

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Án số: 02/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 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:

Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Vi – 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: Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 06 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 23/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 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 28/2021/QĐ-PT ngày 10/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 21/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2021/QĐ-PT ngày 15/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày 06/7/2021, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 10/TA-DS ngày 28/7/2021 và Thông báo ngày xét xử số 19/TB-TA ngày 06/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quốc S, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty TNHH Khu Du Lịch DTV

Địa chỉ trụ sở: Hát Giang, Phước Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở hiện tại: Tòa nhà Gold Coast, số 01 Trần G Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kiều G - Giám đốc pháp chế; địa chỉ: 109 Trần G Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020). Có mặt tại phiên tòa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Lê Phan Thùy L, Luật sư Công ty TNHH Quốc tế TBD huộc Đoàn Luật sư Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Hồng M, địa chỉ: Khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xét xử vắng 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 ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Đức Toàn trình bày:*

Ngày 18/8/2019, ông Lê Quốc S đã ký hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vào tuần thứ 32 hàng năm, căn hộ loại A, với giá 22.400 USD. Vợ chồng ông S đã nộp cho Công ty TNHH DTV (Công ty) số tiền là 156.374.400 đồng.

Sau đó, ông S phát hiện ra có nhiều điều khoản của hợp đồng không đúng như đã tư vấn và quảng cáo của Công ty. Khi được mời tham gia mô hình “Sở hữu kỳ nghỉ A”, ông S được tư vấn là “Điểm đặc biệt của mô hình này là các gia đình chỉ cần trả tiền trước một lần, sau đó yên tâm tận hưởng các kỳ nghỉ đều đặn trong suốt hàng chục năm tiếp theo mà không cần lo lắng về nguy cơ lạm phát hay hết phòng vào mùa cao điểm”. Trái ngược với những gì đã quảng cáo, Điều IV – Đặt cọc và khoản thanh toán tiền thuê phòng tại Phụ lục A quy định số tiền còn lại của khoản thanh toán sẽ được tăng theo chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI).

Điều 3 Phụ lục C quy định hàng năm khách nghỉ dưỡng phải nộp một khoản tiền phí duy trì bao gồm cả quỹ khấu hao để thay thế và nâng cấp trang thiết bị. Theo Điều 20.4 của hợp đồng thì “Công ty sẽ, tại mọi thời điểm, là người sở hữu hợp pháp đối với bất kỳ và toàn bộ các tài sản có trong dự án”. Vậy thì tại sao Công ty lại bắt khách lưu trú nộp tiền cả tiền khấu hao tài sản.

Với các lý do trên cùng với các căn cứ pháp luật liên quan, các căn cứ mà ông S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ký kết ngày 18/8/2019 vô hiệu như sau:

1. Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 vô hiệu từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của pháp luật:

Tại thời điểm Công ty ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với ông S, Công ty chưa có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự theo quy định của pháp luật (do dự án đang trong quá trình xây dựng). Vì vậy, Công ty chưa đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú. Việc “Cho thuê phòng” hay “Quyền nghỉ dưỡng” của Công ty đã vi phạm khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp quy định về các hành vi bị 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...”.

2. Xác nhận đặt chỗ và Điều IV- Tiền đặt cọc và khoản thanh toán tiền thuê phòng vô hiệu do vi phạm quy định của Pháp lệnh Ngoại hối.

Theo xác định đặt chỗ ngày 18/8/2019 thì giá trị Hợp đồng PBRC-S-075289 là 22.400 USD, quy đổi theo tỷ giá 23.270 đồng/USD thì giá trị hợp đồng tính theo tiền Việt Nam đồng là 521.248.000 đồng. Việc báo giá, định giá kỳ nghỉ bằng ngoại tệ (USD) của Công ty đã vi phạm quy định của Pháp lệnh Ngoại hối và vi phạm Luật Bảo vệ người tiêu dùng, Nghị định số 99/2011/CP của Chính phủ.

3. Tất cả các khách hàng tại Thành phố Hồ Chí Minh như ông S đều đến Văn phòng đại diện của Công ty tại Tòa nhà L số 9 – 11 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để tham dự hội thảo giới thiệu về dự án A. Cũng tại Văn phòng đại diện này, ông S đã ký hợp đồng với Công ty và nộp tiền cho Công ty để mua quyền nghỉ dưỡng. Như vậy, Văn phòng đại diện của Công ty có hoạt động kinh doanh sinh lời.

Đề nghị quý Tòa kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền để xem xét buộc các Văn phòng đại diện của Công ty (tại các thành phố Hà Nội, Hải Phòng, Hồ Chí Minh) chấm dứt việc kinh doanh trái phép.

Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ký kết ngày 18/8/2019 giữa ông S với Công ty vi phạm điều cấm của Luật Doanh nghiệp và vi phạm quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, cụ thể: “Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”.

Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét và tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ nói trên vô hiệu, buộc Công ty TNHH DTV phải trả cho ông S 156.374.400 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH DTV bà Phạm Thị Kiều G trình bày:

Công ty TNHH Khu du lịch DTV(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 A”) tại các lô đất số D7a2, 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 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 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 gia 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. Trong trường hợp này, Nguyên đơn đã đồng ý tham gia sự kiện do Công ty tổ chức.

Ngày 18/8/2019, Nguyên đơn đã ký với Công ty Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 (Hợp đồng), và đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền là 156.374.400 đồng là một phần của khoản thanh toán theo Hợp đồng thành 02 lần trong cùng ngày 18/8/2019, cụ thể: lần 1 thanh toán số tiền 4.000.000 đồng, lần 2 thanh toán số tiền 152.374.400 đồng. Ngoài ra, theo chính sách ưu đãi của Công ty, Nguyên đơn đã được hưởng một khoản ưu đãi là 19.000.000 đồng, trừ trực tiếp vào giá trị Hợp đồng. Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn đầy đủ cho các khoản thanh toán và khoản ưu đãi nêu trên.

Nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ngày 18/8/2019 vô hiệu và yêu cầu Công ty hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền 156.374.400 đồng. Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bởi Công ty nhận thấy 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 Huỳnh Thị Hồng M trình bày:

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc S. Số tiền 156.374.400 đồng nộp cho Công ty TNHH DTV (Công ty) là tài sản chung của vợ chồng Bà. Ông Lê Quốc S có toàn quyền yêu cầu Công ty trả lại số tiền này, Bà không có ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, quyết định:

Áp dụng các Điều 328, Điều 401, Điều 513 và Điều 514 Bộ luật Dân sự; Điều 14 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 ông Lê Quốc S về việc tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ngày 18/8/2019 với Công ty TNHH DTV vô hiệu và hoàn trả tiền đặt cọc đã thanh toán là 156.374.400 đồng.

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

Ngày 25 tháng 11 năm 2020, ông Lê Quốc S có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Quốc S giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Nội dung Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ngày 18/8/2019 được giao kết giữa Ông và bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty TNHH Khu du lịch DTV vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc S 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. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vi phạm nguyên tắc nghị án quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị quyết số 35/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông Lê Hữu K là người ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ nhưng không được sự ủy quyền của bà Nguyễn Hồng O là Tổng Giám đốc Công ty DTV vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự và buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền cọc là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Huỳnh Thị Hồng M có đơn đề nghị xét xử 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.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Công ty TNHH DTV (Công ty) 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 doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 4201550314, đăng ký lần đầu ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 14/5/2020 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 Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Công ty được phép kinh doanh dịch vụ lưu trú.

[2.2] Ngày 18/8/2019, ông Lê Quốc Phòng và bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty TNHH DTV [do ông Lê Hữu K là Trưởng phòng tài chính Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện được ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 01/8/2019)] ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 (Hợp đồng), có nội dung: Ông Lê Quốc S và bà Huỳnh Thị Hồng M đăng ký mua tuần nghỉ dưỡng thứ 32, loại căn hộ nghỉ dưỡng A trong mỗi năm tính từ Năm Bắt Đầu đến khi hết thời hạn Dự án tại Khu Du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (Khu nghỉ dưỡng A). Khoản Thanh toán phải trả khi Công ty xác định Ngày Khai trương Chính thức là 521.248.000 đồng; Tiền Đặt cọc phải trả khi chấp nhận Hợp đồng là 416.998.400 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 cấp 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.

Giấy ủy quyền ngày 01/8/2019 (BL 212) thể hiện: Ông Hamant Patel, Tổng Giám đốc của Công ty ủy quyền cho ông Lê Hữu K là Trưởng phòng tài chính Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với khách hàng của Công ty. Tại thời điểm ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289, ông Hamant Patel không còn là Tổng Giám đốc của Công ty, mà Tổng Giám đốc Công ty là bà Nguyễn Hồng O biết về việc này nhưng không phản đối. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp Giấy ủy quyền số 008B/UQ-TGD/PBR ngày 01/8/2019, thể hiện: Bà Nguyễn Hồng O, Tổng Giám đốc của Công ty ủy quyền cho ông Lê Hữu K là Trưởng phòng tài chính Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với khách hàng của Công ty, thời hạn ủy quyền kể từ ngày 01/8/2019 đến ngày 31/12/2019. Theo quy định tại khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự, ông Lê Hữu K đại diện cho Công ty DTV ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 là không vi phạm về chủ thể giao kết hợp đồng.

[2.3] Phần giá trị hợp đồng tại Giấy xác nhận đặt chỗ số BCS-HCM-020932 ngày 18/8/2019, có ghi thêm giá bằng USD sau giá được ghi bằng VND “*Giá trị hợp đồng: 521,248,000VNĐ/22,400 USD. Tỷ giá bán Vietcombank: 23,270*”. Các nội dung khác có liên quan đến việc thanh toán đều ghi giá bằng

VND “*Khoản đặt chỗ: 4,000,000 VND; Tiền độ thanh toán tiền đặt cọc: Ngày 18/8/2019 (30%): 4,000,000 + 152,374,400; ngày 05/11/2019 (20%): 104,249,600; ngày 05/02/2020 (30%): 156,374,000*”

Phần IV Phụ lục A của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 các khoản tiền Tiền Đặt cọc và Khoản Thanh toán tiền thuê phòng đều ghi giá bằng VNĐ “*Khoản Thanh toán phải trả khi Công ty xác định Ngày Khai trương chính thức là 521.248.000 VND; Tiền Đặt cọc phải trả khi chấp nhận Hợp đồng này là 461.998.400 VND*”.

Ngày 18/8/2019, ông Lê Quốc S đã chuyển cho Công ty DTV 156.374.400 đồng tiền đặt cọc (*Hóa đơn giá trị gia tăng số 0009093, chuyển 4.000.000 đồng và số 0009094, chuyển 152,374,400 đồng*) theo đúng thỏa thuận tại Giấy xác nhận đặt chỗ số BCS-HCM-020932 để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng.

Như vậy, giá ghi trong Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 và thực tế giao dịch giữa ông Lê Quốc S, bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty DTV đều được thực hiện bằng Việt Nam Đồng (VND).

[2.4] Tại thời điểm ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 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.

Trước khi chính thức khai trương vào ngày 29/12/2019, đưa Khu nghỉ dưỡng A đi vào hoạt động, 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-S-075289 ngày 18/8/2019 và các phụ lục kèm theo được giao kết giữa ông Lê Quốc S và bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty TNHH DTV 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. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc S về: (1) Tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ngày 18/8/2019 được giao kết giữa ông Lê Quốc S, bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty TNHH Khu du lịch DTV vô hiệu; (2) Buộc Công ty TNHH Khu du lịch DTV hoàn trả lại cho ông Lê Quốc S 156.374.400 đồng (*Một trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm đồng*) là có căn cứ.

[2.6] Tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thụ lý vụ án (ngày 23/3/2020), Công ty DTV có trụ sở chính tại: Khu nghỉ dưỡng A, lô đất X6 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Cam Lâm, 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 DTV đăng ký thay đổi trụ sở chính về lại 22 Hát Giang, phường Phước Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa. Ngày 04/9/2020, Công ty DTV đăng ký thay đổi trụ sở chính tại: số 01 Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, 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.

Biên bản nghị án ngày 11/11/2020, thể hiện: Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử là bà Võ Thị G và bà Nguyễn Thị V, đều có chữ ký của bà Võ Thị G và bà Nguyễn Thị V. Nội dung nghị án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và án phí đều thể hiện ý kiến của bà Võ Thị G và bà Nguyễn Thị V, tuy nhiên tại phần quyền kháng cáo lại thể hiện ý kiến của ông Nguyễn Văn Bận và bà Võ Thị G, đây là lỗi về chính tả. Biên bản nghị án thể hiện Chủ tọa phiên tòa lại biểu quyết trước, Hội thẩm nhân dân biểu quyết sau là không đúng trình tự nghị án được quy định tại Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vi phạm nêu trên không làm thay đổi bản chất nội dung nghị án. Nguyên đơn ông Lê Quốc S khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Công ty DTV hoàn trả 156.374.400 đồng, cấp sơ thẩm buộc ông Lê Quốc S 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 yêu cầu hoàn trả tiền là có căn cứ. Do đó, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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 ông Lê Quốc S. 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 các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc S về việc: (1) Tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-075289 ngày 18/8/2019 được giao kết giữa ông Lê Quốc S, bà Huỳnh Thị Hồng M với Công ty TNHH Khu du lịch DTV vô hiệu; (2) Buộc Công ty TNHH Khu du lịch DTV hoàn trả lại cho ông Lê Quốc S 156.374.400 đồng (*Một trăm năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm đồng*).

2. Về án phí:

- Ông Lê Quốc S 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 7.818.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc không được chấp nhận. Tổng cộng ông Lê Quốc S phải nộp 8.118.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 3.909.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016385 ngày 19/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Quốc S còn phải nộp 4.209.700 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

- Ông Lê Quốc S 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/2017/0000329 ngày 18/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Quốc S 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**

Đã ký tên và đóng dấu