

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 273/2023/DS-PT

Ngày: 15/6/2023.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;

Ông Lê Thanh Bình.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thu Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT- DS ngày 13 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2023/QĐ-PT ngày 19/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2023/QĐPT-HPT ngày 06/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Hồ Hoàng T, sinh năm 1986;

HKTT: Tổ 16, cụm 2, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Oh V;

Địa chỉ: 614 Lạc Long Quân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty luật TNHH Herman, henry & Dominic (Ezlaw)

Địa chỉ: Tầng 3, số 87 Nguyễn Thái Học, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (Theo giấy ủy quyền số 01/ UQ–GD/2022 ngày 01/10/2022).

Bà Trương Thị Nga được Công ty luật TNHH Herman, henry & Dominic (Ezlaw) cử đại diện theo ủy quyền tại Tòa án theo Quyết định số 01.0410/2022/QĐ ngày 04/10/2022 của Công ty luật TNHH Herman, henry & Dominic (Ezlaw)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Oh V:* Luật sư Đỗ Thanh Thủy – Công ty Luật TNHH Herman, Henry & Domicnic (Ezlaw) - thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, Anh Hồ Hoàng T là nguyên đơn, Công ty TNHH Oh V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, Anh Hồ Hoàng T là nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/6/2018, anh và Công ty TNHH Oh V ký Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số HN/COC002446, nội dung: Anh Tùng mua quyền nghỉ dưỡng tại khu nghỉ dưỡng Cocobay. Thời hạn nghỉ dưỡng là 20 năm, bắt đầu từ năm 2019 đến hết năm 2038 quy định tại Điều 2 của Hợp đồng. (Thẻ nghỉ dưỡng của anh là thẻ Gold)

Sau khi ký Hợp đồng, anh đã nộp tiền ngay cho Công ty số tiền 9.350.000đồng (13/6/2018). Sau đó, anh đã nộp thêm số tiền là 102.850.000đồng, chia làm hai lần: Ngày 14/6/2018 là: 65.450.000đồng; Ngày 23/6/2018 là: 28.050.000đồng.

Ngày 29/6/2019, anh nộp tiếp cho Công ty 75.758.800đồng (Nâng cấp hợp đồng); Ngày 17/7/2019, anh nộp tiếp cho Công ty số tiền 43.437.200đồng (Tiền nâng cấp hợp đồng).

Tổng số là 222.046.000đồng.

Năm 2019, sau khi anh đóng số tiền 119.196.000đồng để nâng cấp hợp đồng, nhưng không ký hợp đồng nâng cấp vì lý do hợp đồng nâng cấp không đúng với các quảng cáo.

Năm 2019, Công ty chưa hoàn thành khu nghỉ dưỡng Cocobay để đưa vào khai thác. Từ đó đến nay anh không sử dụng dịch vụ gì của Công ty và yêu cầu Công ty trả lại số tiền gốc anh đã nộp nhưng công ty không thanh toán.

Căn cứ anh yêu cầu Công ty trả lại số tiền gốc và lãi được quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty trả lại cho anh số tiền gốc là 222.046.000đồng và lãi theo điều 4.5 của hợp đồng là 0.1%/ ngày tính từ ngày nộp tiền theo các ngày anh đã kê khai nói trên.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng anh không nhận được thông báo nào về việc đóng phí quản lý theo quy định tại Điều 2.2 của Hợp đồng Cocobay.

Anh có ký Hợp đồng Naman nhưng không đóng tiền và không thực hiện các thủ tục pháp lý để Hợp đồng có hiệu lực. Do đó, Hợp đồng Naman không có giá trị và không liên quan đến hợp đồng Cocobay.

Mục đích anh ký Hợp đồng Naman là để sử dụng dịch vụ theo Hợp đồng Nama, không liên quan đến hợp đồng Cocobay.

Từ năm 2020 đến nay, anh không có văn bản nào yêu cầu Công ty phục vụ kỳ nghỉ dưỡng vì hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Đối với Hợp đồng Cocobay, anh đã thực hiện hết nghĩa vụ của Hợp đồng, còn đối với Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ đối với anh.

Nay anh vẫn giữ quan điểm như trên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, anh đã nộp văn bản trình bày đề ngày 29/8/2022 và được ghi tại mục 4 của văn bản.

****Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Oh V trình bày:***

Số tiền và ngày đóng tiền của nguyên đơn trình bày là đúng (theo hóa đơn chứng từ mà Công ty ghi nhận). Sau khi anh Tùng đóng tiền năm 2019 để nâng cấp hợp đồng, anh Tùng đã ký hợp đồng. Hợp đồng số HN/NA1/002446 ngày 05/6/2019 kỳ nghỉ Naman sẽ được thay thế Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số HN/COC002446 với điều kiện hai bên ký kết phụ lục hợp đồng, thanh lý Hợp đồng Cocobay và chuyển đổi sang Hợp đồng Naman. Tuy nhiên, sau khi đóng tiền nâng cấp hợp đồng anh Tùng mới ký Hợp đồng Naman, mà không ký phụ lục hợp đồng và thanh lý hợp đồng. Do đó, hai bên xảy ra tranh chấp và tồn tại hai hợp đồng. Hiện tại anh Tùng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng Naman là 83.437.200đồng và chậm thanh toán từ ngày 23/6/2019.

Nay anh Tùng khởi kiện, Công ty không đồng ý và yêu cầu anh Tùng phải thanh toán cho Công ty số tiền 83.437.200đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 23/6/2019. Cho tới thời điểm này, đối với Hợp đồng Cocobay và Hợp đồng Naman, Công ty đã làm đúng và không có bất kỳ vi phạm nào. Anh Tùng cho rằng năm 2019, Cocobay chưa đi vào hoạt động nhưng anh Tùng cũng không có văn bản yêu cầu nghỉ dưỡng ngày nào, đây là do anh Tùng không sử dụng chứ không phải do Công ty không phục vụ. Cocobay cũng đã đi vào hoạt động từ năm 2019

đến nay vẫn hoạt động bình thường. Anh Tùng còn vi phạm không đóng phí quản lý của Hợp đồng Cocobay.

Trong quá trình xảy ra sự việc, Công ty đã cố gắng có thiện chí giải quyết nhưng anh Tùng không hợp tác hay thay đổi ý kiến, nên các bên không giải quyết được.

Về yêu cầu phản tố:

Điều 4.2.4 Phần B - Hợp đồng COC quy định như sau:

“Bên mua có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý hàng năm cho công ty theo thời hạn sau:

Phí quản lý năm 2018 phải được thanh toán cho công ty theo thời hạn ghi trong thông báo của công ty về ngày hoạt động chính thức.

Phí quản lý của những năm tiếp theo phải được thanh toán cho công ty không chậm hơn ngày 20 tháng 12 của năm trước đó.”

Đến nay, chưa nhận được bất cứ khoản phí quản lý nào do Anh Hồ Hoàng T đóng theo Hợp đồng COC.

Theo quy định tại Điều 4.2.6 Phần B - Hợp đồng COC, khi Anh Hồ Hoàng T vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí quản lý trong 02 năm liên tiếp, công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và giữ lại toàn bộ tiền phòng, phí quản lý và các khoản tiền khác (nếu có) mà ông Tùng đã đóng theo Hợp đồng COC (khoản (ii) Điều 9.1 Phần B - Hợp đồng COC).

Hợp đồng COC vẫn còn hiệu lực do vẫn còn thời hạn và các bên chưa hoàn thiện thủ tục để chấm dứt theo thỏa thuận và quy định của hợp đồng COC này. Theo hợp đồng COC, tổng giá trị thanh toán là 102.850.000 đồng (Một trăm linh hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) và ông Tùng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng COC này theo hóa đơn số 0002162 và 0002027. Như vậy, Công ty được giữ lại toàn bộ tiền phòng mà anh Tùng đã đóng theo hóa đơn số 0002162 và 0002027.

Do đó, căn cứ vào điều 4.2.4, điều 4.2.6 và khoản (ii) điều 9.1 phần B - Hợp đồng COC, Công ty đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng COC do Anh Hồ Hoàng T đã vi phạm nghĩa vụ đóng phí quản lý trong 02 năm liên tiếp (thực tế là anh Tùng đã vi phạm nghĩa vụ này trong 05 năm liên tiếp) và giữ lại toàn bộ tiền phòng Anh Hồ Hoàng T đã đóng theo Hợp đồng COC.

Yêu cầu ông Tùng thanh toán số tiền còn thiếu theo quy định của hợp đồng NA1 và lãi chậm thanh toán

Đối với số tiền còn thiếu theo hợp đồng NA1, anh Tùng đã tự nguyện ký kết Hợp đồng NA1 và đã sử dụng dịch vụ tại hợp đồng NA1 thông qua việc chủ động thông báo đến Công ty về việc cho thuê quyền nghỉ dưỡng của mình theo Hợp đồng NA1 cho ông Nguyễn Thành Vinh.

Vì vậy, tính đến thời điểm này, Hợp đồng COC và hợp đồng NA1 vẫn có hiệu lực pháp luật, có giá trị pháp lý độc lập và ràng buộc quyền và nghĩa vụ của ông Tùng và Công ty.

Theo hợp đồng NA1, số tiền mà anh Tùng phải thanh toán cho Công ty là 222.046.000 đồng (Hai trăm hai mươi hai triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn); trong đó: Tiền đặt cọc là: 138.608.800 VNĐ (Một trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm kinh tám nghìn, tám trăm đồng), thời hạn đặt cọc: ngay sau khi ký kết Hợp đồng NA1 (Điều 2.1.2 Phần A và Điều 1 Phụ Lục B Hợp đồng NA1);

Thanh toán tiền phòng sau khi khấu trừ tiền đặt cọc là: 83.437.200 VND (Tám mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm đồng), thời hạn thanh toán: trong vòng 18 ngày kể từ ngày ký hợp đồng NA1 (theo Điều 2 Phụ Lục B Hợp đồng NA1).

Tuy nhiên, anh Tùng mới đặt cọc số tiền 119.196.000 VNĐ (Một trăm mười chín triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn) và được chuyển thành tiền thanh toán tiền phòng theo quy định tại điều 2.1.2 Phần A và điều 2 phụ lục B Hợp đồng NA1, trên cơ sở đó, Công ty xuất hóa đơn số 0001222 và hóa đơn 0001308 cho phần thanh toán chuyển từ tiền cọc sang. Từ đó cho đến nay, Công ty chưa được nhận thêm bất cứ khoản thanh toán nào của Anh Hồ Hoàng T.

Như vậy, anh Tùng đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc và số tiền đặt cọc còn thiếu là 19.412.800 đồng (Mười chín triệu, bốn trăm mười hai nghìn, tám trăm đồng).

Đối với số tiền theo quy định tại điều 2 phụ lục B Hợp đồng NA1: Thời gian chậm nhất Anh Hồ Hoàng T phải thanh toán 83.437.200 VND (Tám mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm đồng) là ngày 23/6/2019, tuy nhiên đến nay, anh Tùng vẫn chưa thanh toán. Vì vậy, anh Tùng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền phòng theo quy định tại điều 4.1 phần B và điều 2 phụ lục B Hợp đồng NA1.

Tổng số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng NA1 là 102.850.000 VNĐ (Một trăm linh hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

Căn cứ vào các điểm trên đây, Công ty đề nghị quý Tòa xem xét và yêu cầu Anh Hồ Hoàng T thanh toán cho Công ty khoản tiền còn thiếu của Hợp đồng NA1, số tiền cụ thể là 102.850.000 VNĐ (Một trăm linh hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Đối với tiền lãi cho chậm thanh toán: Theo quy định tại Điều 4.5 phần B Hợp đồng NA1, khi anh Tùng chậm thanh toán tiền phòng, phí quản lý hoặc bất cứ khoản tiền nào khác theo quy định tại Hợp đồng NA1, anh Tùng phải thanh toán tiền lãi cho chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất là 0,1%/ngày. Do đó, tiền lãi do chậm thanh toán của anh Tùng được tạm tính là 105.873.530 đồng.

Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng NA1: Tương tự như đối với Hợp đồng COC, anh Tùng cũng chưa đóng bất cứ khoản phí quản lý nào theo Hợp

đồng NA1 (Điều 4.2.4 Phần B) kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng NA1 đến nay (04 năm liên tiếp). Và theo Điều 4.2.6 phần B - Hợp đồng NA1, Công ty cũng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng NA1 khi anh Tùng vi phạm việc đóng phí quản lý trong 02 năm liên tiếp.

Do đó, căn cứ vào Điều 4.2.4, Điều 4.2.6 và khoản (ii) Điều 9.1 phần B - Hợp đồng NA1, Công ty đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng NA1 do Anh Hồ Hoàng T đã vi phạm nghĩa vụ đóng phí quản lý trong 02 năm liên tiếp (thực tế là anh Tùng đã vi phạm nghĩa vụ này trong 04 năm liên tiếp).

Theo quy định tại khoản (iii) Điều 11.4 phần B Hợp đồng NA1, việc Hợp đồng NA1 bị chấm dứt không giải phóng bất cứ bên nào bởi nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng NA1 trước ngày chấm dứt. Vì vậy, nghĩa vụ thanh toán tiền còn thiếu của Hợp đồng NA1 và các khoản tiền lãi do chậm thanh toán theo điểm 3.2 trên đây không bị ảnh hưởng, anh Tùng có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các khoản thanh toán và chịu trách nhiệm đối với hành vi vi phạm do anh gây ra.

Vì các lý do đã trình bày ở trên, Công ty TNHH Oh V có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Anh Hồ Hoàng T như sau:

Không đồng ý thanh toán khoản tiền bồi thường theo yêu cầu của Anh Hồ Hoàng T là 222.046.000 đồng (Hai trăm hai mươi hai triệu, bốn mươi sáu nghìn đồng);

Không đồng ý thanh toán khoản tiền lãi theo yêu cầu của anh Hồ Hoàng Tùng là 134.888.192 đồng (Một trăm ba mươi tư triệu, tám trăm tám mươi nghìn, một trăm chín mươi hai đồng);

Yêu cầu Anh Hồ Hoàng T thanh toán số tiền còn thiếu theo Hợp Đồng NA1 là 102.850.000 VNĐ (Một trăm linh hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Yêu cầu Anh Hồ Hoàng T thanh toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng NA1 kể từ ngày đến hạn cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày 14/4/2022 là 105.873.530 đồng (Một trăm linh năm triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm ba mươi đồng).

Yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng COC và Hợp đồng NA1 do Anh Hồ Hoàng T vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí quản lý từ 02 năm liên tiếp trở lên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm, không có ý kiến bổ sung gì.

Bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu anh Tùng phải thanh toán cho công ty số tiền là 208.723.530 đồng và giữ nguyên yêu cầu phản tố đơn phương chấm dứt Hợp đồng NA1 vì anh Tùng đã vi phạm nghĩa vụ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Oh V phát biểu ý kiến:

Việc ký kết hợp đồng là sự tự nguyện của hai bên, khi anh Tùng và Công ty ký sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621 ngày 13/8/2018, anh Tùng đã đọc kỹ hợp đồng, tự nguyện ký kết. Sau đó, hai bên thống nhất nâng cấp lên Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446 ngày 05/6/2019. Thể hiện trong hóa đơn chuyển tiền của anh Tùng chia làm 2 đợt đều ghi nộp tiền theo Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446. Sau đó, anh Tùng không ký thanh lý Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621 ngày 13/8/2018, anh Tùng cầm hóa đơn đỏ bản gốc không đưa lại cho Công ty, anh Tùng báo tìm không thấy và đề nghị Công ty điều chỉnh hóa đơn VAT nội dung là trả tiền theo Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621. Sau đó, anh Tùng lấy lý do Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621 ngày 13/8/2018 không có khả năng thực hiện và đòi lại số tiền đóng thừa so với Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621 ngày 13/8/2018 nhưng Công ty không đồng ý, hai bên đã xảy ra tranh chấp không thương lượng được nên anh Tùng đã khởi kiện ra Tòa. Do vậy, Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số PBRC-S-064621 ngày 13/8/2018 đã được nâng cấp lên Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446 ngày 05/6/2019 nên Hợp đồng này đang có hiệu lực thi hành, anh Tùng cũng đã cho bên thứ ba thuê lại kỳ nghỉ của mình, Công ty đã đồng ý nhưng ông Vinh và anh Tùng không có ý kiến gửi đến Công ty để Công ty thực hiện nghĩa vụ phục vụ kỳ nghỉ nên đây là ý chí chủ quan của anh Tùng và ông Vinh, Công ty đã thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng. Do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn xin rút yêu cầu phản tố buộc anh Tùng phải thanh toán cho bị đơn số tiền 208.723.530đồng. Bị đơn vẫn giữ quan điểm phản tố đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446 ngày 05/6/2019. Ngoài ra, Công ty không còn yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Anh Hồ Hoàng T buộc công ty Oh vacation hoàn trả số tiền gốc 222.046.000đồng và lãi 303.518.456đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446 ngày 05/6/2019.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu: Buộc phía nguyên đơn thanh toán số tiền còn thiếu theo hợp đồng là 102.850.000 đồng tiền lãi do chậm thanh toán của ông Tùng được tạm tính là 105.873.530đồng. Tổng số tiền yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn là 208.723.530đồng.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, Anh Hồ Hoàng T, Công ty TNHH Oh V kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Đơn kháng cáo của Anh Hồ Hoàng T có nội dung chính: Ngày 17/7/2019, hai bên ký kết Biên bản điều chỉnh hoá đơn Giá trị gia tăng để chuyển toàn bộ số tiền của Hợp đồng Naman sang Hợp đồng Cocobay. Anh Tùng đề nghị Tòa án tuyên bố huỷ Hợp đồng Naman, buộc Công ty TNHH Oh V hoàn trả cho anh số tiền 119.196.000 đồng là số tiền vượt quá số tiền quy định tại Hợp đồng HN/COC002446 ngày 13/6/2018, buộc Công ty TNHH Oh V hoàn trả lại anh số tiền 102.850.000 đồng và tiền lãi của số tiền anh đã nộp cho Công ty với lãi suất 12% tính từ ngày anh nộp tiền tạm tính đến ngày 07/10/2022 là 101.196.817 đồng.

Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Oh V có nội dung chính: Công ty TNHH Oh V kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty chấm dứt Hợp đồng NA1 và Công ty không phải hoàn trả tiền phòng 222.040.000 đồng vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ đóng phí quản lý trong nhiều năm liên tục.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Đỗ Thanh Thủy trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Oh V và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Oh V.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, Anh Hồ Hoàng T, Công ty TNHH Oh V nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của Anh Hồ Hoàng T, Công ty TNHH Oh V, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số HN/COC/002446 ngày 13/6/2018, được ký kết giữa Công ty TNHH OhVacation với Anh Hồ Hoàng T với nội dung: Anh Tùng mua quyền nghỉ dưỡng tại khu nghỉ dưỡng Cocobay. Thời hạn nghỉ dưỡng là 20 năm, bắt đầu từ năm 2019 đến hết năm 2038 quy định tại Điều 2 của hợp đồng (Thẻ nghỉ dưỡng của anh là thẻ Gold)

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Tùng đã nộp tiền cho Công ty TNHH Oh V tổng số là 102.850.000đồng.

Ngày 05/6/2019, hai bên đã ký thỏa thuận nâng cấp hợp đồng, giá trị hợp đồng ban đầu là 102.850.000đồng; Giá trị hợp đồng mới là 222.046.000đồng, giá trị nâng cấp 119.196.000đồng; Thời gian thanh toán làm 2 đợt: Đợt 1: Ngày 05/6/2019, nộp 30% là 35.758.800 đồng; Đợt 2: Ngày 23/6/2019, nộp 70% là 83.437.200 đồng;

Cùng ngày 05/6/2019, hai bên đã ký Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/002446, với giá trị nâng cấp nêu trên; đặc điểm của kỳ nghỉ Naman của bên mua: Loại thẻ Diamon, căn hộ nghỉ dưỡng 01 phòng, số người lưu trú tối đa 03, số đêm lưu trú tối đa 07 đêm; thời hạn 20 năm, năm bắt đầu sử dụng là 2020, năm cuối cùng được sử dụng 2039.

Ngày 29/6/2019, anh Tùng đóng cho Công ty TNHH Oh V số 75.758.800đồng. Ngày 17/7/2019, anh Tùng tiếp tục đóng cho Công ty TNHH Oh V số 43.437.200đồng; Tổng số tiền anh Tùng đóng thêm là 119.196.000đồng. Như vậy, tổng số tiền anh Tùng đã đóng cho Công ty là 222.046.000đồng.

Khi ký Hợp đồng kỳ nghỉ Naman ngày 05/6/2019, hai bên không thanh lý Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay ngày 13/6/2018, nên vẫn tồn tại hai Hợp đồng mà hai bên cùng ký kết.

Cả hai Hợp đồng trên anh Tùng chưa sử dụng dịch vụ nên giá trị hợp đồng được giữ nguyên

Ngày 10/7/2020, Công ty TNHH Oh V với Anh Hồ Hoàng T ký kết Biên bản điều chỉnh hoá đơn Giá trị gia tăng để chuyển toàn bộ số tiền 75.758.800 đồng nộp ngày 29/6/2019 và số tiền 43.437.200 đồng nộp ngày 17/7/2019 của Hợp đồng Naman sang Hợp đồng Cocobay.

Xét thấy, khi anh Tùng đóng thêm số tiền 119.196.000 đồng mục đích là để nâng cấp Hợp đồng từ Hợp đồng Cocobay có giá trị là 102.850.000 đồng sang Hợp đồng Naman có giá trị là 222.046.000 đồng nhưng khi ký Hợp đồng Naman hai bên không ký thanh lý Hợp đồng Cocobay. Về hình thức, hai Hợp đồng cùng tồn tại. Tuy nhiên, việc ngày 10/7/2020 khi hai bên ký kết Biên bản điều chỉnh hoá đơn Giá trị gia tăng để chuyển toàn bộ số tiền 119.196.000 đồng của Hợp đồng Naman sang Hợp đồng Cocobay thể hiện hai bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng Naman (ký sau) theo khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm

2015 và chuyển giá trị đóng thêm về Hợp đồng Cocobay (ký trước). Như vậy, Hợp đồng Cocobay có giá trị ban đầu là 102.850.000 đồng nay được tăng lên (nâng cấp) theo giá trị mới là 222.046.000 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện, anh Tùng nêu lý do: Năm 2019, Công ty chưa hoàn thành khu nghỉ dưỡng Cocobay để đưa vào khai thác, từ đó đến nay anh không sử dụng dịch vụ gì của Công ty và yêu cầu Công ty trả lại số tiền gốc anh đã nộp và tiền lãi là không có căn cứ. Cụ thể, anh Tùng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh anh Tùng có yêu cầu sử dụng dịch vụ nhưng Công ty không thực hiện.

Về yêu cầu phản tố của Công ty: Công ty có yêu cầu phản tố chấm dứt Hợp đồng NA1 và Công ty không phải hoàn trả tiền phòng 222.046.000 đồng vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ đóng phí quản lý trong nhiều năm liên tục. Xét thấy, Hợp đồng NA1 chấm dứt hiệu lực không phải do anh Tùng vi phạm nghĩa vụ đóng phí quản lý nhiều năm liên tục mà do các bên thoả thuận chấm dứt, số tiền anh Tùng đã nộp cho Công ty được giữ nguyên giá trị.

Như vậy, Hợp đồng Cocobay có giá trị mới là 222.046.000 đồng có hiệu lực thực hiện. Hợp đồng Naman chấm dứt hiệu lực do thoả thuận của hai bên tại thời điểm ngày 10/7/2020 khi hai bên ký kết Biên bản điều chỉnh hoá đơn Giá trị gia tăng để chuyển toàn bộ số tiền 119.196.000 đồng của Hợp đồng Naman sang Hợp đồng Cocobay.

Như phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Anh Hồ Hoàng T; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Oh V cần thiết phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Anh Hồ Hoàng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 200, 217, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 401, 422, 513, 515, 516, 517, 518 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Anh Hồ Hoàng T. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Oh V .

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Hồ Hoàng T về việc buộc Công ty TNHH Oh V hoàn trả số tiền gốc 222.046.000 đồng và tiền lãi 303.518.456 đồng.

2. Xác định Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Cocobay số HN/COC/002446 ngày 13/6/2018, được ký kết giữa Công ty TNHH OhVacation với Anh Hồ Hoàng T có giá trị mới là 222.046.000 đồng, có hiệu lực.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Oh V. Xác định Hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/002446 ngày 05/6/2019, được ký kết giữa Công ty TNHH OhVacation với Anh Hồ Hoàng T chấm dứt hiệu lực ngày 10/7/2020 do hai bên thoả thuận chấm dứt.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Oh V về việc yêu cầu Anh Hồ Hoàng T thanh toán số tiền còn thiếu theo Hợp đồng kỳ nghỉ Naman số HN/NA1/ 002446 ngày 05/6/2019, là 208.723.530 đồng.

5.Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Anh Hồ Hoàng T phải chịu 25.023.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.690.000 đồng anh Tùng đã nộp theo Biên lai thu số 04335 ngày 27/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ. Anh Tùng còn phải nộp tiếp 16.333.000 đồng (*mười sáu triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

Công ty TNHH Oh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.218.000đồng theo Biên lai thu số 032909 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ. Hoàn trả cho Công ty TNHH Oh V số tiền 4.918.000 đồng (*bốn triệu chín trăm mười tám nghìn đồng*).

* Án phí phúc thẩm: Anh Hồ Hoàng T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 033024 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

Công ty TNHH Oh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả Công ty TNHH Oh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 033047 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Tây Hồ;
- Chi cục THADS quận Tây Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Viết Văn