

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 01 - 2022

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: Ông Phạm Đình Thanh

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – 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 Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, 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 54/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 02/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy A1, sinh năm 1988; địa chỉ: phường, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1, địa chỉ: phường L, quận H, Thành Phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền được chứng thực ngày 23/10/2019). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Khu Du lịch V.

Địa chỉ trụ sở: Phường P, thành phố N, Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở hiện tại: phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng T2 – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kiều H - Giám đốc pháp chế; địa chỉ: phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Lê Phan Thùy A2, Luật sư Công ty Luật TNHH Q thuộc Đoàn Luật sư Hà Nội. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: phường P, quận H, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Đức T1 trình bày:*

Ngày 08/4/2018, bà Nguyễn Thúy A1 và chồng là ông Nguyễn Văn T3 có đến tham dự sự kiện do Công ty TNHH K (Công ty) tổ chức tại Tòa nhà K, khu E6, khu đô thị mới quận C, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội. Vợ chồng bà A1 được các nhân viên của Công ty giới thiệu về Dự án Khu nghỉ dưỡng A và cam kết dự án trên chính thức khai trương vào cuối năm 2018. Vợ chồng bà A1 đã lựa chọn căn hộ loại F, kỳ nghỉ vào tuần thứ 38 hàng năm, với giá 411.030.000 đồng và được nhân viên của Công ty điền các thông tin cá nhân của vợ chồng bà A1 vào bộ Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 (Hợp đồng) và bản Chính sách đặc biệt tại sự kiện. Ngay sau đó, vợ chồng bà A1 đã nộp cho Công ty số tiền 123.309.000 đồng.

Tại thời điểm Công ty ký kết Hợp đồng với vợ chồng bà A1, Công ty chưa có giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự theo quy định của pháp luật nên Công ty chưa có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú. Việc bán “Quyền nghỉ dưỡng” hay “Sở hữu kỳ nghỉ” của Công ty là vi phạm khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp, quy định về các hành vi bị cấm trong đó có “Kinh doanh 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...”.

Bà Nguyễn Thúy A1 không tiếp tục nộp các khoản phải thanh toán cho Công ty và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và hoàn trả cho bà Nguyễn Thúy A1 toàn bộ số tiền đã nộp là 123.309.000 đồng.

Nguyên đơn có nguyện vọng được hòa giải và đề nghị được nhận 70% số tiền đã nộp cho Công ty. Với các lý do sau:

1. Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật:

Cụm từ “Quyền nghỉ dưỡng” và “Sở hữu kỳ nghỉ” mà Công ty 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. 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 không có giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự do dự án đang trong quá trình xây dựng. Công ty chưa đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú theo quy định của pháp luật Việt Nam. Việc bán “Quyền nghỉ dưỡng” hay “Sở hữu kỳ nghỉ” của Công ty 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 vợ chồng bà A1, Công ty 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 liên tục có xuất bản phẩm như “Chuyên đề Alma” hay “Alma happiness harmony home” quảng cáo khu nghỉ dưỡng 5* A.

Tuy nhiên tháng 7/2020, Tổng cục Du lịch mới có quyết định công nhận 5* cho Khu nghỉ dưỡng A. Như vậy, Công ty 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 (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).

Như vậy, Công ty đã có hành vi cung cấp thông tin không đầy đủ, sai lệch, không chính xác dịch vụ mà Công ty 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 Nha Trang thụ lý, giải quyết vụ án, dự án Khu nghỉ dưỡng A đã được đưa vào sử dụng, tuy nhiên bà A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 vô hiệu mà không tiếp tục thực hiện vì các điều khoản của Hợp đồng 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 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 đối với khách nghỉ dưỡng trong trường hợp Công ty 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 người tiêu dùng.

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

Công ty 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 Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh đều đến dự sự kiện, ký hợp đồng và nộp tiền cho Công ty 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 Thành phố 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 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.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Khu du lịch V, bà Phạm Thị Kiều H trình bày:

Công ty TNHH Khu du lịch V (Công ty) đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 lần đầu ngày 05/02/2013, 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 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 “A” (“Khu nghỉ dưỡng” hoặc “Dự án”) tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu Du lịch B, huyện C, tỉnh Khánh Hòa 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 một quyền nghỉ dưỡng hàng năm tại một địa điểm

trong một khoảng thời gian nhất định (Tuần nghỉ dưỡng). Để xác lập quyền nghỉ dưỡng, giữa 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.

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 vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thúy A1 tham dự buổi giới thiệu về mô hình này do Công ty tổ chức và ông T3, bà A1 đã đồng ý tham gia sự kiện do Công ty tổ chức.

Ngày 08/4/2018, bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 đã tham dự sự kiện do Công ty tổ chức tại tầng 24 Tòa nhà Keangnam, khu E6, khu đô thị mới quận C, phường M, quận N, Hà Nội. Tại buổi sự kiện, Công ty đã giới thiệu về mô hình sở hữu kỳ nghỉ thông qua trình chiếu video và qua các thông tin do người dẫn chương trình của sự kiện thuyết trình. Nhân viên Công ty cũng trực tiếp giới thiệu về lịch sử phát triển của mô hình này trên thế giới, về đặc điểm của mô hình và các lợi ích khi khách mời sử dụng mô hình nghỉ dưỡng này, về Dự án của Công ty và mô hình Công ty đang triển khai tại Việt Nam, ghi nhận những chia sẻ và trả lời thắc mắc của khách mời nói chung, trong đó có bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3.

Sau khi giới thiệu tổng quát, đối với khách mời có quan tâm và muốn tìm hiểu thêm như trường hợp của bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3, từng nhân viên của Công ty sẽ giới thiệu chi tiết về sản phẩm, dịch vụ cũng như nội dung hợp đồng và các chính sách ưu đãi. Khách hàng nếu đồng ý sẽ ký vào xác nhận đặt chỗ và hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ sau khi nghiên cứu (nếu có nhu cầu). 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 hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và dịch vụ nghỉ dưỡng trước khi ký kết. Công ty hiểu rằng khách hàng chỉ ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ khi khách hàng đã hiểu rõ nội dung và có nhu cầu sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng.

Đối với trường hợp của bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 đã ký với Công ty Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 và đã thanh toán cho Công ty số tiền 123.309.000 đồng là một phần của khoản thanh toán theo Hợp đồng trong cùng ngày 08/4/2018 thanh toán số tiền 78.309.000 đồng, ngày 09/4/2018 thanh toán số tiền 45.000.000 đồng. Công ty đã xuất hóa đơn đầy đủ cho các khoản thanh toán trên.

Sau khi ký Hợp đồng và thanh toán cho Công ty, vì lý do cá nhân, nguyên đơn đề nghị chấm dứt Hợp đồng với Công ty, do nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở nên Công ty không đồng ý với 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 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 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 không 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 từ ngày Khu nghỉ dưỡng của Công ty chính thức khai trương (thực tế là ngày 29/12/2019) và chấm dứt vào ngày hết hạn của Dự án là ngày 28/5/2054 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 và đưa vào hoạt động, 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; đáp ứng các điều kiện về an ninh, trật tự; đáp ứng đầy đủ quy định về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ; đáp ứng điều kiện về bảo vệ môi trường, có giấy phép xả nước thải vào nguồn nước; đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện về an toàn thực phẩm và đáp ứng các điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn cho rằng, Công ty đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 9 Luật Du lịch 2017, do quảng cáo Khu nghỉ dưỡng 5 sao khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Các xuất bản phẩm và bài báo mà nguyên đơn đưa ra không phải là một phần của Hợp đồng, cũng không phải là căn cứ pháp lý để các bên ký kết Hợp đồng, không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng do mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm quy định nêu trên.

- Nguyên đơn cho rằng, Công ty 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. Quyền nghỉ dưỡng là quyền tài sản và nguyên đơn có đầy đủ quyền sở

hữu đối với quyền nghỉ dưỡng. Điều này được thể hiện rõ trong Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng.

- Nguyên đơn cho rằng một số điều khoản của Hợp đồng gây bất lợi cho khách nghỉ dưỡng. Công ty khẳng định các điều khoản của Hợp đồng 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 nhận 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 thỏa thuận tại Hợp đồng là không có cơ sở pháp lý.

- Nguyên đơn cho rằng Điều 5.1 của Hợp đồng vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng do đã loại trừ trách nhiệm của Công ty đối với khách nghỉ dưỡng. 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 không vi phạm điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi 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 và thu tiền tại Văn phòng đại diện của Công ty. Văn phòng đại diện của Công ty không phải là một bên chủ thể ký kết Hợp đồng 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 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 và thu tiền tại các Văn phòng đại diện của Công ty.

Về đơn vị tiền tệ khi thanh toán thì bà Nguyễn Thúy A1 đều thanh toán bằng Việt Nam Đồng và các bảng báo giá sẽ thay đổi theo từng giai đoạn, không phải cố định và các bảng báo giá không phải là tài liệu kèm theo Hợp đồng.

Do đó, Công ty không đồng ý với toàn bộ 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 T3 trình bày (tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt):

Vợ chồng Ông là người tiêu dùng mua dịch vụ của Công ty V nên Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A1. Số tiền đã nộp cho Công ty V là tài sản chung của vợ chồng Ông. Bà A1 có toàn quyền yêu cầu Công ty V trả lại số tiền này, Ông không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, Điều 328, Điều 401, Điều 405, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự; Điều 14, Điều 42, Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; 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 về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 vô hiệu và hoàn trả số tiền đã thanh toán là 123.309.000 đồng.

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

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, bà Nguyễn Thúy A1 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Đơn đề nghị ngày 17/01/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì nhận định của bản án sơ thẩm có nhiều mâu thuẫn thể hiện sự không khách quan trong xét xử. Nội dung của Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tại Văn bản đề ngày 03/01/2022, bà Phạm Thị Kiều H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy A1 là có căn cứ.

- 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 Nguyễn Thúy A1 về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 vô hiệu và hoàn trả số tiền đã thanh toán là 123.309.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí 5% đối với yêu cầu Công ty V hoàn trả là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thúy A1, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thúy A1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T1, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Kiều H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Phan Thùy A2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý vụ án (ngày 23/3/2020), Công ty V có trụ sở chính tại: Khu nghỉ dưỡng A, lô đất D7a2, TT4 X6 thuộc Khu du lịch B, huyện C, Khánh Hòa (Đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 20/11/2019). Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 14/5/2020, Công ty V đăng ký thay đổi trụ sở chính về địa chỉ phường P, thành phố N, Khánh Hòa. Ngày 04/9/2020, Công ty V đăng ký thay đổi trụ sở chính tại: phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Đăng ký thay đổi lần thứ 9). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Công ty TNHH Khu du lịch V (Công ty V) được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 lần đầu ngày 05/02/2013, thay đổi lần thứ 3 ngày 27/01/2015; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 4201550314, đăng lý lần đầu ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/12/2020 để đầu tư thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp A, tại lô đất D7a2, TT4 X6, khu 2 thuộc Khu du lịch B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Công ty V được phép kinh doanh dịch vụ lưu trú.

[2.2] Ngày 08/4/2018, bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 với Công ty V (do ông HP, Tổng Giám đốc làm đại diện) ký Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 (gọi tắt là Hợp đồng), với nội dung: Bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 đăng ký mua tuần nghỉ dưỡng thứ 38, loại căn hộ nghỉ dưỡng F trong mỗi năm tính từ Năm Bắt Đầu đến khi hết thời hạn Dự án tại Khu Du lịch B, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (Khu nghỉ dưỡng A). Khoản Thanh toán phải trả khi Công ty xác định Ngày Khai trương Chính thức là 411.030.000 đồng; Tiền Đặt cọc phải trả khi chấp nhận Hợp đồng là 328.824.000 đồng. Công ty sẽ xây dựng Khu Nghỉ dưỡng, khai trương và đưa Khu Nghỉ dưỡng đi vào hoạt động chính thức “Khai trương Chính thức” trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành giấy phép xây dựng cuối cùng của Dự án liên quan đến Khu Nghỉ dưỡng. Công ty sẽ gửi “Thông báo Hoàn thành” cho Khách Nghỉ dưỡng. Năm có Ngày Khai trương Chính thức sẽ được coi là “Năm Bắt Đầu”. Ngoài ra, Hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, về thanh toán, đặt cọc, về chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng.

[2.3] Phần giá trị hợp đồng tại Chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-KN-ESP-00514 ngày 08/4/2018, thể hiện “*Giá trị hợp đồng: 411,030,000 VND. Tỷ giá bán Vietcombank: 22.835. Khoản thanh toán đầu tiên: 78.309.000 VND. Tiến độ thanh toán: Ngày 09/4/2018 (30%): 123,309,000đ; tháng 4/2018 (50%): 205,515,000đ*”.

Khoản đặt cọc và khoản thanh toán tiền thuê phòng tại Phần IV Phụ lục A của Hợp đồng Sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018, thể hiện “*Khoản Thanh toán phải trả khi Công ty xác định Ngày Khai trương chính thức là 411.030.000 VND; Tiền Đặt cọc phải trả khi chấp nhận Hợp đồng này là 328.824.000 VND*”.

Ngày 08/4/2018, bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 chuyển cho Công ty V 71.190.000 đồng thanh toán theo tiến độ Hợp đồng (*Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000423*). Ngày 09/4/2018, bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 tiếp tục chuyển cho Công ty V 40.909.091 đồng thanh toán theo tiến độ Hợp đồng (*Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000429*) theo đúng thỏa thuận.

Như vậy, giá ghi trong Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 và thực tế giao dịch giữa bà Nguyễn Thúy A1 và Nguyễn Văn T3 với Công ty V đều được thực hiện bằng Việt Nam Đồng (VND).

[2.4] Tại thời điểm ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018, Khu nghỉ dưỡng A 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 V chính thức khai trương và đưa Khu nghỉ dưỡng A đi vào hoạt động, chính thức cung cấp dịch vụ lưu trú cho các khách hàng, Khu nghỉ dưỡng A 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 Khánh Hòa 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 Khánh Hòa 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 Khánh Hòa 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 A.

[2.5] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 và các phụ lục kèm theo được giao kết giữa bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 với Công ty V 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 Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 đã thanh toán cho Công ty V 123.309.000 đồng, sau đó bà A1, ông T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo cam kết là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng. Theo quy định tại

khoản 10.2 Điều 10 thì bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 không được hoàn trả số tiền đặt cọc đã thanh toán.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy A1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 vô hiệu và yêu cầu Công ty V hoàn trả 123.309.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy A1 không được chấp nhận, cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thúy A1 phải nộp tiền án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí theo giá ngạch đối với số tiền yêu cầu hoàn trả là có căn cứ.

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 Nguyễn Thúy A1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 11 Luật Thương mại; 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 Nguyễn Thúy A1 về: (1) Tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-H-028562 ngày 08/4/2018 được giao kết giữa bà Nguyễn Thúy A1 và ông Nguyễn Văn T3 với Công ty TNHH Khu du lịch V vô hiệu; (2) Buộc Công ty TNHH Khu du lịch V hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thúy A1 123.309.000 đồng (*Một trăm hai mươi ba triệu ba trăm lẻ chín ngàn đồng*).

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thúy A1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận và 6.165.450 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc không được chấp nhận. Tổng cộng bà Nguyễn Thúy A1 phải nộp 6.465.450 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 3.082.700 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016347 ngày 19/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Nguyễn Thúy A1 còn phải nộp 3.382.750 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

- Bà Nguyễn Thúy A1 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 tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000349 ngày 03/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Bà Nguyễn Thúy A1 THA 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