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

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày: 15/02/2022
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: Ông Võ Đình Phương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Đường

Bà Lê Thị Hiền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Anh Tuấn - 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.

Trong các ngày 10 và 15 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*".

Do Bản án sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐ-PT ngày 10/01/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Thanh H, sinh năm 1976

Nơi cư trú: Số 80 ngõ 23 đường X, tổ 7 cụm 1 phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy uỷ quyền ngày 01/11/2019):

1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974

Nơi cư trú: Căn hộ 04 tầng 9 tòa nhà HH01B Khu đô thị D, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957

Nơi cư trú: Số 68A đường Đ, phường T, quận K, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

*** Bị đơn:** Công ty TNHH Khu du lịch V (Gọi tắt: Công ty V)

Địa chỉ trụ sở: Số 22 đường G, phường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo giấy uỷ quyền ngày 07/5/2020): Bà Phạm Thị Kiều H, sinh năm 1984

Nơi cư trú: Tầng 20, tòa nhà 109 Đ, phườngC, quận K, Thành phố Hà Nội. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972

Nơi cư trú: 80 ngõ 23 đường Xuân La, tổ 7 cụm 1 phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19/01/2019, bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn N đã ký hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 của Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Alma, bà H và ông N đã chọn căn hộ nghỉ dưỡng loại A – tuần thứ 40 và chuyển cho Công ty TNHH Khu du lịch V lần 1 ngày 19/01/2019 là 25.000.000 đồng, lần 2 nộp vào ngày 20/02/2019 là 39.504.875 đồng. Tổng của hợp đồng này là 64.504.875 đồng.

Ngày 24/01/2019 bà Hoàng Thị H đã ký tiếp hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 của Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Alma và chuyển cho Công ty TNHH Khu du lịch V lần 1 là 4.000.000 đồng, lần 2 nộp vào ngày 20/02/2019 là 60.504.875 đồng. Tổng của hợp đồng này là 64.504.875 đồng.

Sau đó qua tìm hiểu thông tin trên mạng internet với nhiều bài viết về dự án Alma lừa đảo, mập mờ thông tin của người đại diện công ty trao đổi với khách hàng và rất nhiều người khởi kiện Công ty V ra tòa án, bà H đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu hoàn trả tiền nhưng Công ty V từ chối. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng số PBRC-H-032502 và PBRC-H-032512 vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Khu du lịch V trả lại 129.009.750 đồng.

Với các lý do sau:

1/ Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật:

Cụm từ "Quyền nghỉ dưỡng" và "Sở hữu kỳ nghỉ" mà Công ty V sử dụng trong hợp đồng chính là kinh doanh dịch vụ lưu trú. Theo quy định của pháp luật, tại Phụ lục 4 của Luật Đầu tư thì "Kinh doanh dịch vụ lưu trú" là ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Theo Khoản 3 Điều 7 Luật đầu tư quy định "*Điều kiện đầu tư kinh doanh đối với ngành, nghề quy định tại khoản 2 Điều này được quy định tại các Luật, pháp lệnh, nghị định và các điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên*". Theo khoản 22 Điều 3 Nghị định 96/2016/NĐ-CP của chính phủ ngày 01/7/2016 quy định: Kinh doanh dịch vụ lưu trú là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện về an ninh, trật tự.

Tại thời điểm ký hợp đồng Công ty TNHH Khu du lịch V không có giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự do dự án đang trong quá trình xây dựng. Công ty V chưa đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định pháp luật Việt Nam. Việc bán "Quyền nghỉ dưỡng" hay "sở hữu kỳ nghỉ" của Công ty V đã vi phạm khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp quy định về các hành vi bị nghiêm cấm trong đó có "*Kinh doanh các ngành nghề cấm đầu tư kinh doanh; kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện khi chưa đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật Đầu tư…*"

Căn cứ văn bản số 1858/SDL-QLCSLT ngày 23/12/2019 của Sở Du lịch tỉnh Khánh Hòa thì ngày 02/12/2019, Sở Du lịch tỉnh Khánh Hòa kiểm tra điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ của cơ sở lưu trú du lịch. Ngày 23/12/2019, Sở Du lịch tỉnh Khánh Hòa có ý kiến về việc Khách sạn du lịch V đảm bảo điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ đối với khách sạn. Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng với bà H, Công ty V không đáp ứng điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch quy định tại điểm c khoản 1 Điều 49 và khoản 5 Điều 9 Luật Du lịch.

Từ năm 2014 đến ngày 23/12/2019, Công ty TNHH Khu du lịch V liên tục có xuất bản phẩm như "chuyên đề Alma" hay "Alma happyness harmony home" quảng cáo Khu nghỉ dưỡng 5* Alma.

Tuy nhiên tháng 7/2020, Tổng cục du lịch mới có quyết định công nhận hạng 5* cho Khu nghỉ dưỡng Alma. Như vậy, Công ty TNHH Khu du lịch V đã vi phạm khoản 8 Điều 9 của Luật Du lịch.

Tiêu đề của bản hợp đồng có tên là "Sở hữu kỳ nghỉ" nhưng nội dung trong hợp đồng thì khách nghỉ dưỡng không có đầy đủ các quyền sở hữu (như quyền chiếm hữu và định đoạt) như: "*Khách nghỉ dưỡng không có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo hoặc phát sinh từ Hợp đồng này (dù là toàn bộ hay một phần) cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty*" (Điều 19.1 của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ)

Như vậy, Công ty TNHH Khu du lịch V đã có hành vi cung cấp thông tin không đầy đủ, sai lệch, không chính xác dịch vụ mà Công ty V cung cấp, vi phạm điểm a khoản 1 Điều 10 của Luật Bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng

2/ Tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố N thụ lý, giải quyết vụ án, dự án Khu nghỉ dưỡng Alma đã được đưa vào sử dụng, tuy nhiên, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ký ngày 19/01/2019 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ký ngày 24/01/2019 vô hiệu mà không tiếp tục thực hiện vì các điều khoản của Hợp đồng này gây quá nhiều bất lợi cho khách nghỉ dưỡng.

Theo Điều 20.4 của Hợp đồng thì thấy khách nghỉ dưỡng không có bất cứ quyền sở hữu nào đối với tài sản/bất động sản của Khu nghỉ dưỡng. Nhưng theo Điều 3 Phụ lục C của Hợp đồng thì hàng năm khách nghỉ dưỡng phải nộp một khoản tiền Phí duy trì bao gồm cả khoản dự phòng cho chi phí một lần và quỹ khấu hao để thay thế và nâng cấp trang thiết bị". Điều này rất vô lý.

Điều 5.1 của Hợp đồng đã loại trừ trách nhiệm của Công ty V đối với khách nghỉ dưỡng trong trường hợp công ty V vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên điều khoản này bị vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Điều 5.6 của Hợp đồng thì khoản thanh toán tiền thuê phòng và phí duy trì đã bao gồm thuế GTGT và bất kỳ khoản tiền thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, khách nghỉ dưỡng sẽ phải hoàn trả cho công ty V các khoản thuế, phí và lệ phí bổ sung do Nhà nước tăng thuế suất. Nhưng trong hợp đồng không có bất kỳ điều khoản nào quy định Công ty V sẽ hoàn trả tiền lại cho khách nghỉ dưỡng trong trường hợp Nhà nước giảm thuế suất và các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan.

Công ty V thiếu tôn trọng khách hàng khi nhập nhằng, đánh tráo khái niệm "hoàn trả tiền đặt cọc" với khái niệm "bồi thường" tại Điều 10.4 của Hợp đồng.

Tất cả các khách nghỉ dưỡng tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh đều đến dự sự kiện, ký hợp đồng và nộp tiền cho công ty V tại các Văn phòng đại diện. Căn cứ giấy chứng nhận và đăng ký hoạt động của văn phòng đại diện thì văn phòng đại diện không được ghi ngành nghề kinh doanh. Vì vậy, các văn phòng đại diện tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ký hợp đồng, thu tiền tại địa chỉ của Văn phòng đại diện là không được phép.

Công ty V báo giá, định giá kỳ nghỉ bằng ngoại tệ (USD) đã vi phạm quy định tại Điều 22 của Pháp lệnh Ngoại hối số 06/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Ngoại hối.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải 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 (sau đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "Công ty V") đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 lần đầu ngày 5/2/2013, thay đổi lần thứ ba ngày 27/01/2015, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp – mã số doanh nghiệp: 4201550314 đăng ký lần đầu ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 14/5/2020 tại Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa để đầu tư, thực hiện Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp có tên là "Alma" ("**Khu Nghỉ dưỡng**" hoặc "**Dự án**") tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu Du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và thực hiện các hoạt động kinh doanh khác phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Công ty đã và đang triển khai mô hình chia sẻ quyền nghỉ dưỡng ("Quyền Sở hữu kỳ nghỉ") cho các khách hàng của Công ty. Theo mô hình này, hàng năm, một người được sử dụng quyền nghỉ dưỡng hàng năm tại một địa điểm trong một khoảng thời gian tại một thời điểm nhất định (tuần nghỉ dưỡng). Để xác lập quyền nghỉ dưỡng, khách nghỉ dưỡng và doanh nghiệp ký kết một hợp đồng, gọi là "**Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ**", trong đó, ấn định thời hạn và thời điểm nhất định khách hàng sẽ sử dụng quyền nghỉ dưỡng của mình. Thông qua hợp đồng này, Công ty bán quyền nghỉ dưỡng và khách hàng mua quyền

nghỉ dưỡng. Khoản tiền mà khách nghỉ dưỡng đã trả để mua quyền nghỉ dưỡng là cơ sở để khách hàng được hưởng quyền nghỉ dưỡng hàng năm đó, đồng thời hàng năm khách nghỉ dưỡng sẽ nộp thêm một khoản phí duy trì/quản lý cơ sở nghỉ dưỡng tùy thuộc vào hiện trạng hoạt động của khu nghỉ dưỡng theo từng năm; thời hạn sử dụng quyền nghỉ dưỡng được xác định phù hợp với thời hạn hoạt động của Dự án (đến năm 2054). Dự án đã đi vào hoạt động kể từ ngày 29/12/2019.

Ngày 19/01/2019 nguyên đơn và ông Nguyễn Văn N đã tham dự sự kiện do công ty tổ chức tại Hà Nội. Tại buổi sự kiện, công ty đã giới thiệu về mô hình sở hữu kỳ nghỉ thông qua trình chiếu video và thông qua các thông tin do người dẫn chương trình thuyết trình. Sau khi giới thiệu tổng quát, từng nhân viên của công ty sẽ giới thiệu chi tiết về sản phẩm, dịch vụ cũng như về nội dung của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và các chính sách ưu đãi (nếu có) cho những khách hàng quan tâm và muốn tìm hiểu thêm như đối với trường hợp của nguyên đơn. Trường hợp trong quá trình tìm hiểu, khách hàng có thắc mắc về hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ hay về các quyền lợi, nghĩa vụ, chính sách liên quan, nhân viên công ty sẽ giải đáp các câu hỏi, thắc mắc đó ngay tại chỗ để khách hàng thực sự hiểu về các nội dung của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và dịch vụ nghỉ dưỡng trước khi ký kết.

Nguyên đơn và ông Nguyễn Văn N đã ký hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ngày 19/01/2019, ngày 24/01/2019 nguyên đơn và ông Nguyễn Văn N lại ký tiếp hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512. Nguyên đơn và ông Nguyễn Văn N đã thanh toán tổng cộng 129.009.750 đồng cho cả hai hợp đồng. Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn đầy đủ cho các khoản thanh toán nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng và thanh toán cho công ty, vì lý do cá nhân, nguyên đơn đã đề nghị chấm dứt hợp đồng với công ty, do nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không đủ cơ sở, công ty không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Nguyên đơn cho rằng Công ty đã thực hiện kinh doanh dịch vụ lưu trú nhưng chưa đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật. Ý kiến này của nguyên đơn là không đúng vì theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp 2014 và Khoản 1 Điều 9 Luật đầu tư 2014, Công ty chỉ có nghĩa vụ đáp ứng điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú tại thời điểm Công ty bắt đầu đưa Khu nghỉ dưỡng vào hoạt động. Tại thời điểm ký hợp đồng, "Quyền nghỉ dưỡng" hay nói một cách chính xác là quyền thuê phòng trong Khu nghỉ dưỡng mà Công ty bán cho nguyên đơn là quyền tài sản hình thành trong tương lai. Việc kinh doanh quyền nghỉ dưỡng không bị cấm hay hạn chế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn nhận thức rõ việc Khu nghỉ dưỡng vẫn đang trong quá trình xây dựng, do đó công ty chưa thể cung cấp phòng thuê cho nguyên đơn ngay tại thời điểm đó. Nguyên đơn có quyền thuê phòng tại Khu Nghỉ dưỡng theo một tuần cố định mỗi năm bắt đầu được tính kể từ ngày Khu Nghỉ dưỡng của Công ty chính thức khai trương (Ngày 29/12/2019 trên thực tế) và chấm dứt vào ngày hết hạn của Dự án là ngày 28/05/2054 hoặc dài hơn nếu thời hạn của Dự án được cơ quan có thẩm quyền

gia hạn. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng, nguyên đơn hoàn toàn nhận thức được Khu nghỉ dưỡng đang trong quá trình xây dựng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý đặt cọc để giữ chỗ tức là đồng ý với việc sử dụng phòng thuê trong tương lai mà không phải ngay tại thời điểm ký hợp đồng.

Kể từ ngày 29/12/2019, Khu nghỉ dưỡng được khai trương đưa vào hoạt động. công ty V bắt đầu cung cấp dịch vụ lưu trú chính thức cho khách hàng.

+ Công ty đã thực hiện đăng ký đầu tư và đăng ký kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật

+ Công ty đáp ứng các điều kiện về an ninh, trật tự quy định tại Nghị định 96.

+ Đáp ứng đầy đủ quy định về phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn.

+ Đáp ứng điều kiện về bảo vệ môi trường, có giấy phép xả nước thải vào nguồn nước.

+ Luôn luôn đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện về an toàn thực phẩm.

+ Đáp ứng các điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch.

- Nguyên đơn cho rằng Công ty đã vi phạm quy định tại Khoản 8 Điều 9 của Luật Du lịch 2017, do quảng cáo Khu Nghỉ dưỡng 5 sao khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Công ty trình bày như sau:

Các xuất bản phẩm và bài báo mà Nguyên đơn nêu ra không phải là một phần của hợp đồng sở hữu kì nghỉ, cũng không phải là căn cứ pháp lý để các bên ký kết hợp đồng. Do đó, việc Công ty có vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 9 Luật Du lịch 2017 hay không đều không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ do mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm quy định nêu trên.

- Nguyên đơn cho rằng công ty đã vi phạm điều cấm của Luật do khách hàng không có đầy đủ các quyền chiếm hữu và định đoạt đối với quyền nghỉ dưỡng. Chúng tôi khẳng định quyền nghỉ dưỡng của nguyên đơn là quyền tài sản và nguyên đơn có đầy đủ quyền sở hữu đối với quyền nghỉ dưỡng. Điều này thể hiện rõ trong Điều 3 và Điều 6 của hợp đồng.

- Nguyên đơn cho rằng một số điều khoản của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ gây bất lợi cho Khách nghỉ dưỡng. Công ty khẳng định các điều khoản của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ mà Nguyên đơn viện dẫn đều là các thỏa thuận hợp pháp, được chính Nguyên đơn đồng ý thể hiện bằng việc tự nguyện chấp thuận ký kết Hợp đồng với Công ty. Do đó, việc nguyên đơn lấy lý do các điều khoản đó là gây bất lợi cho Khách Nghỉ dưỡng để không tiếp tục nộp các khoản thanh toán cho Công ty theo quy định tại Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là không có cơ sở pháp lý để được chấp nhận.

- Nguyên đơn cho rằng Điều 5.1 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng do đã loại trừ trách nhiệm của Công ty đối với Khách nghỉ dưỡng. Công ty

khẳng định quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ không vi phạm pháp luật như ý kiến của Nguyên đơn. Toàn bộ nội dung của điều khoản này đã không được trích dẫn đầy đủ. Theo quy định tại Điều 5.1, Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Nguyên đơn nếu Công ty vi phạm nghĩa vụ quy định tại hợp đồng. Do đó, quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ không vi phạm điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng 2010 và có hiệu lực thực thi đối với các bên.

- Nguyên đơn cho rằng Công ty đã vi phạm pháp luật khi tổ chức ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và thu tiền tại Văn phòng đại diện của Công ty. Công ty có ý kiến như sau: Văn phòng đại diện không phải là một bên chủ thể ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với Nguyên đơn. Các hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ được ký kết giữa một bên là Công ty (Bên cung ứng dịch vụ) và bên còn lại là khách nghỉ dưỡng (Bên sử dụng dịch vụ). Như vậy, người chịu trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là Công ty, không phải là Văn phòng đại diện của Công ty. Công ty cũng là đơn vị xuất phiếu thu và hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho các khoản tiền mà khách nghỉ dưỡng đã thanh toán. Do vậy, Công ty không vi phạm pháp luật khi tổ chức ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và thu tiền tại các Văn phòng đại diện của Công ty.

Về đơn vị tiền tệ khi thanh toán thì bà Hoàng Thị H các lần thanh toán đều bằng Việt Nam Đồng và các bảng báo giá sẽ thay đổi theo từng giai đoạn chứ không phải cố định và các bảng báo giá không phải là tài liệu kèm theo hợp đồng.

Do đó, bị đơn không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các căn cứ để nguyên đơn đưa ra các yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở pháp lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày tại bản tự khai ngày 13/8/2020:*

Ngày 19/01/2019, tôi cùng vợ là Hoàng Thị H tham dự sự kiện do Công ty V tổ chức. Vợ chồng tôi được các nhân viên của Công ty V giới thiệu về dự án Khu nghỉ dưỡng Alma vô cùng đẳng cấp với nhiều lợi ích. Vợ chồng tôi đã lựa chọn căn hộ loại A, kỳ nghỉ vào tuần thứ 40 hàng năm với giá trị 430.032.500 đồng. Vợ chồng tôi đã nộp cho công ty V 64.504.875 đồng cho hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502.

Ngày 24/01/2019 vợ chồng tôi lại tiếp tục tham gia thêm một hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ nữa số PBRC-H-032512 và đã nộp cho hợp đồng này số tiền 64.504.875 đồng.

Nay tôi được biết vợ tôi khởi kiện Công ty V ra Tòa án nhân dân thành phố N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ký kết ngày 19/01/2019 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ký kết ngày 24/01/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật doanh nghiệp đồng thời buộc Công ty V hoàn trả toàn bộ số tiền vợ chồng tôi đã nộp cho hai hợp đồng là 129.009.750 đồng.

Tôi hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ tôi. Số tiền 129.009.750 đồng nộp cho Công ty V là tài sản chung của vợ chồng tôi. Vợ tôi có toàn quyền yêu cầu Công ty V trả lại số tiền này, tôi không có ý kiến gì khác.

Bản án sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, Điều 129, Điều 328, Điều 401, Điều 405, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 42, Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Áp dụng Điều 17 Luật Trọng tài thương mại; Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ngày 19/01/2019 và Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ngày 24/01/2019 vô hiệu và hoàn trả số tiền đã thanh toán là 129.009.750 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2020, nguyên đơn bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

- Về thủ tục: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Về án phí: Áp dụng án phí không có giá ngạch nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 17/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố N xét xử vụ án. Ngày 02/12/2020, nguyên đơn kháng cáo bản án nêu trên. Như vậy, đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Đức Toàn. Bị đơn ủy quyền cho bà Phạm Thị Kiều Hưng. Xét các giấy ủy quyền nêu trên phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Xét Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ngày 19/01/2019 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ngày 24/01/2019:

Đơn khởi kiện ngày 01/12/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Hoàng Thị H và Công ty V đã ký kết hai hợp đồng dịch vụ. Thứ nhất: Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ngày 19/01/2019 và Phụ lục A,B, C kèm theo, giá trị hợp đồng 430.032.500đồng, giá trị thỏa thuận đặt cọc 344.026.000đồng, tiền cọc giao trước 64.504.875đồng và thứ hai: Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ngày 24/01/2019 và Phụ lục A,B, C kèm theo, giá trị hợp đồng 215.016.250 (đã giảm 50%), giá trị thỏa thuận đặt cọc 172.013.000đồng, tiền cọc giao trước 64.504.875đồng. Tổng cộng tiền cọc giao trước của hai hợp đồng là 129.009.750đồng.

Theo tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cho thấy bà Hoàng Thị H và người đại diện theo pháp luật - ông Hemant Patel của Công ty V đã ký kết các hợp đồng dịch vụ nhằm mục đích bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn N được sở hữu kỳ nghỉ tại khu du lịch ALMA. Theo các bên đương sự trình bày, tại thời điểm ký kết bà H, ông N và người đại diện theo pháp luật của Công ty V đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc ký kết các hợp đồng dịch vụ và không bị ép buộc. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, các hợp đồng dịch vụ nêu trên đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật, có hiệu lực và đảm bảo thực hiện nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên các hợp đồng dịch vụ nêu trên vô hiệu là có cơ sở.

[2.2] Xét số tiền đặt cọc đảm bảo khi ký các hợp đồng:

Tổng số tiền đặt cọc bà H và ông N giao trước của hai hợp đồng là 129.009.750đồng. Theo quy định của các hợp đồng các bên cam kết đồng ý đặt chỗ, không hủy ngang. Để đảm bảo việc đặt chỗ (sở hữu kỳ nghỉ dưỡng) thì phải thanh toán tiền đặt cọc. Đồng thời vào ngày khai trương chính thức (hợp đồng phát sinh hiệu lực), tiền đặt cọc sẽ được tự động chuyển đổi thành tiền thanh toán của hợp đồng. Theo phân tích tại mục 2.1 hợp đồng được ký kết có hiệu lực pháp luật và đảm bảo thực hiện, tuy nhiên nguyên đơn cho rằng các hợp đồng vô hiệu và không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng (tiền cọc còn lại và tiền thực hiện hợp đồng) là vi phạm nghĩa vụ đã ký kết của hợp đồng. Quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 10 của các hợp đồng cho thấy trong trường hợp vi phạm hoặc hủy ngang hợp đồng thì bà H, ông N không được hoàn trả số tiền đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng, Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở.

[2.3] Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng Công ty V cung cấp thông tin không đầy đủ và thông tin sai lệch là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 10 Luật bảo vệ người tiêu dùng; quảng cáo khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện hoạt động và quy định của hợp đồng loại trừ trách nhiệm của công ty với khách hàng:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 05/02/2013 và Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 cấp ngày 05/02/2013 đối với dự án ALMA của Công ty Trách nhiệm hữu hạn khu du lịch V. Như vậy, Công ty V đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư và xây dựng đối với dự án trên nên được phép hoạt động cung cấp các dịch vụ đặt

chỗ và đặt sở hữu kỳ nghỉ cho khách hàng theo lĩnh vực ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Quá trình tìm hiểu thông tin và các bên thỏa thuận đi đến thống nhất thực hiện việc ký kết các hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là sự tự nguyện, không trái pháp luật. Theo nội dung các hợp đồng cho thấy các điều khoản quy định trong hợp đồng thể hiện thông tin rõ ràng, đầy đủ và bà H, ông N được quyền tìm hiểu, không bị ép buộc, có quyền lựa chọn ký kết hoặc không ký kết hợp đồng. Như vậy, nguyên đơn cho rằng việc ký kết hợp đồng không được bên bị đơn thông tin đầy đủ, dự án chưa đủ điều kiện hoạt động gây bất lợi cho khách hàng và vi phạm pháp luật là không có cơ sở.

Trên cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3] Về án phí: Không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

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

- Điều 14, Điều 42, Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032502 ngày 19/01/2019 và Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-032512 ngày 24/01/2019 vô hiệu và hoàn trả số tiền đã thanh toán là 129.009.750 đồng *(Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm lẻ chín nghìn, bảy trăm năm mươi đồng)*.

* **Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị H phải nộp 6.750.488 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 3.225.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016379 ngày 19/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N. Bà H còn phải nộp 3.525.488 đồng *(Ba triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng).*

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0000423 ngày 02/02/2021 của Chi cục thi hành án thành phố N. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp. N;
- Chi cục THADS Tp. N;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Đình Phương