

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Án số: 38/2023/DS-PT

Ngày: 03 - 4 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thúy Phượng

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đường Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: 721 Phạm Văn B, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Bảo T, địa chỉ: 12/15 Nguyễn H1, Phường 5, thành phố Tuy H2, tỉnh P (Văn bản ủy quyền được chứng thực ngày 18/10/2021). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Khu Du lịch Vịnh Thiên Đ

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà G1, số 01 Trần Hưng Đ1, phường Lộc T, thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng T1 – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kiều H3 - Giám đốc pháp chế; địa chỉ: Tầng 20, Tòa nhà 109 Trần Hưng Đ1, phường Cửa N1, quận Hoàn K1, Thành phố Hà N2 (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Bảo T trình bày:

Ngày 26/3/2016, sau khi tham dự buổi hội thảo do Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ (Công ty) tổ chức tại tòa nhà Techcombank, phường Bến N3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí M, bà Đường Thị H đã ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 với Công ty, giá trị Hợp đồng là 301.455.000 đồng, đặt cọc 241.164.000 đồng. Ngày 09/11/2017, bà H tiếp tục ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-066669 với Công ty, giá trị của Hợp đồng là 432.250.000 đồng, đặt cọc 345.800.000 đồng.

Từ Hợp đồng thứ 2 trở đi, Công ty cử nhân viên trực tiếp đến nhà tư vấn cho bà H, khi bà H đồng ý mua kỳ nghỉ thì nhân viên đưa Hợp đồng cho bà H ký và quét thẻ thanh toán tại nhà. Vì tin tưởng nên bà H đã ký thêm 04 Hợp đồng, cụ thể:

- Ngày 31/3/2018, bà H ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-029211, giá trị của Hợp đồng là 456.400.000 đồng, đặt cọc 365.120.000 đồng;

- Ngày 26/7/2019, bà H ký 03 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, gồm số PBRC-S-074333, số PBRC-S-074334 và số PBRC-S-074057, giá trị của mỗi Hợp đồng là 390.936.000 đồng, đặt cọc 312.748.800 đồng.

Bà H thanh toán các Hợp đồng theo đúng tiến độ. Có 04 Hợp đồng không đủ tiền thanh toán nên bà H đã vay Ngân hàng TMCP A Việt Nam (MSB) để đóng cho kịp ngày khai trương. Tuy nhiên, đến ngày dự án khai trương, bà H muốn chuyển nhượng lại quyền sở hữu kỳ nghỉ của mình cho người khác nhưng Công ty không có chính sách hỗ trợ chuyển nhượng kỳ nghỉ nên bà H đã đọc kỹ lại bản Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và phát hiện ra điều bất lợi cho Bà, cụ thể:

- Những hành vi cố ý lừa dối Khách hàng của Công ty:

(i) Vấn đề tên gọi và quyền nghỉ dưỡng trong Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ: Tại phần xét rằng của Hợp đồng có nội dung: *“khu nghỉ dưỡng cao cấp có tên là “ALMA” (“khu nghỉ dưỡng”), cung cấp các dịch vụ du lịch, lưu trú và giải trí và các dịch vụ khác có liên quan cho Khách hàng (bao gồm cho thuê phòng nghỉ dưỡng trên cơ sở lập lại định kỳ)...”* thể hiện ý chí của Công ty chỉ cung ứng dịch vụ du lịch. Căn cứ quy định tại Điều 158, Điều 513 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 4 Luật giá về Dịch vụ thì hành vi sử dụng tên gọi hợp đồng “Sở hữu kỳ nghỉ” của Công ty là cố tình lừa dối Khách hàng, nhằm làm Khách hàng hiểu sai về đối tượng của hợp đồng, làm Khách hàng hiểu rằng hợp đồng này hướng đến một loại tài sản mà trong đó Khách hàng có các quyền về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt. Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ của Công ty quy định Khách hàng có quyền nghỉ dưỡng gồm: Trao đổi, cho bên thứ ba thuê định kỳ bởi khách nghỉ dưỡng, chuyển nhượng quyền nghỉ dưỡng là đều hướng đến quyền sở hữu đối với tài sản hoặc quyền tài sản. Đối chiếu với khoản 3, 4 Điều 3 Hợp đồng *“Trong phạm vi pháp luật cho phép, quyền nghỉ dưỡng và tư cách thành viên được đề cập tại Điều 3.1 sẽ được*

xem như và quyền tài sản có thể bán hoặc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 19.1... ”. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, không có quy định nào về việc cung ứng dịch vụ được xem là quyền tài sản nhưng Công ty vẫn quy định đan xen vào quyền tài sản.

Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự thì chỉ có tài sản hình thành trong tương lai, không có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định về giao dịch dịch vụ hình thành trong tương lai. Việc Tòa án nhận định hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là giao dịch về dịch vụ nghỉ dưỡng hình thành trong tương lai cũng như Công ty cho rằng Công ty chỉ cung ứng dịch vụ theo phần (xét rằng) của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là không căn cứ vào quy định của pháp luật, tự ý giải thích luật và Công ty đã lừa dối Khách hàng nhằm mục đích làm khách hàng hiểu sai lệch về đối tượng của hợp đồng.

(ii) Vấn đề đặt chỗ trong hợp đồng: Công ty chỉ cung ứng dịch vụ, việc Công ty bắt buộc Khách hàng phải đóng tiền đặt chỗ cho phòng, căn hộ hoặc biệt thự trong khu nghỉ dưỡng khi Công ty vẫn chưa hoàn thành khu nghỉ dưỡng, Công ty dùng số tiền đặt cọc của Khách hàng để xây dựng khu nghỉ dưỡng và đưa vào vốn lưu động của Công ty là không đúng quy định của pháp luật về bản chất, đặc tính của hợp đồng cung ứng dịch vụ, làm cho Khách hàng hiểu sai lệch về việc dùng tiền đặt cọc như hình thức huy động vốn để xây dựng nhà ở thương mại.

(iii) Vấn đề chủ thể thực hiện hợp đồng: Theo quy định tại Phụ lục B khoản 1.2 Hợp đồng thì Công ty được toàn quyền thu xếp cho Khách hàng căn hộ hoặc biệt thự bên ngoài khu nghỉ dưỡng không thuộc sở hữu của Công ty và Công ty cũng không phải chủ thể cung ứng dịch vụ đó. Quy định này của Công ty đã trái với quy định tại Điều 517 Bộ luật Dân sự, vi phạm điều cấm của pháp luật, làm khách hàng hiểu sai lệch về chủ thể thực hiện hợp đồng.

- Công ty ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và thu tiền của Khách hàng để cung cấp dịch vụ lưu trú khi chưa xây dựng xong khu nghỉ dưỡng, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự và chưa có Biên bản kiểm tra về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy...là một trong các hành vi bị cấm theo khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp. Như vậy, Công ty ký hợp đồng với Khách hàng khi chưa đáp ứng các điều kiện của Luật Đầu tư, chưa có đủ năng lực hành vi dân sự của pháp nhân, vi phạm điều cấm của Luật Doanh nghiệp, vi phạm điểm d Điều 6.2 của Hợp đồng về nghĩa vụ của Công ty.

- Tiền đặt cọc, sử dụng tiền đặt cọc, phí duy trì:

(i) Khách hàng và Công ty ký hợp đồng khi Khách hàng chưa thực hiện bất kỳ quyền nghỉ dưỡng nào, khu nghỉ dưỡng gồm các căn hộ nghỉ dưỡng chưa hoàn thành nhưng phía Khách hàng đã phải thực hiện các khoản thanh toán và phía Công ty đã xuất hóa đơn là vi phạm về hợp đồng dịch vụ.

(ii) Việc Công ty yêu cầu khách đặt cọc và dùng số tiền đặt cọc làm vốn lưu động của Công ty là không đúng quy định của pháp luật về bản chất, đặc tính

của hợp đồng dịch vụ, vi phạm quy định về tăng vốn theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

(iii) Phí duy trì mà Công ty đưa ra bao gồm cả chi phí phải trả cho Người giám sát/Công ty quản lý khu nghỉ dưỡng (Điều 3.2 Phụ lục C) và áp đặt cho khách nghỉ dưỡng phải thay mình thanh toán chi phí cho Người giám sát/Công ty quản lý nhằm trốn tránh trách nhiệm và nghĩa vụ của mình là trái quy định của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Quy định Khách hàng phải đóng một khoản phí duy trì hàng năm lên đến hàng triệu đồng trong khi Khách hàng chưa hề nghỉ dưỡng là trái với quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê phòng lưu trú.

- Hợp đồng mẫu do Công ty soạn sẵn: Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ do Công ty soạn thảo sẵn theo mẫu, đưa ra nhiều điều khoản trái quy định của pháp luật, gây bất lợi và ràng buộc nhiều nghĩa vụ cho Khách hàng trong khi Công ty chối bỏ các nghĩa vụ đương nhiên của mình theo luật định; cố ý sử dụng kỹ thuật soạn thảo hợp đồng với nhiều thủ thuật, nhiều điều khoản phức tạp, chồng chéo, mâu thuẫn và không đúng pháp luật để giành lợi thế về mình; Khách hàng không có quyền đàm phán các điều khoản của Hợp đồng; đẩy mọi thiệt thòi về phía Khách hàng trong trường hợp có phát sinh bất lợi nào cho phía Công ty. Công ty lợi dụng ưu thế hợp đồng mẫu do mình soạn sẵn nên đã thêm các điều khoản loại bỏ trách nhiệm của mình và hạn chế quyền khiếu nại, khiếu kiện của khách nghỉ dưỡng tại Điều 9 và 10.4 của Hợp đồng. Do đó, Điều 9 và 10.4 của Hợp đồng không có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 405 Bộ luật Dân sự.

Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nghiêm trọng nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 06 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ mà bà H đã ký kết với Công ty vô hiệu. Buộc Công ty phải trả lại cho bà H số tiền đã thanh toán cho 06 Hợp đồng trên là 2.362.913.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu chín trăm mười ba nghìn đồng*).

Đến thời điểm hiện nay, bà Đường Thị H đã thanh toán hết các khoản vay cho MSB. Bà H ký các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với Công ty và vay tiền của MSB với tư cách cá nhân, hoàn toàn không bàn bạc và có sự đồng ý của ông Nguyễn Thành Chiến chồng bà H nên vụ việc không liên quan đến ông Chiến.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ, bà Phạm Thị Kiều H3 trình bày:*

Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ (Công ty) đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3211745957 chứng nhận lần đầu ngày 10/11/2020 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 do UBND tỉnh K cấp lần đầu ngày 05/02/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ ba và hiệu đính số Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 ngày 27/01/2015) và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201550314 đăng ký lần đầu ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 04/12/2020 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

R, huyện Cam L, tỉnh K, Việt Nam và thực hiện các hoạt động kinh doanh khác phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Để giới thiệu mô hình sở hữu kỳ nghỉ mà Công ty đang kinh doanh, Công ty đã mời một số Khách hàng, trong đó có bà Đường Thị H đồng ý tham gia sự kiện do Công ty tổ chức (khoảng đầu năm 2016) tại Văn phòng của Công ty tại Thành phố Hồ Chí M.

Tại buổi sự kiện, sau khi giới thiệu tổng quát, nhân viên của Công ty sẽ 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 nghiên cứu, Khách hàng nếu đồng ý sẽ ký vào xác nhận đặt chỗ và Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ. Trường hợp Khách hàng có thắc mắc về Hợp đồng 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 Hợp đồng và dịch vụ nghỉ dưỡng trước khi ký kết. Công ty hiểu rằng Khách hàng chỉ ký Hợp đồng khi đã hiểu rõ nội dung và có nhu cầu sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng.

Từ năm 2016 đến năm 2019, bà Đường Thị H đã ký với Công ty 06 Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ, với tổng số tiền là 2.362.913.000 đồng, trong đó, bà H thanh toán 2.335.115.020 đồng, Công ty tặng 27.797.980 đồng, được ghi nhận vào giá trị thanh toán và xuất hóa đơn tài chính hợp pháp, cụ thể:

- Hợp đồng số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, tổng giá trị 301.455.000 đồng, đã thanh toán 301.455.000 đồng;

- Hợp đồng số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, tổng giá trị 432.250.000 đồng (bà H thanh toán 426.220.900 đồng, Công ty tặng 6.029.100 đồng);

- Hợp đồng số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, tổng giá trị 456.400.000 đồng, đã thanh toán 456.400.000 đồng (bà H thanh toán 446.359.200 đồng, Công ty tặng 10.040.800 đồng);

- Hợp đồng số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, tổng giá trị 390.936.000 đồng, đã thanh toán 390.936.000 đồng (bà H thanh toán 387.026.640 đồng, Công ty tặng 3.909.360 đồng);

- Hợp đồng số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019, tổng giá trị 390.936.000 đồng, đã thanh toán 390.936.000 đồng (bà H thanh toán 387.026.640 đồng, Công ty tặng 3.909.360 đồng);

- Hợp đồng số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019, tổng giá trị 390.936.000 đồng, đã thanh toán 390.936.000 đồng (bà H thanh toán 387.026.640 đồng, Công ty tặng 3.909.360 đồng).

Bà Đường Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 06 Hợp đồng nêu trên vô hiệu và buộc Công ty hoàn trả cho bà H 2.362.913.000 đồng (bao gồm số tiền Công ty tặng bà H) là không có cơ sở pháp lý, Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, vì:

- Công ty không cam kết và cũng không đào tạo, hướng dẫn nhân viên của Công ty tư vấn cho bà H hay bất kỳ Khách hàng nào về việc Công ty sẽ giúp bà H cho thuê/chuyển nhượng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ hay sẽ mở riêng một văn phòng chuyên hỗ trợ Khách hàng trong việc cho thuê/chuyển nhượng lại các kỳ nghỉ đã mua. Quyền và nghĩa vụ của mỗi bên liên quan đến việc cho thuê/chuyển nhượng Quyền nghỉ dưỡng được quy định cụ thể tại Điều 19, Mục 6 Phụ lục B Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ.

- Việc bà H ký kết 06 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ không cùng một thời điểm, trong một thời gian dài cho thấy bà H đã có đủ thời gian để cân nhắc xem xét, đánh giá và nhận thức rõ quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Ngoài ra, từ năm 2016 đến năm 2019, trong quá trình thực hiện các Hợp đồng, bà H đã sử dụng Quyền nghỉ dưỡng tự chọn – là một trong những ưu đãi, thể hiện thiện chí của Công ty dành cho Khách hàng ký Hợp đồng trước khi Khu nghỉ dưỡng khai trương đề nghị dưỡng tại các khu nghỉ dưỡng tại Việt Nam và nước ngoài, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng PBRC-S-061879, bà H đã đi nghỉ dưỡng tại Khách sạn The Costa N từ 05/4/2016 đến 08/4/2016; Khu nghỉ dưỡng Novotel Phú Quốc từ 27/5/2017 đến 30/5/2017; Khu nghỉ dưỡng Risemount Premier B từ 14/4/2019 đến 16/4/2019; trao đổi qua RCI để trao đổi kỳ nghỉ tại Maldives năm 2018;

+ Đối với Hợp đồng PBRC-S-066669, bà H đã đi nghỉ tại Khách sạn EMN Hội A1 từ 14/12/2018 đến 17/12/2018; tại Hạ Long từ 05/4/2019 đến 08/4/2019;

+ Đối với Hợp đồng PBRC-S-029211, bà H đã đi nghỉ dưỡng tại Khách sạn The Costa N từ 29/3/2019 đến 01/4/2019 và từ 13/10/2019 đến 16/10/2019;

Đầu năm 2020, trước khi nộp đơn khởi kiện, bà H đã thực hiện Quyền nghỉ dưỡng định kỳ tại Căn hộ nghỉ dưỡng loại A của Khu nghỉ dưỡng ALMA theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016 từ 01/3/2020 đến 08/3/2020 mà không có bất cứ ý kiến thắc mắc gì về các nội dung của Hợp đồng hay việc Công ty không có văn phòng chuyên hỗ trợ khách hàng chuyển nhượng Quyền nghỉ dưỡng cho người khác.

- Bản chất của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là hợp đồng mua bán/cung cấp quyền thuê phòng hay quyền sử dụng dịch vụ lưu trú đề nghị dưỡng tại Khu nghỉ dưỡng của Công ty theo một kỳ nghỉ trong một tuần cố định hàng năm cho đến khi thời hạn hoạt động đăng ký của Khu nghỉ dưỡng kết thúc và được gia hạn nếu thời hạn hoạt động của Khu nghỉ dưỡng được gia hạn. Việc cung cấp quyền thuê phòng đề nghị dưỡng cũng được gọi là cung cấp “kỳ nghỉ” hoặc cung cấp “Quyền nghỉ dưỡng” như được định nghĩa tại Điều 2.1 và Điều 3.1 của Hợp đồng. Ngoài ra, bà H còn có quyền mở rộng hơn quyền của một khách hàng lưu trú thông thường, đó là quyền được cho thuê lại, chuyển nhượng, để lại thừa kế “Quyền nghỉ dưỡng” cho người khác như quy định tại Mục 3 Điều 3.1, Mục 6 Điều 6.1, 6.3 Phụ lục B của Hợp đồng.

Quyền nghỉ dưỡng hay quyền cho thuê phòng trong Khu nghỉ dưỡng mà Công ty bán cho bà H là quyền tài sản theo quy định tại Điều 105 và Điều 115 của Bộ luật Dân sự 2015, điều này cũng được thể hiện rõ tại Điều 3 của Hợp đồng.

Các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ không phải là “quyền hưởng dụng” đối với tài sản là căn biệt thự/căn hộ trong Khu nghỉ dưỡng. Công ty không thỏa thuận với bà H hay bất kỳ khách hàng nào khác về việc thực hiện quyền hưởng dụng theo đúng bản chất của giao dịch này như quy định tại Điều 159 và các Điều từ 257 đến Điều 266 Bộ luật Dân sự 2015.

“Quyền nghỉ dưỡng” của bà H được quy định tại Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ ngoài quyền trực tiếp sử dụng căn hộ/căn biệt thự trong Khu nghỉ dưỡng, bà H còn được để lại thừa kế, chuyển nhượng quyền thuê phòng/quyền nghỉ dưỡng cho người khác. Quyền sử dụng thuê phòng của bà H không bị hạn chế về thời gian và đối tượng được hưởng quyền, được hưởng Quyền nghỉ dưỡng theo hết thời hạn của Dự án và kể cả thời hạn được gia hạn nếu có. Bà H tự ý diễn giải mình có quyền hưởng dụng đối với căn hộ/biệt thự trong Khu nghỉ dưỡng là không đúng với ý chí của các bên và nội dung của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ mà các bên đã ký kết và còn tự thu hẹp quyền mà bà H đang có theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ.

Như vậy, bà H cho rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là hợp đồng mua bán “quyền hưởng dụng” đối với tài sản là căn biệt thự/căn hộ nằm trong Khu nghỉ dưỡng do Công ty là chủ sở hữu và đối tượng của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là quyền hưởng dụng đối với tài sản hình thành trong tương lai là không chính xác. Bản chất của giao dịch theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là giao dịch cho thuê phòng.

- Bà H cho rằng, nội dung của Hợp đồng và quá trình tư vấn của Công ty không rõ ràng khiến cho bà H không xác định được đầy đủ quyền lợi mà Bà phải được hưởng và một số điều khoản của Hợp đồng đã tước bỏ các quyền cơ bản của Bà nhưng không đưa ra được bất cứ lập luận hay căn cứ nào chứng minh. Trong khi đó, thực tế Công ty đã luôn cung cấp thông tin một cách đầy đủ và minh bạch để bà H cân nhắc trước khi quyết định ký kết Hợp đồng với Công ty. Trường hợp nhận thấy Hợp đồng có nội dung không rõ ràng thì bà H có quyền yêu cầu nhân viên Công ty giải đáp, trả lời các thắc mắc và câu hỏi của mình.

Liên tục trong các năm từ 2016 đến trước khi nộp đơn khởi kiện, bà H đã thực hiện các Quyền nghỉ dưỡng tùy chọn tại các Khu nghỉ dưỡng/khách sạn do Công ty thu xếp. Như vậy, với việc ký kết 6 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ rải rác trong các năm từ 2016 đến 2019 và việc thực hiện Quyền nghỉ dưỡng theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, bà H hoàn toàn nhận thức rõ quyền lợi của mình được quy định tại Hợp đồng.

- Bà H cho rằng một số điều khoản của Hợp đồng đã “tước bỏ các quyền cơ bản của bà H” là không có căn cứ và không chính xác. Theo Hợp đồng, bà H có đầy đủ quyền sở hữu đối với Quyền nghỉ dưỡng, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và định đoạt được quy định tại Điều 3, Điều 7.1 của Hợp đồng; các Điều 1.1, 1.7, 3.1, 6.1, 6.3 Phụ lục B.

- Bà H cho rằng quy định về việc phải có sự đồng ý trước của Công ty tại Điều 19.1 và Mục 6.1 Phụ lục B của Hợp đồng đã tước đoạt hoàn toàn quyền định đoạt của Bà và không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên các điều khoản này không ngăn cản hay làm mất quyền định đoạt Quyền nghỉ dưỡng của bà H, mà

chỉ đưa ra yêu cầu phải có sự đồng ý của Công ty. Mặc dù vậy, trên thực tế, Công ty chưa từng từ chối việc chuyển nhượng Quyền nghỉ dưỡng của bất cứ Khách hàng nào.

Yêu cầu này của Công ty là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự 2015. Việc chuyển nhượng Quyền nghỉ dưỡng chính là chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của bà H theo Hợp đồng cho một chủ thể khác, trong đó bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán Phí duy trì hàng năm cho Công ty. Do đó, Khách hàng với tư cách là bên có nghĩa vụ chỉ được chuyển giao nghĩa vụ khi được bên có quyền là Công ty đồng ý. Đồng thời đảm bảo an toàn đối với quyền sở hữu Quyền nghỉ dưỡng của bà H, tránh việc một chủ thể khác dễ dàng chiếm dụng bất hợp pháp Quyền nghỉ dưỡng của Khách hàng bằng việc tạo dựng giao dịch giả mạo.

- Việc Công ty thu xếp căn hộ nghỉ dưỡng ngoài Khu nghỉ dưỡng của Công ty là quy định dự phòng cho tình huống Công ty không thu xếp được căn hộ trong Khu nghỉ dưỡng cho Khách hàng vì một lý do khách quan nào đó, nhằm đảm bảo quyền thuê phòng của Khách hàng. Tiêu chuẩn căn hộ nghỉ dưỡng mà Công ty thu xếp cho bà H sử dụng sẽ “bằng hoặc cao hơn” Căn hộ nghỉ dưỡng đã được đặt chỗ. Trong khi đó, Căn hộ nghỉ dưỡng mà bà H đã đăng ký thuê theo các Hợp đồng được quy định tại Mục III Phụ lục A của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và được xác định bằng loại căn hộ với mô tả các Đặc điểm kỹ thuật tại Phụ lục D, tức là xác định theo tiêu chuẩn mà không phải là một căn hộ cụ thể nào. Điều này cũng được nhắc lại và làm rõ tại Mục 1.4 Phụ lục B của Hợp đồng. Như vậy, việc Công ty quy định quyền được thu xếp cho bà H một căn hộ nghỉ dưỡng với tiêu chuẩn bằng hoặc cao hơn Căn hộ nghỉ dưỡng đã được đặt chỗ vẫn đảm bảo được Quyền nghỉ dưỡng của bà H và phù hợp với các nội dung thỏa thuận khác quy định tại Hợp đồng.

Ngoài ra, pháp luật không hạn chế quyền thỏa thuận của các bên liên quan đến Hợp đồng với điều kiện thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Mục 1.2 Phụ lục B của Hợp đồng quy định về việc thu xếp căn hộ nghỉ dưỡng cho bà H hoàn toàn tuân thủ nguyên tắc của Bộ luật Dân sự 2015, không vi phạm pháp luật Việt Nam, không trái đạo đức xã hội nên hoàn toàn phù hợp và có giá trị thi hành.

Như vậy, quy định của Hợp đồng mà bà H dẫn chiếu đều đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên và hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, bà H cho rằng quy định tại Mục 1.2 Phụ lục B của Hợp đồng cho phép Công ty có quyền tước đoạt bất cứ lúc nào đối với quyền tài sản của Bà là không có căn cứ chấp nhận.

- Khoản phí duy trì mà bà H phải đóng hàng năm với mục đích chi trả chi phí vận hành Khu nghỉ dưỡng và chi phí cung cấp dịch vụ cho khách nghỉ dưỡng theo quy định tại Mục 3 Phụ lục C của Hợp đồng là chi phí mà chủ sở hữu Khu nghỉ dưỡng phải tự chi trả vì bà H chỉ mua quyền hưởng dụng chứ không mua quyền sở hữu tài sản và mọi dịch vụ sử dụng trong quá trình nghỉ dưỡng bà H phải thanh toán chi phí, không được sử dụng miễn phí.

Việc thu Phí duy trì hàng năm sau khi Khách hàng đã thanh toán để có quyền sở hữu kỳ nghỉ là đặc thù của mô hình sở hữu kỳ nghỉ trên toàn thế giới. Theo đó, các Công ty kinh doanh kỳ nghỉ/Chủ sở hữu các khu nghỉ dưỡng sẽ thuê một đơn vị độc lập hoặc tự mình quản lý, vận hành khu nghỉ dưỡng. Các chi phí phát sinh trong quá trình vận hành Khu nghỉ dưỡng sẽ được tính toán và công bố công khai, minh bạch hàng năm trên cơ sở chi phí thực tế và được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán độc lập.

Phí duy trì được tách riêng với Giá trị hợp đồng và được thu riêng hàng năm sẽ giúp đảm bảo quyền lợi cho Khách hàng. Việc tách và thu riêng Phí duy trì hàng năm sẽ giúp Khách hàng tránh được việc phải trả trước một khoản phí cố định có thể sẽ cao hơn khoản phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý, vận hành Khu nghỉ dưỡng.

Thực tế, các nhân viên tư vấn của Công ty đều đã thông báo đầy đủ đến Khách hàng về việc phải đóng một khoản Phí duy trì/Phí quản lý hàng năm khi tư vấn cho Khách hàng mua kỳ nghỉ của Công ty và bà H hoàn toàn nhận thức được việc sẽ phải đóng khoản phí này hàng năm.

Quy định tại Mục 3 Phụ lục C của Hợp đồng về Phí duy trì không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và đã đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 nên hoàn toàn hợp pháp và có giá trị thi hành, không mâu thuẫn, chòng chéo như ý kiến của bà H. Do đó, việc bà H cho rằng không nhận thức được bản chất của đối tượng hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, bà H ký kết và thực hiện Hợp đồng với Công ty trên cơ sở tự nguyện và nhận thức rõ nội dung của Hợp đồng, quyền lợi của bà H không bị xâm phạm. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố 06 Hợp đồng đã ký kết với Công ty vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ để được chấp nhận.

- Về vấn đề tên gọi của Hợp đồng: Bản chất của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là giao dịch cho thuê phòng giữa Công ty và bà H, theo đó Công ty cho bà H thuê phòng để sử dụng vào mục đích nghỉ dưỡng. Khi bà H trả tiền thuê phòng cho cả thời hạn của Dự án để nghỉ dưỡng thì bà H có “Quyền nghỉ dưỡng” và là chủ sở hữu “Quyền nghỉ dưỡng” đó nên Hợp đồng có tên gọi là “Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ” là hoàn toàn chính xác và phù hợp với bản chất của giao dịch.

Mặt khác, bà H cũng đã khẳng định, bà được nhân viên Công ty giới thiệu về việc Công ty đang mở bán kỳ nghỉ tại Khu nghỉ dưỡng ALMA, nghĩa là bà H hoàn toàn nhận thức được rằng, khi ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với Công ty, Bà sẽ được sở hữu “Quyền nghỉ dưỡng”, có thể cho thuê lại, bán lại.

Ngoài ra, tên gọi của Hợp đồng cũng không trái với bất kỳ quy định nào của pháp luật. Do đó, bà H cho rằng, tên gọi “Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ” nhằm cố tình lừa dối Khách hàng, làm cho Khách hàng hiểu sai về đối tượng của hợp đồng là không đúng và không có căn cứ.

- Về vấn đề quyền nghỉ dưỡng trong Hợp đồng: Do “Quyền nghỉ dưỡng” hay quyền “thuê phòng” nhằm mục đích nghỉ dưỡng của bà H trị giá được bằng tiền, là khoản tiền thuê phòng mà bà H đã và sẽ thanh toán cho Công ty cho toàn bộ thời hạn hoạt động của Dự án và có thể cho thuê lại, chuyển nhượng, để lại thừa kế cho người khác, nên “Quyền nghỉ dưỡng” hay quyền “thuê phòng” nhằm mục đích nghỉ dưỡng của bà H được xem là “quyền tài sản”. Việc xác định Quyền nghỉ dưỡng là Quyền tài sản không vi phạm quy định nào của pháp luật.

Quy định tại Điều 3.4 của Hợp đồng hoàn toàn phù hợp với khái niệm về tài sản và quyền tài sản theo quy định tại Điều 105 và Điều 115 Bộ luật Dân sự 2015 và nhằm đảm bảo quyền của bà H đối với Quyền nghỉ dưỡng, đó chính là quyền cho thuê lại, chuyển nhượng và để lại thừa kế cho người khác, chứ không chỉ bó hẹp trong phạm vi được sử dụng phòng thuê của khách hàng thuê phòng khách sạn thông thường theo cách thức truyền thống. Bà H cho rằng Công ty đã lừa dối nhằm làm cho Bà hiểu sai lệch về đối tượng của Hợp đồng là không có cơ sở pháp lý.

- Về vấn đề đặt cọc trong Hợp đồng: Nội dung Điều 5.2 Hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, mục đích của đặt cọc là nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Bằng việc ký kết vào Hợp đồng, bà H và Công ty đã thỏa thuận về việc sử dụng tiền đặt cọc, đây là thỏa thuận giữa hai bên, không phải là ý chí đơn phương của Công ty hay do Công ty tự ý thực hiện mà không được sự đồng ý của bà H. Pháp luật không hạn chế quyền thỏa thuận của các bên trong việc sử dụng tiền đặt cọc. Mục đích sử dụng tiền đặt cọc của Công ty cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc Công ty thông báo về việc có thể sử dụng tiền đặt cọc vào một số mục đích còn thể hiện sự minh bạch, công khai của Công ty trong việc sử dụng các nguồn tài chính mà Công ty đang nắm giữ.

- Vấn đề chủ thể thực hiện Hợp đồng: Việc Công ty thu xếp căn hộ nghỉ dưỡng ngoài Khu nghỉ dưỡng của Công ty là quy định dự phòng cho tình huống Công ty không thu xếp được căn hộ trong Khu nghỉ dưỡng cho Khách hàng vì một lý do khách quan nào đó, nhằm đảm bảo quyền thuê phòng của Khách hàng. Quy định tại Mục 1.2 Phụ lục B không thuộc trường hợp Công ty giao cho bên khác thực hiện thay công việc theo quy định tại Điều 517 Bộ luật Dân sự 2015 như ý kiến của bà H.

- Về đối tượng của hợp đồng cung cấp dịch vụ lưu trú: Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp năm 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 kết Hợp đồng, Công ty chưa cung cấp dịch vụ lưu trú cho bà H cũng như cho bất kỳ khách hàng nào khác. Công ty chưa tiến hành kinh doanh dịch vụ lưu trú trên tế, do đó Công ty chưa có nghĩa vụ đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú như ý kiến của bà H.

Kể từ ngày 29/12/2019, Khu nghỉ dưỡng được khai trương, đưa vào hoạt động, chính thức cung cấp dịch vụ lưu trú cho các Khách hàng, Công ty đã đáp

ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch 2017. Công ty không vi phạm khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2014, quy định của Luật Đầu tư 2014; điểm d Điều 6.2 Hợp đồng; Điều 29, Điều 49 Luật Du lịch 2017 như ý kiến của bà H.

- Về vấn đề tiền đặt cọc, sử dụng tiền đặt cọc, phí duy trì: Công ty đã hoàn toàn tuân thủ và không vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật khi nhận khoản tiền đặt cọc từ các Khách hàng theo quy định tại Điều 5.2 Hợp đồng trước khi cung ứng dịch vụ. Việc Công ty xuất các hóa đơn Giá trị gia tăng tương ứng với tiền đặt cọc nhận từ bà H vào ngày mà Công ty thực nhận các khoản tiền đó, trước khi Công ty thực hiện việc cung cấp dịch vụ lưu trú, là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 16 Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng, cung ứng dịch vụ.

- Về vấn đề hợp đồng mẫu do Công ty soạn sẵn: Do bản chất của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là Hợp đồng dịch vụ cho thuê phòng, vì vậy các nội dung của Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thiết kế phù hợp với việc cung cấp dịch vụ này và nhằm đảm bảo sự vận hành của Khu nghỉ dưỡng trong bối cảnh Công ty có tới vài chục nghìn Khách hàng. Mặt khác, mỗi quyền/ngĩa vụ của từng bên sẽ khác nhau tùy thuộc vào từng trường hợp, thời điểm và bối cảnh được đề cập trong Hợp đồng. Do đó, việc bà H tính đếm một cách số học về quyền/ngĩa vụ, căn cứ vào số lượng các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo Hợp đồng của bà H và Công ty để khẳng định sự bất bình đẳng giữa hai chủ thể tham gia Hợp đồng là hoàn toàn không có cơ sở để được chấp nhận.

- Các quy định tại khoản 15.2 Hợp đồng, Điều IV.2 Phụ lục A, khoản 8.4 Phụ lục B, Điều 6 Phụ lục C

Điều 15.2 Hợp đồng quy định: *‘Nếu có bất kỳ sự không thống nhất nào giữa các điều khoản của Hợp đồng này và các điều khoản của bất kỳ Phụ lục nào đính kèm tại Hợp đồng này, trừ trường hợp có quy định rõ ràng khác đi, các điều khoản của Hợp đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng trong phạm vi không thống nhất đó’*. Như vậy, về nguyên tắc các quy định của Hợp đồng vẫn sẽ ưu tiên được áp dụng, trừ trường hợp có quy định rõ ràng khác đi.

Đoạn cuối của các Mục IV.2 Phụ lục A, 8.4 Phụ lục B và Mục 6 Phụ lục C đều quy định: *“Trong trường hợp có bất kỳ khác biệt nào giữa Hợp đồng Cung cấp kỳ nghỉ và Phụ lục này, Phụ lục này sẽ được ưu tiên áp dụng”*. Nội dung tại các Phụ lục của Hợp đồng nhằm làm cụ thể hóa thêm một số quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng và không có nội dung nào trái với quy định tại Điều 403 Bộ luật Dân sự 2015. Các quy định trên đây không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và lợi ích nào của bà H theo Hợp đồng.

- Về quy định tại Điều 9 và Điều 10.4 của Hợp đồng: Nội dung Điều 9 của Hợp đồng quy định: *“Khách nghỉ dưỡng sẽ không thực hiện bất cứ khiếu nại hoặc khiếu kiện nào chống lại Công ty để giải phóng các trách nhiệm và nghĩa vụ của*

Khách nghỉ dưỡng theo Hợp đồng này bằng việc đưa ra lý do rằng Khách nghỉ dưỡng không nhận thức đầy đủ về bất kỳ hoặc toàn bộ các quy định trong Hợp đồng". Theo quy định này, các Khách hàng chỉ không được quyền khiếu nại, khiếu kiện với Công ty với lý do dưỡng không nhận thức đầy đủ về bất kỳ hoặc toàn bộ các quy định trong Hợp đồng, còn trong trường hợp khác, Khách hàng vẫn hoàn toàn có quyền thực hiện quyền khiếu nại, khiếu kiện đối với Công ty, khi có đủ căn cứ theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, bảo đảm quyền lợi chính đáng của bà H với tư cách là bên thuê phòng theo Hợp đồng này. Như vậy, Điều 9 của Hợp đồng không hạn chế hay loại trừ quyền khiếu nại của Khách hàng.

Nội dung chính của Điều 10.4 quy định về việc bà H có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và nhận lại khoản tiền đặt cọc trong trường hợp Công ty không xác định được ngày khai trương chính thức trong vòng 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng của Dự án liên quan đến Khu nghỉ dưỡng. Trên thực tế Khu nghỉ dưỡng đã được khai trương chính thức vào ngày 29/12/2019 theo đúng cam kết của Công ty. Đoạn cuối của Điều 10.4 Hợp đồng chỉ nhằm làm rõ thêm rằng dù có quy định về việc bà H được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Công ty không xác định được ngày khai trương chính thức như đã quy định trong Hợp đồng. Tuy nhiên, bà H sẽ không được thực hiện quyền này nếu chính Bà là bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào phải trả cho Công ty hoặc vi phạm việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào khác của bà H theo Hợp đồng. Như vậy, quy định này không mang ý nghĩa loại trừ trách nhiệm của Công ty đối với bà H, không vi phạm quy định của pháp luật Việt Nam và đã đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 nên hoàn toàn hợp pháp và có giá trị thi hành.

- Ngoài ra, bà H đã dựa trên số liệu các vụ án Khách hàng khởi kiện Công ty trong những năm gần đây để kết luận rằng Hợp đồng có vấn đề là hoàn toàn vô căn cứ. Trên thực tế số lượng Khách hàng khởi kiện Công ty chỉ chiếm một tỷ lệ rất nhỏ so với hơn 30 nghìn Khách hàng đã ký và đang thực hiện Hợp đồng với Công ty, với những đánh giá rất tích cực về dịch vụ do Công ty cung cấp. Việc xảy ra tranh chấp tương tự vụ án này là do một số Khách hàng chưa nhận thức đúng và đầy đủ các nội dung quy định của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và bị tác động bởi các thông tin tiêu cực trên mạng xã hội. Về phần mình, Công ty khẳng định, Công ty đã cung cấp đầy đủ và chính xác các thông tin về dịch vụ cho thuê phòng để nghỉ dưỡng của Công ty và luôn tuân thủ các quy định của Hợp đồng, tuân thủ pháp luật để đảm bảo việc cung cấp dịch vụ ngày một tốt hơn cho Khách hàng đã ký Hợp đồng và tin tưởng sử dụng dịch vụ của Công ty.

Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 328, Điều 401, Điều 405, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự; Mục 4 Chương V Luật Du lịch; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đường Thị H về tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019 và số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019 là vô hiệu. Yêu cầu Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ trả lại số tiền đã thanh toán cho các Hợp đồng nêu trên là 2.362.913.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 02 tháng 8 năm 2022, bà Đường Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phạm Bảo T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Nội dung các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019 và số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019 được giao kết giữa bà Đường Thị H với Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ vi phạm điều cấm của luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đường Thị H.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Phạm Thị Kiều H3 cho rằng cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đường Thị H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đường Thị H về tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019 và số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019 là vô hiệu. Yêu cầu Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ trả lại số tiền đã thanh toán cho các Hợp đồng nêu trên là 2.362.913.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đường Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ (Công ty Vịnh Thiên Đ) được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3211745957, chứng nhận lần đầu ngày 10/11/2020 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 do UBND tỉnh K cấp lần đầu ngày 05/02/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ ba và hiệu đính số Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 ngày 27/01/2015) và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201550314 đăng

ký lần đầu ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 04/12/2020 để đầu tư, thực hiện Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp Alma, tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu Du lịch Bắc Bán đảo Cam R, huyện Cam L, tỉnh K. Theo đó, Công ty Vĩnh Thiên Đ được phép kinh doanh dịch vụ lưu trú.

[2] Từ ngày 26/3/2016 đến ngày 26/7/2019, bà Đường Thị H với Công ty Vĩnh Thiên Đ đã ký kết 06 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, gồm: Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019 và số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019, với nội dung: Bà Đường Thị H mua 06 tuần nghỉ dưỡng trong mỗi năm tính từ Năm Bắt đầu đến khi hết thời hạn dự án đối với 04 căn hộ nghỉ dưỡng loại A, 01 căn hộ nghỉ dưỡng loại F và 01 căn hộ nghỉ dưỡng loại G. Khoản thanh toán phải trả khi Công ty xác định Ngày Khai trương Chính thức của từng Hợp đồng lần lượt là: 301.455.000 đồng, 432.250.000 đồng, 456.400.000 đồng và 390.936.000 đồng (mỗi Hợp đồng ký ngày 26/7/2019). Tiền đặt cọc phải trả khi chấp nhận Hợp đồng lần lượt là 241.164.000 đồng, 345.800.000 đồng, 356.120.000 đồng và 312.748.000 đồng (mỗi Hợp đồng ký ngày 26/7/2019). Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định về quyền nghỉ dưỡng, quyền và nghĩa vụ của Công ty và của Khách Nghỉ dưỡng, về chuyển nhượng và các quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ Hợp đồng.

Tại thời điểm ký kết các Hợp đồng nêu trên, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự và việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

[3] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là hợp đồng theo mẫu do Công ty Vĩnh Thiên Đ đưa ra nên việc dành thời gian hợp lý để nghiên cứu kỹ nội dung của Hợp đồng trước khi ký kết là quyền và trách nhiệm của Khách hàng. Khách hàng không nghiên cứu kỹ nội dung hợp đồng (nếu có) không phải là lỗi của Công ty Vĩnh Thiên Đ. Bà Đường Thị H đã chấp nhận ký kết Hợp đồng coi như chấp nhận toàn bộ nội dung Hợp đồng. Bà Đường Thị H đã ký kết nhiều Hợp đồng với Công ty Vĩnh Thiên Đ vào nhiều thời điểm khác nhau và đã thanh toán toàn bộ giá trị các Hợp đồng được nêu tại mục [2].

[4] Theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng: “Khách nghỉ dưỡng theo Hợp đồng này, đồng ý thuê phòng từ Công ty và Công ty, theo Hợp đồng này, đồng ý cho Khách Nghỉ dưỡng được thuê phòng trên cơ sở lập lại định kỳ trong Khu Nghỉ dưỡng đối với Căn hộ Nghỉ dưỡng vào Tuần Nghỉ dưỡng trong Thời hạn Thực hiện Quyền Nghỉ dưỡng...”. Như vậy, bản chất của “Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ” là hợp đồng cung cấp dịch vụ lưu trú, khách hàng không phải là chủ sở hữu căn hộ/biệt thự trong 01 tuần cố định mỗi năm đến khi hết thời hạn, cũng không phải là quyền sở hữu bất động sản. Luật cũng không có quy định cấm giao dịch đối với “dịch vụ hình thành trong tương lai”.

[5] Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Khu nghỉ dưỡng Alma vẫn đang trong quá trình xây dựng, chưa khai trương và chưa đi vào hoạt động chính thức, chưa cung cấp dịch vụ lưu trú cho khách hàng, nên chưa phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú theo quy định tại khoản 1 Điều 8

Luật Doanh nghiệp; khoản 1 Điều 9 Luật Đầu tư về thực hiện quy định về ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và điều kiện đầu tư kinh doanh; khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch về điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú.

Ngày 29/12/2019, Công ty Vĩnh Thiên Đ chính thức khai trương và đưa Khu nghỉ dưỡng Alma đi vào hoạt động, chính thức cung cấp dịch vụ lưu trú cho các khách hàng, Khu nghỉ dưỡng Alma đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch, cụ thể: Phòng Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự số 948/GCN ngày 18/11/2019, Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn Công an tỉnh K có Văn bản số 1731/NT-PCCC ngày 15/10/2019, về nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2562/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 3176/QĐ-CT ngày 14/10/2019. Sở Du lịch tỉnh K có Văn bản số 1858/SDL-QLCSLT ngày 23/12/2019, về việc kiểm tra điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất và dịch vụ của Khách sạn nghỉ dưỡng Alma.

[6] Bà Đường Thị H cho rằng Công ty Vĩnh Thiên Đ đã có những vi phạm như: Không có chính sách hỗ trợ cho khách hàng trong việc chuyển nhượng, cho thuê quyền nghỉ dưỡng; về đặt chỗ, sử dụng tiền đặt cọc, thu các khoản phí duy trì là gây bất lợi cho khách hàng. Các nội dung nêu trên không phải là điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng.

[7] Các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ được nêu tại mục [2] và các phụ lục kèm theo được giao kết giữa bà Đường Thị H với Công ty Vĩnh Thiên Đ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 108, Điều 134, Điều 328 và Điều 405 Bộ luật Dân sự, không thuộc một trong các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự, không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực.

Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng quy định “*Khách nghỉ dưỡng theo Hợp đồng này, cam kết không hủy ngang và đồng ý đặt chỗ để hưởng Quyền nghỉ dưỡng theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này. Để đặt chỗ, khách nghỉ dưỡng sẽ thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty theo Điều 5.2 và Phụ lục C*”. Bà Đường Thị H đã thanh toán toàn bộ giá trị các Hợp đồng cho Công ty Vĩnh Thiên Đ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Đường Thị H về yêu cầu Công ty Vĩnh Thiên Đ trả lại số tiền đã thanh toán cho các Hợp đồng là 2.362.913.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu chín trăm mười ba ngàn đồng*).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm có sai sót về tính toán tiền án phí sơ thẩm, nên cần phải sửa án sơ thẩm về án phí sơ thẩm cho phù hợp.

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 bà Đường Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 117, Điều 401, Điều 405, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự; Mục 4 Chương V Luật Du lịch; Điều 14, Điều 15 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đường Thị H về: (1) Tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-061879 ngày 26/3/2016, số PBRC-S-066669 ngày 09/11/2017, số PBRC-H-029211 ngày 31/3/2018, số PBRC-S-074057 ngày 26/7/2019, số PBRC-S-074333 ngày 26/7/2019 và số PBRC-S-074334 ngày 26/7/2019 là vô hiệu; (2) Yêu cầu Công ty TNHH Khu du lịch Vịnh Thiên Đ trả lại số tiền đã thanh toán cho các Hợp đồng nêu trên là 2.362.913.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu chín trăm mười ba ngàn đồng*).

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Sửa án phí sơ thẩm

Bà Đường Thị H phải nộp 79.558.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 39.629.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017701 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Đường Thị H còn phải nộp 39.929.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

2.2. Án phí phúc thẩm: Bà Đường Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002453 ngày 12/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Đường Thị H đã nộp xong án phí phúc thẩm dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. Nha Trang;
- VKSND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TP. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên