

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày: 08-9-2022

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: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Bà Võ Thị Trầm

- 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.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 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: 32/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2022/QĐ-PT ngày 19/8/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân Đ; địa chỉ: khu đô thị P, phường C, thành phố U, Thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân Đ: Ông Trần Ngọc H; địa chỉ: Phường 8, Quận 3, Thành phố C. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH V, địa chỉ: Phường B, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng T - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kiều H, địa chỉ: phường N, quận K, Thành phố H. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Vân A; địa chỉ: khu đô thị P, phường C, thành phố U, Thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vân A: Ông Trần Ngọc H; địa chỉ: Phường 8, Quận 3, Thành phố C. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A:

1. Ông Nguyễn Quang V - Luật sư Công ty Luật TNHH Đại Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C bảo vệ cho ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Vân A. Vắng mặt.

2. Ông Cô Lê H - Luật sư Công ty Luật TNHH Đại Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C. Vắng mặt.

3. Ông Đặng Quốc H - Luật sư Công ty Luật TNHH Đại Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C. Vắng mặt.

4. Ông Trần Hào T - Luật sư Công ty Luật TNHH Đại Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc H trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông Đ được biết đến một dự án bao gồm các căn hộ/biệt thự nghỉ dưỡng nằm tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (tên thường gọi là dự án A) do Công ty TNHH V (viết tắt là Công ty V) là chủ đầu tư dự án với các hoạt động quảng bá, những buổi triển lãm rầm rộ và các bản vẽ căn hộ sắc nét, chi tiết. Vợ chồng ông Đ cũng được các nhân viên bán hàng của Công ty quảng bá rằng việc mua quyền sở hữu kì nghỉ tại khu nghỉ dưỡng A đồng nghĩa với việc vợ chồng ông Đ trở thành chủ sở hữu một loại tài sản và có quyền để lại thừa kế cho thế hệ tiếp theo vì thời hạn sở hữu từ 35 - 40 năm. Bên cạnh đó, nếu không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng ông Đ được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu kì nghỉ của mình cho người khác. Trong trường hợp do bận việc không đi nghỉ dưỡng được thì Công ty V sẽ hỗ trợ vợ chồng ông Đ tìm khách hàng để cho thuê lại kì nghỉ năm đó với giá rất cao. Tin tưởng vào uy tín của Công ty V nên từ năm 2017 đến nay, vợ chồng ông Đ đã kí với Công ty V tổng cộng 10 hợp đồng sở hữu kì nghỉ, trong đó 02 hợp đồng kí năm 2017 và 08 hợp đồng kí năm 2019. Toàn bộ 10 hợp đồng này đều là hợp đồng mẫu do Công ty V soạn sẵn. Vợ chồng ông Đ đã chuyển tiền đặt cọc các hợp đồng này cho Công ty V với tổng số tiền hơn một tỷ đồng. Các hóa đơn chuyển tiền ông Đ đã đính kèm đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau khi dự án A được khai trương vào tháng 12/2019, vợ chồng ông Đ không thể thực hiện được đầy đủ các quyền của chủ sở hữu đối với quyền sở hữu kì nghỉ mà vợ chồng ông Đ đã mua theo các hợp đồng sở hữu

kì nghỉ.

Nhận thấy bản chất của loại tài sản mà Công ty V bán cho vợ chồng ông Đ theo các hợp đồng sở hữu kì nghỉ là quyền hưởng dụng đối với căn biệt thự/căn hộ nằm trong khu nghỉ dưỡng cao cấp A do Công ty V là chủ sở hữu. Theo đó, khi kí hợp đồng sở hữu kì nghỉ, vợ chồng ông Đ sẽ có đầy đủ quyền của chủ sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với tài sản là quyền hưởng dụng căn biệt thự/căn hộ tại khu nghỉ dưỡng A. Việc Công ty V đặt ra những điều khoản không đúng quy định pháp luật trong hợp đồng như qui định việc chuyển nhượng quyền hưởng dụng phải có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty (Điều 19 của hợp đồng), quy định về khoản phí duy trì hằng năm phải đóng với mục đích vận hành khu nghỉ dưỡng (Điều 3 Phụ lục C của hợp đồng) dù đây là khoản chi của chủ sở hữu khu nghỉ dưỡng chứ không phải của các chủ sở hữu quyền hưởng dụng căn hộ/căn biệt thự tại khu nghỉ dưỡng, qui định về việc Công ty được toàn quyền thu xếp cho vợ chồng ông Đ nghỉ ở một căn hộ khác với căn hộ vợ chồng ông Đ đã đặt chỗ dù quyền hưởng dụng là quyền gắn liền với tài sản như đã giao kết trong hợp đồng (Điều 1.2 Phụ lục B của hợp đồng) đã khiến quyền lợi của vợ chồng ông Đ bị thu hẹp lại rất nhiều.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số 064843, 067030, 073621, 073626, 073625, 074455, 074457, 074456, 074373, 074372 mà vợ chồng ông Đ đã ký với Công ty V là vô hiệu, buộc Công ty V hoàn trả toàn bộ số tiền mà vợ chồng ông Đ đã thanh toán là 1.174.421.095đ.

Bị đơn Công ty TNHH V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty V đã được Ủy ban nhân dân 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 đầu tư số 3211745957 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp đổi lần đầu vào ngày 10/11/2020; 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 10 ngày 04/12/2020 tại Phòng Đăng ký kinh doanh của 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 A”) tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, 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 quyền nghỉ dưỡng 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.

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 nguyên đơn, tham dự buổi giới thiệu về mô hình này do Công ty tổ chức. Khi mời tham gia sự kiện, nhân viên của Công ty đã nói rõ về nội dung của buổi sự kiện: thời gian, cách thức tham dự sự kiện, các quà tặng đi kèm... Sau khi được thông báo về thông tin sự kiện, khách mời có quyền cân nhắc để quyết định tham gia hoặc không tham gia. Trong trường hợp này, nguyên đơn đã đồng ý tham gia sự kiện do Công ty tổ chức.

Khoảng đầu năm 2017, nguyên đơn đã tham dự sự kiện do Công ty tổ chức tại Văn phòng của Công ty tại Thành phố C. 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 đã 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 các khách mời nói chung, trong đó có Nguyên đơn.

Sau khi giới thiệu tổng quát, đối với những khách mời có quan tâm và muốn tìm hiểu thêm như trường hợp của nguyên đơn, từng 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); nếu đồng ý, khách hàng 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 nguyên đơn, nguyên đơn đã ký với Công ty tất cả 10 hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ bao gồm: Hợp đồng số PBRC-S-064843 ngày 8/02/2017, Hợp đồng số PBRC-S-067030 ngày 24/09/2017, Hợp đồng số PBRC-S-073621 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073626 ngày 14/07/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073625 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074455 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074457 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074456 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074373 ngày 5/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074372 ngày 5/7/2019. Quá trình thực

hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty 1.174.421.095 đồng. Các khoản thu này đều được Công ty xác nhận xuất hóa đơn đầy đủ.

Sau khi ký hợp đồng và thanh toán cho Công ty, do tham khảo một số thông tin tiêu cực, chưa qua kiểm chứng về Công ty, nguyên đơn đã nhiều lần thắc mắc và đề nghị chấm dứt hợp đồng với Công ty. Đối với các khúc mắc của nguyên đơn về hợp đồng, Công ty đã nhiều lần liên hệ và cố gắng giải đáp cho nguyên đơn. Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng không có cơ sở, Công ty đã không đồng ý.

Công ty V 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 bà Nguyễn Thị Vân A trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14 và Điều 15 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; khoản 1 Điều 11 Luật Trọng tài thương mại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ về việc tuyên bố các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ gồm Hợp đồng số PBRC-S-064843 ngày 8/02/2017, Hợp đồng số PBRC-S-067030 ngày 24/09/2017, Hợp đồng số PBRC-S-073621 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073626 ngày 14/07/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073625 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074455 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074457 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074456 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074373 ngày 5/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074372 ngày 5/7/2019 vô hiệu và buộc Công ty TNHH V hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.174.421.095đ (*một tỷ một trăm bảy bốn triệu bốn trăm hai một nghìn không trăm chín lăm đồng*).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận và 47.232.633 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán số tiền đặt cọc không được chấp nhận. Tổng cộng ông Nguyễn Xuân Đ phải nộp 47.532.633 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 23.616.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017708 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Ông Đạt còn phải nộp 23.916.633 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Ngoài những lý lẽ đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn còn cho rằng Công ty V đã vi phạm Luật Du lịch khi tại thời điểm ký các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, dự án vẫn đang trong quá trình xây dựng, chưa có phòng cho thuê, chưa đáp ứng các điều kiện kinh doanh; hợp đồng được ký giữa các bên có nhiều điều khoản gây bất lợi cho khách hàng ví dụ như Điều 5.1. của Hợp đồng loại trừ trách nhiệm của Công ty đối với khách nghỉ dưỡng là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Bị đơn Công ty V đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ được ký giữa ông Nguyễn Xuân Đ với Công ty V có hiệu lực, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ; người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] 10 Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ đang tranh chấp trong vụ án được ký giữa ông Nguyễn Xuân Đ với Công ty V thực chất là hợp đồng cung cấp dịch vụ lưu trú. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, nguyên đơn hoàn toàn biết và nhận thức được khu nghỉ dưỡng vẫn đang trong quá trình xây dựng, song vẫn đồng ý đặt cọc cho Công ty để giữ chỗ, tức là đồng ý việc sử dụng dịch vụ trong tương lai sau khi khu nghỉ dưỡng đi vào hoạt động. Vì vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ, Công ty V chưa phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với ngành, nghề dịch vụ lưu trú theo qui định tại khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp năm 2014, khoản 1 Điều 7 Luật Đầu tư năm 2014 về thực hiện qui định về ngành, nghề kinh doanh có điều kiện và khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch năm 2017 về điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú.

[3] Tại thời điểm 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 là ngày 29/12/2019, Công ty V 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, cụ thể: Công ty đã được 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, được Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn của Công an tỉnh Khánh Hòa cấp Văn bản số: 1731/NT-PCCC ngày 15/10/2019 nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy, được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Quyết định A562/QĐ-UBND phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án ngày 04/09/2018 và Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số: 3176/QĐ-CT ngày 14/10/2019, được Sở Du lịch tỉnh Khánh Hòa ban hành Văn bản số 1858/SDL-QLCSLT ngày 23/12/2019 xác nhận khu nghỉ dưỡng đảm bảo điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật, dịch vụ đối với khách sạn.

[4] Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu vì phía bị đơn vi phạm điều cấm của luật do thực hiện kinh doanh dịch vụ lưu trú khi chưa đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật là không có căn cứ.

[5] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm điều cấm của luật khi không cho khách hàng được thực hiện đầy đủ các quyền chiếm hữu và định đoạt đối với quyền nghỉ dưỡng như tên của hợp đồng là “Sở hữu kỳ nghỉ” khi qui định nguyên đơn chỉ có thể chuyển nhượng quyền nghỉ dưỡng cho người thứ ba sau khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền nghỉ dưỡng cho bên thứ ba được hiểu là bao gồm việc chuyển giao quyền của khách hàng được cung cấp dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và chuyển giao cả nghĩa vụ của khách hàng phải thực hiện đối với Công ty được nêu trong Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ; việc chuyển giao nghĩa vụ này phải được sự đồng ý của Công ty là phù hợp với qui định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Điều 5.1 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ qui định: “*Khoản thanh toán (bao gồm cả bất kỳ phần nào của khoản thanh toán), khi được Khách nghỉ dưỡng thanh toán cho Công ty, sẽ thuộc về Công ty và Công ty sẽ giữ quyền sở hữu với khoản thanh toán (bao gồm cả bất kỳ phần nào của khoản thanh toán) đã thanh toán. Trong mọi trường hợp, Công ty sẽ không có nghĩa vụ hoàn trả cho Khách nghỉ dưỡng một phần hoặc toàn bộ khoản thanh toán mà Khách nghỉ dưỡng đã thanh toán cho Công ty. Tuy nhiên, để tránh hiểu lầm, Công ty sẽ, theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này, bồi thường cho Khách nghỉ dưỡng bất kỳ khoản thiệt hại thực tế nào phát sinh từ việc Công ty không tuân thủ Hợp đồng này*”. Theo thỏa thuận trên thì Công ty V vẫn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn nếu Công ty vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ. Vì vậy, ý kiến của 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 người tiêu dùng do đã loại trừ trách nhiệm của Công ty đối với Khách nghỉ dưỡng là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[7] Về ý kiến của nguyên đơn cho rằng Công ty V thu các khoản phí duy trì là gây bất lợi cho khách hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Các khoản phí duy trì này sẽ biến động theo từng năm phụ thuộc vào số lượng khách nghỉ dưỡng sử dụng kỳ nghỉ thực tế trong mỗi năm và sẽ được phân bổ cho các khách hàng sở

hữu kỳ nghỉ tương ứng với số tuần và hạng phòng nghỉ dưỡng mà khách đã mua. 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, do đó, quyền lợi của khách hàng sẽ được đảm bảo. Thỏa thuận của Công ty và khách hàng tách các khoản phí duy trì ra khỏi giá trị của hợp đồng là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và các phụ lục kèm theo được ký giữa nguyên đơn và Công ty V là sự tự nguyện ý chí, nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức Hợp đồng phù hợp với qui định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc: Theo thỏa thuận của các bên thì tiền đặt chỗ mà nguyên đơn nộp cho Công ty V sẽ chuyển thành tiền thanh toán đợt 1 khi đến ngày khai trương chính thức. Như vậy, tại thời điểm xác lập Giấy xác nhận đặt chỗ thì số tiền trên là tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng dịch vụ. Hợp đồng dịch vụ đã được Công ty V thực hiện theo thỏa thuận, nguyên đơn không chứng minh được bị đơn vi phạm hợp đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về hoàn trả tiền đặt cọc là không có căn cứ.

[10] Như vậy, toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, không được chấp nhận.

[11] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 42 và Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Đ về việc tuyên bố vô hiệu 10 hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ gồm: Hợp đồng số PBRC-S-064843 ngày 8/02/2017, Hợp đồng số PBRC-S-067030 ngày 24/09/2017, Hợp đồng số PBRC-S-073621 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073626 ngày 14/07/2019, Hợp đồng số PBRC-S-073625 ngày 14/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074455 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074457 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074456 ngày 6/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074373 ngày 5/7/2019, Hợp đồng số PBRC-S-074372 ngày

5/7/2019 và yêu cầu buộc Công ty TNHH V hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.174.421.095 đồng (*một tỷ một trăm bảy bốn triệu bốn trăm hai một ngàn không trăm chín lăm đồng*).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận, 47.232.633 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán số tiền đặt cọc không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng, ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 47.832.633 đồng án phí nhưng được trừ vào 23.616.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017708 ngày 28/10/2020 và số AA/2021/0001890 ngày 31/5/2022 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Như vậy, ông Đ chỉ còn phải nộp 23.916.633 đồng.

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 VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền