

Án số: 17/2019/DS-PT

Ngày: 29 - 5 - 2019

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 Trần Thị Kim Hải

Ông Phạm Đình Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – 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 28 và 29 tháng 5 năm 2019, 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 21/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 18A/2019/QĐ-PT ngày 11/4/2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Bích Ng, sinh năm 1979; cư trú tại: Phường Lộc Thọ, thành phố A, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Bích Ng:* Ông Trần Đức Ph, Luật sư Công ty Luật TNHH HV thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa.

**- Bị đơn:** Công ty TNHH VTD

Địa chỉ trụ sở: Phường B, thành phố A, tỉnh Khánh Hòa.

**Đại diện theo ủy quyền:** Bà Phạm Thị Kiều H, sinh năm 1984 là Giám đốc pháp chế; nơi cư trú: Xã C, huyện D, tỉnh Hưng Yên (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019). Có mặt tại phiên tòa.

**-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Bà Lê Phan Thùy A1, Luật sư Công ty Luật TNHH Đ thuộc Đoàn Luật sư Hà Nội. Có 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 Trần Đức Ph trình bày:*

Vào lúc 18 giờ ngày 21/12/2016, bà Trần Thị Bích Ng được mời tham gia hội thảo do Công ty TNHH VTD (gọi tắt là Công ty VTD) tổ chức. Bà Ng được nhân viên của Công ty là ông Trần Vũ L tư vấn, giới thiệu về Dự án E. Theo đó, khách hàng khi sở hữu kỳ nghỉ của E với giá 364.640.000 đồng, là căn hộ loại A, tuần 10, có thể sử dụng căn hộ cao cấp 5 sao cùng với 72 tiện ích của Công ty tại khu nghỉ dưỡng, trừ chi phí đi lại, ăn uống, nhà hàng, cà phê... Bà Ng đã chuyển cho Công ty VTD tại buổi hội thảo 1.000.000 đồng, sau đó tiếp tục chuyển qua thẻ ngày 22/12/2016 là 50.000.000 đồng và ngày 23/12/2016 là 58.392.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Ng chuyển cho Công ty VTD là 109.392.000 đồng. Theo yêu cầu của nhân viên Công ty, bà Ng đã ký vào Hợp đồng PBRC-N-050224 do Công ty VTD soạn sẵn và giao ngay lúc đó, trong đó hợp đồng chưa được hoàn thiện nội dung, phía Công ty nói là sẽ có người của Công ty ký và đóng dấu hợp đồng trong hạn 15 ngày. Sau đó, nhân viên Công ty VTD gửi cho bà Ng 01 thư có tiêu đề “Chào mừng quý chủ sở hữu đến với E Resort A” do ông HP – Tổng giám đốc ký. Sau đó, bà Ng yêu cầu Công ty VTD trả lại tiền và yêu cầu hủy hợp đồng này, vì các lý do: (1) các thông tin mà Công ty VTD đưa ra không chính xác nhằm lừa dối khách hàng về tư cách pháp nhân của Công ty, Công ty cho rằng Công ty có 100% vốn nước ngoài do ông tử phú ID làm chủ sở hữu, tổng mức đầu tư của dự án E là 300 triệu USD; (2) hợp đồng mà Công ty đưa ra là hợp đồng theo mẫu soạn sẵn nhưng không cho khách hàng thời gian nghiên cứu trước hợp đồng trước khi ký kết; (3) hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ có những quy định trái với quy định của pháp luật Việt Nam như quy định về đặt cọc. Tuy nhiên, Công ty VTD từ chối trả lại tiền. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết 03 yêu cầu sau:

- Thứ nhất: Chấm dứt việc tiếp tục thực hiện Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ.

- Thứ hai: Tuyên bố Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ vô hiệu.

- Thứ ba: Buộc Công ty VTD trả lại 109.329.000 đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH VTD (gọi tắt là Công ty VTD) bà Phạm Thị Kiều H trình bày:*

Công ty TNHH VTD không đồng ý với cả 03 yêu cầu của nguyên đơn, vì các lý do sau:

(1) Tại buổi sự kiện Công ty giới thiệu về mô hình sở hữu kỳ nghỉ thông qua hình ảnh bằng việc xem video giới thiệu và thông tin do người dẫn chương trình của sự kiện, nhân viên Công ty trực tiếp trao đổi, 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 phát triển ở Việt Nam, ghi nhận những chia sẻ và trả lời thắc mắc

của các khách mời nói chung, trong đó có nguyên đơn. Lý do Nguyên đơn đưa ra để chấm dứt hợp đồng vì Công ty cung cấp thông tin không chính xác là không đúng và không đủ điều kiện để Công ty chấm dứt hợp đồng.

(2) Công ty VTD được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 ngày 05/02/2013, thay đổi lần thứ ba ngày 27/01/2015 để đầu tư, thực hiện Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp có tên là “E” (gọi tắt là Khu nghỉ dưỡng hoặc Dự án E) tại các lô đất số D7a2, TT4, X6 thuộc Khu Du lịch Bắc Bán đảo K, huyện M, 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), theo mô hình này 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) cho việc sử dụng quyền nghỉ dưỡng đó. 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”, để ấn định thời gian và thời điểm nhất định dành cho việc sử dụng quyền nghỉ dưỡng của khách nghỉ dưỡng. Thông qua hợp đồng này, doanh nghiệp bán quyền nghỉ dưỡng và khách nghỉ dưỡng mua quyền nghỉ dưỡng. Khoản tiền mà khách nghỉ dưỡng đã trả để mua quyền nghỉ dưỡng là cơ sở để khách nghỉ dưỡng được hưởng quyền nghỉ dưỡng hàng năm đó, đồng thời hàng năm phải trả một khoản tiền bảo trì. Thời hạn sử dụng quyền nghỉ dưỡng là kéo dài suốt thời hạn hoạt động của dự án nghỉ dưỡng (đến năm 2054).

Vốn điều lệ của Công ty VTD trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105 tỷ đồng, đây là vốn góp theo cam kết của nhà đầu tư vào Công ty vào dự án phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam. Vốn đầu tư của dự án là 300 triệu USD hoặc có thể cao hơn, là giá trị ước tính vốn đầu tư của toàn bộ dự án, bao gồm nhưng không giới hạn: tiền thuê đất, chi phí đầu tư, xây dựng, quản lý, vận hành dự án, chi phí quản lý, văn phòng... Công ty xác nhận là công ty có 02 thành viên góp vốn là Công ty P sở hữu 95% vốn điều lệ và ông Dương Tuấn S sở hữu 5% vốn điều lệ, là công ty có vốn đầu tư nước ngoài và cổ đông nước ngoài nắm cổ phần chi phối. Đối với thông tin ông tỷ phú ID thì Công ty VTD và Công ty P là công ty được sở hữu và kiểm soát bởi ông ID và các doanh nghiệp thuộc quyền sở hữu, kiểm soát của ông ID. Về nội dung nguyên đơn cho rằng công ty lừa dối khách hàng, công ty khẳng định là không lừa dối khách hàng.

(3) 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 được mời, 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 quyết định tham gia hoặc không và Nguyên đơn đã đồng ý tham gia sự kiện. Nhân viên Công ty đã tư vấn cho khách hàng và dành thời gian cho khách hàng nghiên cứu, giải đáp thắc mắc của khách hàng nếu có, do đó việc khách hàng ký kết hợp đồng với Công ty là hoàn toàn hợp pháp, tự nguyện giữa hai bên.

(4) Đối với nội dung liên quan đến tiền đặt cọc thì Công ty khẳng định các nội dung về tiền đặt cọc và sử dụng tiền đặt cọc trong hợp đồng đã ký là phù hợp với quy định của pháp luật và Công ty có quyền sử dụng số tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, trong hợp đồng cũng đã ghi rõ về số tiền đặt cọc cũng như quyền sử dụng của Công ty.

Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ gồm có 02 phần: phần hợp đồng chính, được soạn sẵn có đầy đủ thông tin cơ bản và phần phụ lục hợp đồng để trống có liên quan đến thông tin khách hàng, thông tin về giá bán và tiến độ thanh toán, các thông tin này đã được chốt tại buổi hội thảo và được nhân viên Công ty điền vào theo thông tin trong phiếu đặt chỗ (hay là Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện) mà khách hàng cung cấp. Sau khi khách hàng ký kết hợp đồng thì gửi về Công ty để người có thẩm quyền của Công ty ký, đóng dấu và gửi lại cho khách hàng trong thời hạn khoảng 02 tuần, có thể nhanh hơn hoặc chậm hơn vì nhiều lý do. Trong thời gian này, hợp đồng sẽ chuyển cho Công ty để hoàn thiện hợp đồng, trình cho người có thẩm quyền ký, scan cho bộ phận kế toán, chăm sóc khách hàng và gửi lại cho khách hàng.

Sau khi giới thiệu tổng quát, đối với những khách mời có quan tâm và muốn tìm hiểu thêm như trường hợp của Nguyễn đơn, nhân viên của Công ty giới thiệu chi tiết về sản phẩm, dịch vụ cũng như về hợp đồng và chính sách ưu đãi (nếu có). Khách hàng nếu đồng ý sẽ ký vào xác nhận đặt chỗ, hợp đồng sau khi nghiên cứu (nếu có nhu cầu). Trường hợp trong quá trình tìm hiểu khách hàng có thắc mắc về hợp đồng hay về các quyền lợi, nghĩa vụ, chính sách liên quan, nhân viên Công ty luôn sẵn sàng giải đáp. Khách hàng chỉ ký giấy xác nhận đặt chỗ và hợp đồng khi đã hiểu rõ các văn bản này và có nhu cầu ký kết hợp đồng với Công ty. Đối với trường hợp của Nguyễn đơn, Nguyễn đơn đã đồng ý mua quyền sở hữu kỳ nghỉ của Công ty – tuần thứ 10 theo Hợp đồng số PBRC-N-050224, căn hộ nghỉ dưỡng loại A. Nguyễn đơn đã thanh toán một phần khoản tiền đặt cọc là 109.392.000 đồng, Công ty đã thực hiện xuất hóa đơn đầy đủ các khoản thanh toán này.

Phía Công ty cũng đã nhiều lần giải thích với khách hàng qua email, điện thoại, gặp trực tiếp và bằng văn bản. Công ty cũng đã yêu cầu khách hàng tuân thủ, tôn trọng hợp đồng đã ký. Do đó, trong quá trình giải quyết tranh chấp, Nguyễn đơn cần tuân thủ các nghĩa vụ tại hợp đồng đã ký kết

*Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố A, quyết định:*

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 328, 401, 513 Bộ luật Dân sự; Điều 14, 42, 43 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Điều 74 Luật Thương mại; Điều 17 Luật Trọng tài thương mại; Mục 4 Chương IV Luật Du lịch; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích Ng về việc yêu cầu chấm dứt thực hiện Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 ngày 21/12/2016 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD; yêu cầu tuyên bố Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 ngày 21/12/2016 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD vô hiệu; yêu cầu Công ty TNHH VTD trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng số tiền là 109.392.000 đồng.

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

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, bà Trần Thị Bích Ng 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:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn bà Trần Thị Bích Ng giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Bà Trần Thị Bích Ng bị lừa dối, bị nhảm lẫn khi ký kết hợp đồng; nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật; dự án bị chậm tiến độ đưa vào hoạt động. 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 bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích Ng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; 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. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và tài liệu, chứng cứ của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bích Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *[1] Về thủ tục tố tụng*

Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 là hợp đồng theo mẫu do nhà cung cấp dịch vụ đưa ra, có soạn sẵn quy định thỏa thuận chọn cơ quan và phương thức giải quyết tranh chấp “...các Bên có thể thỏa thuận trong quá trình tiến hành thương lượng và hòa giải, sẽ được giải quyết bằng Trung tâm Trọng tài Quốc tế Singapore (“SIAC”) theo các quy tắc trọng tài của SIAC có hiệu lực tại thời điểm giải quyết tranh chấp (khoản 12.3 Điều 12)”.

Theo quy định tại Điều 17 Luật Trọng tài thương mại; Hướng dẫn tại khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/4/2014 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về thỏa thuận trọng tài không thể thực hiện được, khi: “*Nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ và người tiêu dùng có điều khoản về thỏa thuận trọng tài được ghi nhận trong các điều khoản chung về cung cấp hàng hóa, dịch vụ do nhà cung cấp soạn sẵn quy định tại Điều 17 Luật Trọng tài thương mại nhưng khi phát sinh tranh chấp, người tiêu dùng không đồng ý lựa chọn Trọng tài giải quyết tranh chấp*”.

Nguyên đơn là người tiêu dùng không đồng ý lựa chọn trọng tài giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố A giải quyết tranh chấp, và Tòa án nhân dân thành phố A thụ lý, giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền.

*[2] Về nội dung vụ án*

[2.1] Công ty TNHH Khu du lịch VTD (Công ty VTD) được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 371022000419 ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 27/01/2015; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp ngày 05/02/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/10/2018 để đầu tư thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp E, tại lô đất D7a2, TT4, X6 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo K, M, Khánh Hòa. Theo đó, Công ty VTD có 02 thành viên góp vốn là ông Dương Tuấn S và Công ty P. Công ty VTD được phép kinh doanh dịch vụ lưu trú.

[2.2] Bà Trần Thị Bích Ng với Công ty VTD (do ông HP, Tổng giám đốc làm đại diện) ký kết Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224, có nội dung: Bà Trần Thị Bích Ng đăng ký mua loại căn hộ nghỉ dưỡng A, tuần nghỉ dưỡng thứ 10 trong mỗi năm tính từ năm bắt đầu đến khi hết thời hạn Dự án tại Khu Du lịch Bắc bán đảo K, huyện M, tỉnh Khánh Hòa (Khu nghỉ dưỡng E). Khoản thanh toán phải trả khi Công ty xác định ngày khai trương chính thức là 364.640.000 đồng; tiền đặt cọc phải trả khi chấp nhận hợp đồng là 291.712.000 đồng. Công ty khai trương và đưa Khu nghỉ dưỡng đi vào hoạt động 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 có quyền gia hạn 06 tháng để xác định ngày khai trương chính thức, Công ty sẽ gửi thông báo hoàn thành cho khách hàng (Khoản 8.1 Điều 8 và khoản 10.4 Điều 10). 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] Việc ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ giữa Công ty VTD với bà Trần Thị Bích Ng được thực hiện sau khi bà Ng tham gia buổi hội thảo do Công ty tổ chức, nên việc dành thời gian hợp lý để nghiên cứu kỹ nội dung của hợp đồng trước khi ký kết là quyền và trách nhiệm của bà Ng. Bà Ng không dành thời gian hợp lý để nghiên cứu kỹ nội dung hợp đồng (nếu có) là lỗi của bà Ng, không phải là lỗi của Công ty VTD. Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ được ký kết giữa Công ty VTD với bà Trần Thị Bích Ng không vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự nên phát sinh hiệu lực. Mặt khác, bà Ng đã tiến hành đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng.

[2.4] Theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ: Khách nghỉ dưỡng theo Hợp đồng này, đồng ý thuê phòng từ Công ty và Công

ty tại đây đồng ý cho Khách Nghỉ dưỡng được thuê phòng .... Như vậy, bản chất của “Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ” là hợp đồng cung cấp dịch vụ lưu trú không phải là quyền sở hữu bất động sản.

Việc ký kết hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ và việc đặt cọc để được sở hữu kỳ nghỉ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 108, Điều 134, Điều 328 và Điều 405 Bộ luật Dân sự.

[2.5] 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”. Căn cứ vào nội dung của Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và nội dung văn bản tiến độ thanh toán tiền đặt cọc mà bà Trần Thị Bích Ng đã ký kết thì Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 là hợp đồng đặt cọc. Bà Trần Thị Bích Ng đã chuyển cho Công ty VTD 109.392.000 đồng để đặt cọc cho việc thực hiện hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ.

[2.6] Vấn đề thiết kế mô hình xây dựng của dự án đã được UBND tỉnh Khánh Hòa đồng ý cho thay đổi tại Công văn số 3590/UBND-XDND ngày 27/6/2016. Mô hình dự án có thiết kế 3 chữ “Y” hay thiết kế 2 chữ “V” không được thể hiện trong hợp đồng. Mặt khác, dự án chưa hoàn thành đưa vào sử dụng nên chưa có căn cứ để xác định việc thay đổi thiết kế mô hình xây dựng gây thiệt hại cho người tiêu dùng. Việc quảng cáo trên tạp chí đã có giấy phép xuất bản hợp pháp. Trong quá trình thi công dự án, Công ty VTD được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nhiều giấy phép xây dựng. Căn cứ vào giấy phép xây dựng tính đến gần ngày xét xử sơ thẩm (Giấy phép xây dựng số 133/GPXD-SXD ngày 24/10/2018) và thỏa thuận của các bên được quy định tại khoản 8.1 Điều 8; khoản 10.4 Điều 10 của Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ thì Công ty VTD không vi phạm thời hạn khai trương, đưa dự án đi vào hoạt động chính thức và bàn giao kỳ nghỉ cho khách hàng.

[2.7] Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 và các phụ lục kèm theo; Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty VTD 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. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích Ng về: (1) Yêu cầu chấm dứt thực hiện Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD; (2) Tuyên bố Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD vô hiệu; (3) Buộc Công ty TNHH VTD trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng 109.392.000 đồng (*Một trăm lẻ chín triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*) 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 Trần Thị Bích Ng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng 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; Điều 17 Luật Trọng tài thương mại; Mục 4 Chương IV Luật Du lịch; 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 Trần Thị Bích Ng, về việc: (1) Yêu cầu chấm dứt thực hiện Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD; (2) Tuyên bố Bản chính sách đặc biệt tại sự kiện số PBRC-NT-ESP-00036 ngày 21/12/2016 và Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ số PBRC-N-050224 được giao kết giữa bà Trần Thị Bích Ng với Công ty TNHH VTD vô hiệu; (3) Buộc Công ty TNHH VTD trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng 109.392.000 đồng (*Một trăm lẻ chín triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng*).

2. Về án phí:

- Bà Trần Thị Bích Ng phải nộp 6.069.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 2.734.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008913 ngày 18/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trần Thị Bích còn phải nộp 3.335.600 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

- Bà Trần Thị Bích Ng 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/2016/0010420 ngày 19/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trần Thị Bích Ng 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. A;
- VKSND TP. A;
- Chi cục THADS TP. A;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

**Trần Hữu Viên**