà N đã tham dự sự kiện do Công ty TNHH Khu du lịch V tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh giới thiệu về khu nghỉ dưỡng Alma. Sau khi tìm hiểu, nguyên đơn đã ký với Công ty V tất cả 3 Hợp đồng sở hữu nghỉ, do ông Lê Hữu B – trưởng phòng tài chính tại Tp. Hồ Chí Minh đại diện theo ủy quyền của Công ty ký, cụ thể:

- Hợp đồng số PBRC-H-032660, giá trị Hợp đồng 220.875.000 đồng
- Hợp đồng số PBRC-H-032656, giá trị Hợp đồng 441.750.000 đồng.
- Hợp đồng số PBRC-H-032652, giá trị hợp đồng là 220.875.000 đồng.

Sau đó, giữa Công ty và nguyên đơn đã tiến hành thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng số PBRC-H-032652 và toàn bộ số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng PBRC-H-032652 được chuyển sang thanh toán cho hai Hợp đồng còn lại (Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656). Tổng cộng, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty số tiền 331.312.500 đồng.

Như vậy, nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cam kết của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032660 và số PBRC-H-032656 ngày 03/3/2019 có hiệu lực thực hiện đối với các bên theo Điều 401 Bộ luật dân sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn kháng cáo:

[3.1] Hợp đồng số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 có tên gọi là Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và sử dụng nhiều khái niệm, từ ngữ và cách hành văn khó hiểu làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn với việc sở hữu tài sản, sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng.

Xét thấy: Tên gọi của hợp đồng là Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ là đúng với bản chất của giao dịch giữa các bên và không gây nhầm lẫn cho nguyên đơn bởi lẽ sau khi ký kết Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ, nguyên đơn sẽ được "sở hữu kỳ nghỉ" như đúng tên gọi của

hợp đồng hay chính là sở hữu "Quyền nghỉ dưỡng" như định nghĩa tại Điều 2.1 và Điều 3.1 của Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ. Theo Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng các khái niệm "Sở hữu kỳ nghỉ" hay "Quyền nghỉ dưỡng" đã được quy định rõ và hoàn toàn phù hợp với nội dung của Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ và không làm sai lệch cũng như không trái các quy định của pháp luật về hợp đồng dịch vụ, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3.2] Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty V chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định của Luật Du lịch.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với nguyên đơn, công ty chưa cung cấp dịch vụ lưu trú, tức là chưa tiến hành hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú nên chưa có nghĩa vụ đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú. Sau ngày khai trương chính thức (ngày 29/12/2019) và đi vào hoạt động, Công ty đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch.

[3.3] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ có nhiều điều khoản gây bất lợi cho khách hàng, cố tình miễn trách nhiệm cho Công ty V và tăng trách nhiệm, loại bỏ quyền lợi chính đáng của khách hàng, hạn chế quyền chuyển nhượng của khách hàng…vi phạm khoản 3 Điều 405 Bộ luật dân sự và Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Xét thấy, quy định tại khoản 5.5 Điều 5 của Hợp đồng là thỏa thuận của hai bên về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại trong trường hợp nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ, cụ thể Công ty có quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ tiền đặt cọc để cấn trừ hoặc trả cho một khoản bồi thường cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại … do có bất cứ vi phạm nào của khách nghỉ dưỡng đối với bất cứ nghĩa vụ, cam kết nào của Khách nghỉ dưỡng hoặc bất kỳ quy định nào của hợp đồng này. Sự thỏa thuận này không trái quy định của pháp luật, tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự nên ý kiến của nguyên đơn là không có cơ sở.

- Về quy định tại khoản 10.4 Điều 10 của Hợp đồng: Nội dung điều khoản này quy định việc nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng và được hoàn trả lại tiền đặt cọc nếu Công ty không xác được ngày khai trương chính thức theo thỏa thuận tại hợp đồng. Trên thực tế thì Khu nghỉ dưỡng đã được khai trương chính thức vào ngày 29/12/2019 nên quy định này sẽ không còn được áp dụng.

- Điều 19.1 hạn chế quyền chuyển nhượng của khách hàng. Xét thấy theo Điều 19.1 của hợp đồng quy định Khách nghỉ dưỡng không có quyền chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ theo hoặc phát sinh từ Hợp đồng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty. Thực tế Công ty là chủ đầu tư, quản lý các căn hộ nên việc

khách hàng muốn chuyển nhượng kỳ nghỉ dưỡng cho người khác theo Hợp đồng phải báo cho Công ty và Công ty phải có văn bản đồng ý là phù hợp pháp luật. Còn việc Công ty thu xếp căn hộ nghỉ dưỡng ngoài khu nghỉ dưỡng là quy định dự phòng, nhằm mục đích bảo vệ quyền thuê phòng của khách.

Do đó, yêu cầu kháng cáo tuyên bố Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và buộc Công ty phải hoàn trả lại số tiền 331.312.500 đồng là không có cơ sở để chấp nhận nên bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tấn Lộc và bà Huỳnh Thị Cẩm N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 14 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ vào khoản điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-122016 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;

- *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ số số PBRC-H-032660 và PBRC-H-032656 ngày 03/3/2019 vô hiệu và buộc Công ty TNHH Khu du lịch V phải hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N toàn bộ số tiền đã nộp là 331.312.500 đồng.

2. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N phải nộp 16.865.625đồng *(Mười sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng)* nhưng được trừ vào 8.282.500đồng *(Tám triệu hai trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2016/0017711 ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông L và bà N còn phải nộp 8.583.125đồng *(Tám triệu năm trăm tám mươi ba ngàn một trăm hai mươi lăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Cẩm N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tiền tạm

ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2021/0002104 ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. Ông L, bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa; ;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- TAND Tp. Nha Trang;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Án văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trầm