

Bản án số: 1455/2022/DS-ST
Ngày: 31/8/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chủ
quyền nghỉ dưỡng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Cảnh

Bà Phạm Đức My Trân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4068/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11311/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1961; cư trú tại: 51 B.Q, Phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần D.H;

Địa chỉ trụ sở: 184 N.T.T, Phường U, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Đỗ Đình T, Chức danh : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần D.H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tần Thị Thùy T1, cư trú tại: Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh N cư trú tại: 51 B.Q,

Phường I, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2020 và các văn bản trình bày khác trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Ngày 06/12/2017 ông (Nguyễn Thanh N) và vợ là bà Tấn Thị Thùy T1 ký Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng với Công ty Cổ phần D.H (Sau đây gọi tắt là Công ty D.H). Nội dung: Ông N và bà T1 đặt chỗ để được quyền sử dụng căn hộ nghỉ dưỡng và các tiện ích kèm theo tại Khu nghỉ dưỡng Regent Holidays – Mũi Ne Bay thuộc Dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Sunny Villa, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận, Việt Nam của Công ty D.H. Thời gian khu nghỉ dưỡng hoàn thành việc xây dựng và chính thức hoạt động dự kiến là tháng 12 năm 2020.

Sau khi ký hợp đồng Ông N và bà T1 đã thanh toán cho Công ty D.H số tiền đặt chỗ là 284.375.000 đồng, tuy nhiên sau đó ông nhận thấy hợp đồng có nhiều điểm bất hợp lý như:

- Hợp đồng không nêu rõ tiêu chuẩn loại căn hộ nghỉ dưỡng;
- Không quy định phạt khi Công ty vi phạm nghĩa vụ hợp đồng;
- Không ghi cụ thể địa chỉ trụ sở VIAC để khởi kiện;
- Hợp đồng buộc chủ sở hữu phải chấp nhận nếu Công ty chuyển quyền cho bên thứ ba;
- Hợp đồng ghi giao kết hợp đồng bằng ngoại tệ (Điều 4);
- Tiến độ xây dựng không đúng như giao kết trong hợp đồng (Điều 8); Ông N đã nhiều lần liên hệ qua email nhưng phía Công ty D.H không trả lời, Công ty chuyển trụ sở mà không thông báo cho chủ sở hữu biết.

Nay Ông N yêu cầu Tòa xem xét: Hủy hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ngày 06/12/2017 ký giữa Ông N, bà T1 và Công ty D.H và đồng thời yêu cầu Công ty D.H hoàn trả số tiền 284.375.000 đồng cho vợ chồng ông.

Ngày 21/8/2022 Ông Nguyễn Thanh N có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể xác định số tiền đã thanh toán cho Công ty D.H là 227.500.000 đồng; Ông N rút lại yêu cầu Công ty D.H hoàn trả số tiền 56.875.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tấn Thị Thùy T1 có ông Nguyễn Thanh N đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà T1 đồng ý với ý kiến và yêu cầu như Ông N đã trình bày.

Bị đơn Công ty D.H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa sơ thẩm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ngày 06/12/2017 ký giữa Ông N, bà T1 và Công ty D.H; Buộc Công ty D.H hoàn trả số tiền 227.500.000 đồng cho Ông N và bà T1.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút về việc yêu cầu Công ty D.H hoàn trả số tiền 56.875.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Thanh N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ký với Công ty Cổ phần D.H, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quy định tại Điều 513 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tăn Thị Thùy T1 cư trú ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N (và Ông N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Tăn Thị Thùy T1) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ông N.

Bị đơn Công ty D.H có trụ sở tại địa chỉ 184 N.T.T, Phường U, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Phiếu cung cấp thông tin của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/11/2020 thì Công ty D.H vẫn đăng ký hoạt động tại địa chỉ trên chưa đăng ký giải thể. Tòa án đã triệu tập Công ty D.H nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt, do đó căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ngày 06/12/2017 và yêu cầu Công ty D.H hoàn trả số tiền 227.500.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ký giữa ông Nguyễn Thanh N, bà Tần Thị Thùy T1 và Công ty Cổ phần D.H ngày 06/12/2017 thể hiện có việc các bên ký kết hợp đồng, nội dung Ông N và bà T1 đặt chỗ để được quyền sử dụng căn hộ nghỉ dưỡng và các tiện ích kèm theo tại Khu nghỉ dưỡng R.H – Mũi Ne Bay thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp Sunny Villa, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận, Việt Nam của Công ty D.H.

Xét Hợp đồng ngày 06/12/2017 có quy định tại Điều 8: “Thời gian dự kiến khu nghỉ dưỡng hoàn thành việc xây dựng và chính thức hoạt động là tháng 12/2020 ...”. Như vậy đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và đến ngày xét xử đã quá thời hạn xây dựng theo quy định trong hợp đồng nhưng phía Công ty D.H không thông báo tiến độ thực hiện việc xây dựng khu nghỉ dưỡng cho Ông N và bà T1; Căn cứ vào nội dung email mà nguyên đơn cung cấp thể hiện Ông N đã nhiều lần gửi email đề nghị Công ty D.H trả lời về tiến độ thực hiện hợp đồng nhưng phía Công ty D.H không có hồi đáp. Sau khi nguyên đơn khởi kiện phía Công ty cũng không có mặt để giải quyết vụ kiện thể hiện việc Công ty không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cấp chủ quyền nghỉ dưỡng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 nguyên đơn Ông N yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở.

Căn cứ các phiếu thu ngày 06/12/2017; 30/01/2018; 07/7/2018 thể hiện Ông N, bà T1 đã thanh toán cho Công ty D.H số tiền 227.500.000 đồng. Tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau: “2. Các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận ...”, do đó việc Ông N, bà T1 yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền trên là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N. Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty Cổ phần D.H hoàn trả số tiền 56.875.000 đồng nên đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[3] Về án phí:

Công ty D.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thi hành theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh N và bà Tần Thị Thùy T1 không phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp cho Ông N.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 423, 427, 513, 517 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N: Hủy Hợp đồng chủ quyền nghỉ dưỡng ngày 06/12/2017 ký giữa ông Nguyễn Thanh N, bà Tần Thị Thùy T1 và Công ty Cổ phần D.H. Buộc Công ty Cổ phần D.H hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh N và bà Tần Thị Thùy T1 số tiền là 227.500.000đ (Hai trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Cổ phần D.H hoàn trả số tiền 56.875.000đ (Năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần D.H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.375.000đ (Mười một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Thanh N và bà Tần Thị Thùy T1 không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.109.000đ (Bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0019518 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

5. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Anh Minh