TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày: 26-01-2022
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 Công Đường

Ông Võ Đình Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - 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 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc*" Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2021, Thông báo dời ngày xét xử vụ án số 440/2021/TB-DS ngày 23/7/2021, Thông báo ngày xét xử số 606/2021/TB-DS ngày 23/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 07/2022/QĐ-PT ngày 11/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Kim O

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường 4711, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc hiện nay: Đường 67, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức A. Địa chỉ: phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Khu du lịch V

Địa chỉ: Đường 22, phường H, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở hiện tại: phường L, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Kiều U - Giám đốc pháp chế của Công ty, địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Phan Thùy N - Luật sư Công ty Luật TNHH Q thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Văn J. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc hiện nay: phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Kim O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn J.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/4/2017, bà Trương Thị Kim O tham dự sự kiện do Công ty TNHH Khu du lịch V (gọi tắt là Công ty V) tổ chức tại Tòa nhà IT, Đường 9/11, phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại sự kiện, bà O được các nhân viên của Công ty V giới thiệu về Dự án Khu nghỉ dưỡng AL với những cam kết hấp dẫn như chính thức khai trương vào cuối năm 2018. Sau khi nghe các nhân viên giới thiệu, bà Trương Thị Kim O đã ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 và đã nộp cho Công ty V 127.140.375 đồng.

Đến cuối năm 2018, bà Trương Thị Kim O không nhận được thông báo khai trương dự án của Công ty V. Qua tìm hiểu, bà được biết dự án của Công ty đã có từ năm 2013 nhưng đến cuối năm 2018 Công ty vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng. Ngoài ra, một số điều khoản của hợp đồng không hợp lý, gây thiệt hại cho khách hàng như tại Điều 3.2 Phụ lục của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ thì các khách hàng lưu trú như bà hàng năm phải đóng một khoản tiền gọi là chi phí hoạt động, trong đó bao gồm cả khoản dự phòng cho chi phí một lần và quỹ khấu khao để thay thế và nâng cấp trang thiết bị.

Do đó, bà Trương Thị Kim O khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ nói trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; buộc Công ty V phải hoàn trả cho bà toàn bộ số tiền đã nộp là 124.760.250 đồng. Căn cứ để bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu là:

- Tại thời điểm ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ với bà, Công ty V 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). Do đó, Công ty V chưa đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú. Việc bán "quyền nghỉ dưỡng" hay "sở hữu kỳ nghỉ" của Công ty V 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 qui định của Luật Đầu tư nên Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Vi phạm quy định tại khoản 5 và khoản 8 Điều 9 của Luật du lịch do quảng cáo Khu Nghỉ dưỡng 5 sao khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận; xây dựng công trình không như mô hình đã được quảng cáo; giữa mô hình quảng cáo và mô hình thực tế không giống nhau; liên tục ra các xuất bản phẩm quảng cáo Khu Nghỉ dưỡng 5 sao khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

- 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 như tên của Hợp đồng là "sở hữu kỳ nghỉ".

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho 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 05/2/2013, 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 thứ 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 "AL" ("Khu nghỉ dưỡng" hoặc "Dự án") tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu du lịch BCR, huyện MC, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam 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 hàng năm tại một địa điểm trong một khoảng thời gian 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. 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 bà Trương Thị Kim O 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. Ngày 16/4/2017, nguyên đơn đã tham dự sự kiện do Công ty tổ chức tại Tầng 30-34 Tòa nhà IT Đường 9/11, phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại 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); 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. 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.

Đối với trường hợp của nguyên đơn bà Trương Thị Kim O, bà đã tự nguyện ký với Công ty Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 (sau đây gọi là “Hợp đồng") và đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền là 124.760.250 đồng cùng ngày 16/4/2017. Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn cho khoản thanh toán này. Sau khi ký Hợp đồng và thanh toán tiền cho Công ty, vì lý do cá nhân, nguyên đơn đã đề nghị chấm dứt Hợp đồng với Công ty. Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở, Công ty đã không đồng ý.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có có sở, bởi vì:

- Tại thời điểm ký Hợp đồng, Công ty V chưa phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề dịch vụ lưu trú. Kể từ ngày 29/12/2019, khi khu nghỉ dưỡng đi vào hoạt động tức là thời điểm chính thức cung cấp dịch vụ lưu trú cho khách hàng thì 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 V chỉ đưa thông tin về việc khu nghỉ dưỡng đã và đang được đầu tư xây dựng theo tiên chuẩn 5 sao, không phải là hình thức quảng cáo cơ sở lưu trú du lịch thuộc trường hợp bị cấm. Trên thực tế, khu nghỉ dưỡng đã được đầu tư xây dựng theo đúng tiêu chuẩn 5 sao và đã được công nhận đạt tiêu chuẩn

5 sao theo Quyết định số 932/QĐ-TCDL ngày 23/7/2020 về việc công nhận hạng cơ sở lưu trú du lịch của Tổng cục Du lịch - Bộ Văn hóa và Du lịch.

- Về quyền sở hữu kỳ nghỉ của nguyên đơn: Công ty khẳng định quyền nghỉ dưỡng của nguyên đơn là quyền tài sản và nguyên đơn có đầy đủ quyền sở hữu đối với quyền nghỉ dưỡng, bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Quyền này đã được quy định trong hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn J trình bày tại Đơn đề nghị ngày 17/8/2020:

Bà Trương Thị Kim O là vợ của ông đã mua sở hữu kỳ nghỉ của Công ty V với nhu cầu nghỉ dưỡng cho cả gia đình. Tuy nhiên, khi bà Trương Thị Kim O ký hợp đồng và nộp tiền thì ông không được biết. Số tiền 124.760.250 đồng mà bà Trương Thị Kim O đã nộp cho Công ty V là tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, ông có quyền không đồng ý. Nay, bà Trương Thị Kim O khởi kiện yêu cầu Công ty V trả lại số tiền đã nộp thì ông đồng ý với ý kiến của bà O.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, Điều 129, Điều 328, Điều 401, Điều 513, Điều 514 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 42, Điều 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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 của nguyên đơn bà Trương Thị Kim O về tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 ngày 16/4/2017 được giao kết giữa bà Trương Thị Kim O với Công ty TNHH Khu du lịch V là hợp đồng vô hiệu và hoàn trả số tiền đặt cọc đã thanh toán là 124.760.250 đồng.

2. Về án phí: Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 6.238.012 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.178.500 đồng theo biên lai số AA/2016/0016388 ngày 19/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Như vậy, nguyên đơn còn phải nộp 3.059.512 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngay 28/11/2020, nguyên đơn ba Trương Thi Kim O co đơn khang cao đê nghi huy toan bô ban an sơ thâm.

Ngày 25/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn J có đơn kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến 124.760.250 đồng mà bà Trương Thị Kim O đã nộp cho Công ty V với lý do bà Trương Thị Kim O ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và nộp tiền cho Công ty V mà không có sự đồng ý của ông, nhu cầu nghỉ dưỡng không phải là nhu cầu thiết yếu trong gia đình nên bà Trương Thị Kim O là vợ ông không có quyền định đoạt thay ông.

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

Về thủ tục: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

- Về nội dung của hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 ngày 16/4/2017: Việc ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ giữa Công ty V với bà Trương Thị Kim O (thực chất là hợp đồng cung cấp dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng) là đảm bảo theo khoản 1 Điều 14 Luật Bảo vệ người tiêu dùng, không vi phạm khoản 6 Điều 17 Luật Doanh nghiệp và điểm a khoản 1 Điều 10 Luật Bảo vệ người tiêu dùng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng (16/4/2017), bà Trương Thị Kim O đã được Công ty V giới thiệu khu nghỉ dưỡng chưa đi vào hoạt động (hoạt động chính thức ngày 29/12/2019), nên Công ty chưa cần phải đủ điều kiện để kinh doanh dịch vụ lưu trú; khi khu nghỉ dưỡng đi vào hoạt động, Công ty đã đáp ứng các điều kiện kinh doanh dịch vụ.

Theo thỏa thuận của Công ty và bà Trương Thị Kim O thì 124.760.250 đồng bà Trương Thị Kim O đã nộp cho Công ty khi ký kết hợp đồng là tiền đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng đối với hai bên và sẽ chuyển thành tiền dùng để thanh toán đợt 1 khi khu nghỉ dưỡng khai trương, đi vào hoạt động; điều này phù hợp với quy định tại điều 328 và Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mục 4.1 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 Phụ lục C*". Từ sau ngày 29/12/2019 (ngày khu nghỉ dưỡng khai trương đi vào hoạt động) đến nay, bà Trương Thị Kim O không đóng thêm bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty V; đồng thời, bà cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc Công ty vi phạm Hợp đồng.

- Đối với kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn J: Việc nguyên đơn bà Trương Thị Kim O sử dụng số tiền 124.760.250 đồng là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Vũ Văn J để mua sở hữu kỳ nghỉ mà không được sự đồng ý của ông Vũ Văn J là trái pháp luật theo qui định tại khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2013, khoản 1 Điều 13 Nghị định 126 ngày 31/12/2004 của Chính phủ và khoản 20 Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 do khu nghỉ dưỡng AL là khu nghỉ dưỡng 5 sao nên việc nghỉ dưỡng tại đây không thuộc nhu cầu thiết yếu cho cuộc sống của gia đình. Vì vậy, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ ký ngày 16/4/2017 vô hiệu một phần theo qui định tại Điều 123 và Điều 130 Bộ luật Dân sự; kháng cáo của ông Vũ Văn J là có căn cứ. Do giao dịch dân sự bị vô hiệu một phần nhưng không ảnh hưởng đến việc ký kết hợp đồng giữa bà Trương Thị Kim O và Công ty V nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Kim O; Công ty V phải hoàn trả lại cho ông Vũ Văn J 62.380.125 đồng là một nửa số tiền bà Trương Thị Kim O đã nộp.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn phải chịu 6.238.012 đồng là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trương Thị Kim O, chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn J; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty V phải hoàn trả lại cho ông Vũ Văn J 62.380.125 đồng và sửa án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trương Thị Kim O phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Ông Vũ Văn J không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tất cả các đương sự và Luật sư đều vắng mặt tại phiên tòa và đều có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 ngày 16/4/2017 được ký giữa bà Trương Thị Kim O và 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 AL 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 số 2562/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 vi phạm quy định khoản 5, khoản 8 Điều 9 của Luật Du lịch do quảng cáo khu nghỉ dưỡng 5 sao khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, xây dựng công trình không như mô hình đã được quảng cáo, giữa mô hình quảng cáo và thực tế không giống nhau, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trên thực tế, khu nghỉ dưỡng đã được đầu tư xây dựng theo đúng tiêu chuẩn 5 sao, đã được công nhận đạt tiêu chuẩn 5 sao theo Quyết định số 932/QĐ-TCDL ngày 23/7/2020 về việc công nhận hạng cơ sở lưu trú du lịch của Tổng Cục Du lịch – Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Không có chứng cứ để cho rằng khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn đã bị lừa dối hay nhầm lẫn.

[6] 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.

[7] Về ý kiến cho rằng Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu một phần do nguyên đơn bà Trương Thị Kim O chuyển tiền đặt cọc là tài sản chung vợ chồng mà không được sự đồng ý của chồng bà là ông Vũ Văn J nên vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng toàn bộ tiền đặt cọc mà bà Trương Thị Kim O chuyển cho Công ty V là từ tài khoản cá nhân của bà tại Ngân hàng B và Ngân hàng E (bút lục 23 và 24) nên theo qui định tại khoản 1 Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, bà Trương Thị Kim O được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó; do vậy, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ không vô hiệu vì lý do này.

[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] Việc thu thập chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ, không có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của người kháng cáo là không có căn cứ theo qui định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[11] Như vậy, toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có căn cứ, không được chấp nhận.

[12] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện với 02 yêu cầu là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu và yêu cầu Công ty V phải trả lại số tiền nguyên đơn đã nộp cho Công ty V. Cả hai yêu cầu này đều không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ đối với yêu cầu thứ nhất và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 124.760.250 đồng x 5% = 6.238.000 đồng đối với yêu cầu thứ hai theo qui định tại khoản 3 Điều 26 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. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn chỉ phải chịu 6.238.000 đồng án phí là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng. 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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 328, 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 bà Trương Thị Kim O và ông Vũ Văn J; sửa bản án sơ thẩm về án phí như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị Kim O về việc: (1) tuyên bố Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-S-064972 ngày 16/4/2017 được xác lập giữa bà Trương Thị Kim O với Công ty TNHH Khu du lịch V vô hiệu; (2) buộc Công ty V hoàn trả cho bà Trương Thị Kim O 124.760.250 đồng.

2. Về án phí:

- Bà Trương Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, 6.238.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 3.178.500 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các

biên lai số AA/2016/0016388 ngày 19/3/2020 và số AA/2017/0000287 ngày 12/01/2021 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Như vậy, bà Trương Thị Kim O chỉ còn phải nộp 3.359.500 đồng án phí.

- Ông Vũ Văn J phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000288 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R. Như vậy, ông Vũ Văn J đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. R;
- Chi cục THADS TP. R;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền