

Bản án số: 07/2025/KDTM-ST
Ngày: 11/6/2025
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Lệ Thu;
2. Ông Nguyễn Như Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Định – là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Quận 7, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 86/2023/KTST ngày 18 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-KDTM ngày 6 tháng 4 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH GS. Địa chỉ trụ sở: B3.28 Tầng 03, khối B, khu phức hợp căn hộ Nhật Hoa, số 33 đường N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông YCY.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH MTV VCI LEGAL và/ hoặc ông Seungmok OH Và/hoặc bà Đinh Tuyết Anh Thư Và/hoặc bà Bùi Thị Thủy Tiên và/ hoặc ông Đặng Duy Bách và/ hoặc bà Trần Thị Hạnh Nhân và/ hoặc ông Nguyễn Huy Hoàng và/ hoặc Bà Vũ Thu Anh. (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023).

2. *Bị đơn:*

2.1. Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG; Địa chỉ trụ sở: Tầng 2, Tòa nhà Saigon Paragon, số 3 đường N, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tăng Tuyết N – Chức vụ: Giám đốc
(Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0314767550. Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 17/01/2025)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kiều T; Địa chỉ: 02 – 04 Nguyễn Hoàng, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2025.

2.2. Bà Tăng Tuyết N; Địa chỉ: Số 422 đường Tân Phước, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Lan A, sinh năm 1997 và/hoặc bà Phan Thụy Trang Đài, sinh năm 1988. (Văn bản ủy quyền số công chứng 002109 quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023, lập tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Long).

Người làm chứng: Bà Trần Thị Phương T. Địa chỉ: Số 8.25, tháp A, chung cư CBD, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các Bản tự khai, Biên bản hòa giải tại Tòa án, Nguyên đơn Công ty TNHH GS có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH GS (Công ty GS) có mong muốn mua hai căn hộ chung cư thuộc dự án Sunrise CityView tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, với mã căn hộ là B3.28 và SC-03.55 (Các căn hộ). Khi liên hệ với bên có thẩm quyền phân phối Các Căn Hộ, tức Novaland Group, Công ty GS được bà Nguyễn Thị Phương Chi, nhân viên của Novaland Group tư vấn rằng do các hạn chế của pháp luật Việt Nam đối với doanh nghiệp có yếu tố nước ngoài, Công ty GS sẽ không được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu đối với các căn hộ. Hợp đồng mua bán các căn hộ giữa Novaland Group và Công ty GS sẽ chỉ được gọi là “Hợp đồng đặt cọc thuê”. Thêm vào đó, Công ty GS cũng chỉ có Quyền sử dụng đối với các căn hộ trong vòng 50 năm. (Phụ lục 4 của Đơn khởi kiện). Do hạn chế hiểu biết về luật pháp Việt Nam cũng như tin tưởng vào lời tư vấn của nhân viên Novaland Group, ông Yen Chao Yang (Ông David Yen) – đại diện theo pháp luật của Công ty GS đã đề nghị bà Tăng Tuyết Nhi, một trong hai bị đơn và cũng là một đối tác thân thiết nhiều năm của ông David Yen, giúp Công ty GS mua các căn hộ này dưới tên của bà Nhi (Phụ lục 5 của Đơn khởi kiện).

Ngày 14/01/2019, theo yêu cầu của Công ty GS, bà Trần Thị Phương Trang - trợ lý của ông David Yen, đã chuyển khoản số tiền 3.592.949.447 đồng cho bà Nhi. Theo Giấy nộp tiền số TT1901469926 ngày 14/01/2019, nội dung giao dịch được ghi chú là Trần Thị Phương Trang nộp thay cho David mua hai căn officetel mã căn SC-03.55, B3-28 dự án Sunrise Cityview (Phụ lục 6 của Đơn khởi kiện).

Sau khi nhận được tiền từ bà Trang, bà Nhi đã chuyển khoản 130.597.176 đồng đến tài khoản Ngân hàng số 0331000421607, mở tại Ngân hàng Vietcombank với tên chủ tài khoản là Nguyễn Thi Phương Lan (Phụ lục 7 của Đơn khởi kiện). Theo thông tin từ bà Nhi, việc chuyển khoản này là để thanh

toán tiền tạm ứng cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova (Novahomes), là bên bán của các căn hộ.

Ngày 14/01/2019, bà Nhi với tư cách là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ DLAG, một trong hai bị đơn, đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số SC-0355/2019/HĐC/NVH-AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐC/NVH-AG với Novahomes để mua Các Căn Hộ. Sau khi ký kết các Hợp đồng đặt cọc cùng ngày, bà Nhi đã chuyển 3.000.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của An Gia số 19132457431011, mở tại ngân hàng Techcombank. Ngày 15/01/2019, bà Nhi tiếp tục chuyển khoản 462.352.271 đồng vào cùng tài khoản ngân hàng nêu trên của An Gia. Cả hai giao dịch này đều được diễn giải là tiền góp vốn vào An Gia.

Từ các ngày 14/01/2019 đến 16/4/2019, Công ty An Gia đã tiến hành nhiều đợt chuyển tiền từ tài khoản Ngân hàng của Công ty An Gia đến tài khoản Ngân hàng của Novahomes để thanh toán cho Các Hợp đồng đặt cọc, với số tiền tổng cộng là 3.389.079.191 đồng.

Khi phát hiện bà Nhi sử dụng tiền của Công ty GS để chuyển tiền vào An Gia như một phần vốn góp và mua các căn hộ dưới tên của An Gia, ông David Yen đã yêu cầu bà Nhi và bà Nguyễn Thị Hồng Điệp (Bà Điệp), đại diện theo pháp luật của An Gia vào thời điểm đó, chuyển tên chủ sở hữu của Các Căn Hộ từ An Gia sang bà Trang. Bà Điệp và bà Nhi đều đồng ý với yêu cầu của ông David Yen và đã hoàn tất việc chuẩn bị các hồ sơ cần thiết để thay đổi thông tin chủ sở hữu Các Căn Hộ. Tuy nhiên đến nay, bà Điệp và bà Nhi vẫn chưa hoàn thành các thủ tục này.

Công ty An Gia và bà Nhi đã cùng nhau nhận và sử dụng số tiền 3.592.949.447 đồng từ Công ty GS. Dù Công ty GS đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty An Gia và bà Nhi vẫn không chuyển đổi quyền sở hữu các căn hộ cho bà Trang cũng như không hoàn trả các khoản tiền cho Công ty GS trong trường hợp Công ty An Gia và bà Nhi không thể thực hiện các thủ tục chuyển đổi.

Ngày 10/11/2022, Công ty GS thông qua đại diện ủy quyền của mình, công ty Luật TNHH MTV VCI Legal, gửi thư yêu cầu đến Công ty An Gia và bà Nhi qua thư điện tử và bưu điện để đề nghị Công ty An Gia và bà Nhi liên đới thực hiện việc chuyển quyền sở hữu các căn hộ cho Công ty GS hoặc người mà Công ty GS chỉ định hoặc liên đới hoàn trả khoản tiền 3.592.949.447 đồng và bồi thường một khoản thiệt hại phát sinh cho Công ty GS trước ngày 01/12/2022 trong trường hợp không thể thực hiện việc chuyển quyền sở hữu các căn hộ. Theo thông tin từ chuyển phát nhanh 247 Express Công ty An Gia và bà Nhi đã nhận được Thư yêu cầu vào ngày 14/11/2022. Đã hơn hai tháng kể từ ngày đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo Thư yêu cầu Công ty GS vẫn chưa nhận được bất kỳ phản hồi nào từ Công ty An Gia và bà Nhi.

Mặc dù theo các Hợp đồng đặt cọc, Công ty An Gia là chủ sở hữu của các căn hộ. Tuy nhiên các căn hộ trên được mua bởi tiền của Công ty GS. Chính ông David Yen, đại diện pháp luật của Công ty GS, đã chỉ định bà Nhi mua các căn

hộ cho Công ty GS dưới danh nghĩa của bà Nhi. Điều này được thể hiện qua các giao dịch sau:

- Phiếu chi ngày 14/01/2019 và Phiếu thu ngày 14/01/2019 của Công ty GS ghi nhận việc Công ty GS đã rút tiền mặt số tiền 3.592.949.447 đồng - Giấy nộp tiền số TT1901469926 ngày 14/01/2019, bà Trang kế toán trưởng của Công ty GS chuyển 3.592.949.447 đồng cho bà Nhi với nội dung giao dịch được ghi chú là Trần Thị Phương Trang nộp thay cho David mua hai căn officetel mã căn SC-03.55 B3 – 28 dự án Sunrise Cityview.

- Hình ảnh bà Nhi đã chuyển khoản 130.597.176 đồng đến tài khoản Ngân hàng số 0331000421607 mở tại Ngân hàng Vietcombank với tên chủ tài khoản là Nguyễn Thị Phương Lan.

- Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có của Ngân hàng Techcombank ghi nhận bà Nhi đã chuyển 3.000.000.000 đồng vào ngày 14/01/2019 và 462.352.271 đồng vào ngày 15/01/2019 vào tài khoản ngân hàng của An Gia và các Hợp đồng đặt cọc.

Công ty GS làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề:

1/ Công nhận Công ty GS có toàn bộ quyền sở hữu đối với Các Căn hộ.

2/ Yêu cầu bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho Công ty GS hoặc người mà Công ty GS chỉ định.

Trong trường hợp bị đơn không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu của Các Căn Hộ cho Công ty GS hoặc người mà Công ty GS chỉ định, bị đơn phải liên đới:

Ngay lập tức thanh toán khoản tiền 3.592.949.447 đồng cho nguyên đơn.

- Ngay lập tức thanh toán cho Công ty GS tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

- Trong trường hợp, bị đơn chậm trễ trong việc thanh toán các khoản tiền theo bản án của Tòa án, bị đơn phải chịu lãi chậm trả 10%/ một năm tính trên số tiền chậm trả cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Tổng số tiền Công ty GS yêu cầu bị đơn thanh toán là: 3.796.474.724 đồng (bằng chữ: Ba tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng).

Công ty GS xin được rút yêu cầu thanh toán chi phí luật sư theo Đơn khởi kiện của Công ty GS ngày 08/02/2023.

**Tại đơn sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện ngày 05/9/2024; biên bản hòa giải ngày 22/11/2024, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Công ty GS làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Các Bị đơn phải liên đới và ngay lập tức thanh toán khoản tiền 3.592.949.447 đồng cho công ty GS, và;

- Nếu Các Bị đơn chậm trễ việc thanh toán các khoản tiền theo Bản án của Tòa án thì phải chịu lãi chậm trả 10%/năm tính trên số tiền chậm trả cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

- Kể từ ngày Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Các Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Nguyên đơn sẽ có quyền yêu cầu thi hành án đối với các căn hộ.

Nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện sau:

-Yêu cầu các bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho công ty GS hoặc người mà công ty GS chỉ định;

-Thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ chi phí luật sư. Số tiền phí luật sư mà Nguyên đơn đã thanh toán tính đến ngày nộp đơn này là 112.938.244 đồng; và

-Thanh toán cho nguyên đơn tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung:*

Ngày 03/8/2023, bà Nhi thừa nhận nguồn tiền để mua 02 căn hộ trên là của Công ty GS. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không cần chứng minh.

Nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ chứng minh nguồn tiền mua căn hộ được rút ra từ công ty GS, cụ thể là phiếu thu, phiếu chi.

Mặt khác, Công ty GS có gửi email cho bà Nhi nhờ đứng ra mua căn hộ. Bà Trang chỉ là nhân viên của Công ty GS đứng ra chuyển tiền cho bà Nhi. Sau đó bà Nhi chuyển tiền vào tài khoản của Công ty An Gia để thực hiện việc mua căn hộ.

Hiện tại Công ty An Gia và bà Nhi đã vi phạm thỏa thuận.

Công ty An Gia không đồng ý trả tiền, Công ty An Gia yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng căn hộ công ty GS không đồng ý.

Yêu cầu bị đơn bà Nhi và Công ty An Gia liên đới trả tiền cho công ty GS. Sau khi bà Nhi và Công ty An Gia trả đủ tiền cho công ty GS, Công ty GS sẽ bàn giao chìa khóa và bàn giao căn hộ cho Công ty An Gia.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đầy đủ việc trả tiền cho công ty GS, công ty GS sẽ yêu cầu thi hành án đối với các căn hộ. Nguyên đơn yêu cầu được giữ lại 02 căn hộ để đảm bảo thi hành án.

Đối với văn bản ý kiến của bà Hiền đề ngày 20/11/2024, công ty GS không đồng ý khi bị đơn cho rằng bà Diệp không liên quan. Bà Diệp đại diện cho An Gia vì vậy bà Diệp phải có nghĩa vụ đại diện cho bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG có Bà Nguyễn Thị Thu Hiền đại diện theo pháp luật của Công ty trình bày tại văn bản ý kiến ngày 20/11/2024:

Tôi là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DLAG theo Giấy ủy quyền ngày 21/06/2024, là Bị đơn trong vụ án dân sự về "Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ" với Nguyên đơn là Công ty TNHH GS theo Thông báo thụ lý số 86/2023/TB-TLVA do Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 18/05/2023.

Bằng văn bản này, tôi đại diện cho Bị đơn trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn với nội dung vụ án như sau:

1. Trong quá trình đầu tư vào Việt Nam, Công ty GS - đại diện theo pháp luật là Ông Yen, Chao- Yang, cùng các thành viên của Công ty GS có mong muốn nhờ bà Nguyễn Thị Hồng Điệp đứng tên trong Công ty An Gia để làm người đại diện theo pháp luật nhằm mục đích là hỗ trợ Công ty An Gia gặp gỡ các đối tác của ông Yen và GS.

2. Để thực hiện công việc này, bà Điệp được biết các thành viên của GS. Tại GS,

Ông Yen và ông Sun, Chiao - Chi cùng các thành viên khác cũng đã thống nhất chỉ định bà Tăng Tuyết Nhi là thành viên góp vốn của Công ty GS và cũng là người thay mặt công ty thực hiện các công việc liên quan đến đầu tư, kinh doanh tại Việt Nam.

3. Sau khi thực hiện mua 90% vốn góp trong Công ty An Gia theo yêu cầu của ông Yen, bà Nhi sẽ là người quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty An Gia và có trách nhiệm báo cáo cho Công ty GS, cụ thể là ông Yen. Trên cơ sở đó, bà Điệp đã ký Biên bản cam kết vào ngày 15/03/2018 với nội dung bà Điệp sẽ chuyển nhượng Công ty An Gia cho bà Nhi cũng như mọi hồ sơ liên quan đến thuế, hóa đơn chứng từ,...

Từ lúc thành lập Công ty An Gia đến nay, toàn bộ hồ sơ liên quan đến thuế, bảo hiểm xã hội, hóa đơn, chứng từ ngân hàng, báo cáo tài chính, giấy tờ pháp lý và các hợp đồng ký kết giữa Công ty An Gia và các đối tác (trong đó có Công ty GS) do bà Nhi và bà Trần Thị Phương Trang (vừa là Kế toán của Công ty An Gia và cả Công ty GS) nắm giữ và báo cáo trực tiếp cho ông Yen, bà Điệp không lưu giữ và không hoạt động của Công ty An Gia.

4. Mặt khác, bà Điệp chỉ đứng tên với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty An Gia để làm việc với đối tác, nhà đầu tư trong quá trình đàm phán hỗ trợ thực hiện các mục đích đầu tư của ông Yen.

Hơn nữa, xuyên suốt quá trình đứng tên là đại diện theo pháp luật của Công ty An Gia (cụ thể là liên tục từ tháng 05/2018 đến nay), bà Điệp đã ủy quyền toàn bộ cho bà Nhi trực tiếp điều hành và chịu trách nhiệm đối với tất cả các hoạt động của Công ty An Gia bao gồm việc ký kết các văn bản, hợp đồng, duy trì và phát triển tài chính, quản lý nhân sự,... Vì vậy, bà Điệp hoàn toàn không biết, không phải chịu trách nhiệm và không liên quan đến vụ việc tranh chấp quyền sở hữu 02

căn hộ Officetel mã căn SC-03.55 (B3.27) và B3-28 Dự án Sunrise City View, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện pháp luật của An Gia bà Diệp không phải chịu trách nhiệm đối với tranh chấp nêu trên với GS.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH TM DV DLAG trình bày:

Trong thời gian từ ngày 19/8/2018 đến ngày 19/02/2019, bà Nguyễn Thị Hồng Diệp với vai trò là người đại diện theo pháp luật của Công ty An Gia đã ủy quyền cho bà Tăng Tuyết Nhi điều hành công ty, ký kết các văn bản, hợp đồng của Công ty An Gia.

Ngày 14/01/2019, bà Nhi đã đại diện cho Công ty An Gia ký kết Hợp đồng đặt cọc số SC 0355/2019/HĐC/NVH-AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐCNVH-AG với Công ty CP kinh doanh nhà Nova để mua căn hộ SC-03.55 và B3.28 (Dự án theo Hợp đồng bao tiêu sản phẩm giữa Công ty CP xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh và Công ty CP địa ốc Nhật Hoa và Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Nova).

Vì vậy bị đơn khẳng định hai căn hộ nêu trên là tài sản của Công ty An Gia. Hiện nay Công ty GS đang sử dụng 2 căn hộ nêu trên mà không có bất kỳ hợp đồng thuê hay văn bản thỏa thuận nào của Công ty An Gia về việc cho phép Công ty GS sử dụng hai căn hộ này.

Bị đơn cho rằng khoản tiền mà ông Yen chuyển cho bà Nhi là tiền cá nhân của ông Yen không phải của Công ty GS. Nếu cho rằng đây là tiền của Công ty GS thì việc ông Yen tự ý làm là trái với quy định vì ông Yen không đủ điều kiện để tự quyết các vấn đề của công ty vì ông Yen chỉ có 60% tỷ lệ sở hữu. Công ty không tổ chức họp lấy ý kiến của các thành viên công ty. Bà Nhi là thành viên công ty nhưng không được tham gia họp. Do đó, Công ty GS cho rằng đây là khoản tiền của Công ty GS là không có cơ sở.

Bị đơn Bà Tăng Tuyết Nhi, có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trong quá trình đầu tư tại Việt Nam, Ông Yen, Chao-Yang có nhu cầu đầu tư trong các lĩnh vực điện năng lượng mặt trời, các dự án nông nghiệp và thực hiện kinh doanh tại Việt Nam. Theo đó, vào khoảng năm 2018, Ông Yen và Bà Tăng Tuyết Nhi cùng các Nhà đầu tư nước ngoài khác thực hiện đầu tư thành lập Công ty GS, trong đó tỷ lệ sở hữu phần vốn góp của các thành viên trong Công ty lần lượt như sau:

TT	Tên thành viên	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
1	Yen, Chao Yang	60%	18.000.000.000
2	Yu, Shih-Chih	25%	7.500.000.000
3	Chao, Ching-Her	5%	1.500.000.000
4	Chang Sheng-Hsiung	6%	1.500.000.000
5	Sun, Chiao-Chi	4%	1.200.000.000
6	Tăng Tuyết Nhi	1%	300.000.000

	Tổng cộng	100%	30.000.000.000
--	------------------	------	----------------

Trong quá trình đầu tư, Công ty GS – đại diện theo pháp luật là Ông Yen, cùng các thành viên đã thống nhất chỉ định Bà Nhi là người Việt Nam để thay mặt Công ty GS tham gia mua phần vốn góp trong Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ DLAG và hợp tác với các đối tác có liên quan nhằm thực hiện đầu tư, kinh doanh các dự án ở từng thời điểm.

Trên cơ sở đó, Công ty GS là đơn vị hỗ trợ, cung cấp một phần nguồn vốn cho Công ty An Gia để thực hiện chi trả cho các công tác khảo sát, đầu tư, xây dựng các dự án có liên quan cho đến khi Công ty An Gia sở hữu được các dự án, Bà Nhi sẽ thực hiện chuyển nhượng lại phần vốn góp cho Công ty GS.

Nhằm để đáp ứng nhu cầu làm trụ sở văn phòng làm việc, theo đó Ông Yen và Công ty GS đề nghị mua 02 căn hộ. Song, vì cả Ông Yen và Công ty GS đều có yếu tố nước ngoài, do đó Ông Yen chấp thuận rằng Công ty An Gia sẽ đứng tên để mua 02 căn hộ này như một phần tài sản của Công ty An Gia (cụ thể thông qua email ngày 07/01/2019, Bà Rummy Gui (email: guiru_fighting1616@163.com) là trợ lý của Ông Yen và Bà Tiffany (tên tiếng Anh của Bà Trần Thị Phương Trang, email: tiffanytpt@gmail.com).

Sau khi thống nhất, ngày 09/01/2023, Bà Rummy Gui lập phiếu đề nghị thanh toán và Ông Yen duyệt chi số tiền 3.592.949.447 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng) từ Công ty GS. Bà Trần Thị Phương Trang lập Séc của Công ty GS và được ông Yen duyệt để rút số tiền trên.

Vào ngày 14/01/2019, toàn bộ số tiền 3.592.949.447 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng) đã được Bà Trang chuyển cho Bà Nhi đại diện theo uỷ quyền của Công ty An Gia lúc đó để thực hiện mua 02 căn hộ. Cùng ngày, Bà Nhi đã đại diện Công ty An Gia để ký kết với Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Nova Hợp đồng đặt cọc số SC-0355/2019/HDC/NVH-AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐCNVH-AG để mua các căn hộ SC-03.55 và B3.28. Như vậy, toàn bộ số tiền để thực hiện mua các căn hộ là nguồn tiền từ Công ty GS và hoàn toàn phù hợp với định hướng hợp tác đã được các thành viên trong Công ty GS thoả thuận với nhau tại thời điểm chỉ định Bà Nhi đại diện sở hữu vốn trong Công ty An Gia.

Kể từ ngày hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và nhận bàn giao 02 Căn Hộ theo các Hợp đồng nêu trên cho đến nay Công ty GS và ông Yen đã trực tiếp sử dụng, khai thác và quản lý mà không có bất kỳ tranh chấp nào từ các bên có liên quan.

Tuy nhiên, trong quá trình hợp tác và kinh doanh, ông Yen đã tự ý đơn phương chấm dứt các hoạt động đầu tư với Công ty An Gia mà không thông qua bất kỳ ý kiến nào của thành viên Công ty GS, trong đó có Bà Nhi – thành viên sở hữu 1% vốn góp, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến các hoạt động đầu tư, cũng như làm ăn với các đối tác và các bên có liên quan.

Đồng thời, Ông Yen tự ý nhân danh Công ty GS thực hiện khởi kiện nhiều vụ án dân sự khác đối với Công ty An Gia và Bà Nhi tại Tòa án Nhân dân Quận 7 (bao gồm Thông báo thụ lý số 43/2023/TLST-KDTM ngày 13/4/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”; và Tòa án nhân dân Quận 11 (Thông báo về việc thụ lý vụ án số 11/TB-TLVA, ngày 09/3/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 12/TB-TLVA, ngày 22/3/2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”). Tuy nhiên, tất cả các hành động này của ông Yen là đơn phương mà không được sự chấp thuận hoặc thông qua ý kiến từ các thành viên khác của Công ty GS. Hành động này của ông Yen là không đúng với các mong muốn, mục tiêu hợp tác giữa các thành viên trong Công ty GS, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín của các Nhà đầu tư và Bà Nhi trước các đối tác trong quá trình kinh doanh tại Việt Nam.

Từ những trình bày nêu trên, bị đơn đề nghị Tòa án Nhân dân Quận 7 xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty GS và đề nghị ông Yen nhanh chóng thực hiện hoàn trả, bàn giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng 02 Căn Hộ nêu trên cho Công ty An Gia để tiếp tục thực hiện các dự án, mục tiêu đầu tư như các thành viên Công ty GS đã thoả thuận tại thời điểm đầu tư vào Công ty GS và Công ty An Gia nhằm hạn chế các thiệt hại cho Công ty và các Nhà đầu tư khác.

Yêu cầu Công ty GS bàn giao chìa khoá và toàn bộ 02 căn hộ cho Công ty An Gia quản lý. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Trần Thị Phương Trang trình bày:

Trước đây bà từng đảm nhiệm vị trí kế toán tại Công ty TNHH GS. Hiện tại, bà không còn làm việc tại công ty này. Trong thời gian công tác tại công ty, bà chỉ thực hiện các nghiệp vụ kế toán theo sự chỉ đạo của GS mà người đại diện theo pháp luật là Tổng giám đốc - ông Yen, Chao- Yang.

Ngày 14/01/2019, theo chỉ đạo của GS, bà đã tiến hành các nghiệp vụ kế toán để rút 3.592.949.447 đồng từ tài khoản của GS, và chuyển khoản số tiền 3.592.949.447 đồng vào tài khoản của bà Tăng Tuyết Nhi để nhờ mua hai căn officetel với mã căn hộ là B3.28 và SC-03.55 thuộc dự án Sunrise City View tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản tiền 3.592.949.447 đồng mua các căn hộ là tiền của Công ty GS, không phải của cá nhân bà hay của cá nhân ông Yen, Chao-Yang.

Cho đến thời điểm hiện tại, bà không còn là nhân sự của GS. Do đó, ngoài những nội dung đã khai ở trên, bà không biết thêm thông tin nào khác và không liên quan đến các tranh chấp giữa GS với An Gia và bà Nhi.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án

+ Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án sơ thẩm đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

+ Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án xác định quan hệ pháp luật vụ án trên là “Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ” là chưa chính xác; bởi

nguyên đơn không yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sở hữu đối với Các căn hộ. Yêu cầu bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho Công ty Sweets hoặc người mà Công ty GS chỉ định, mà chỉ yêu cầu các bị đơn liên đới trả số tiền 3.592.949.447 đồng cho nguyên đơn. Do vậy, quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi tài sản” là đúng.

+ Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định.

+ Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đảm bảo đúng quy định.

+ Trình tự thủ tục khởi kiện và thụ lý vụ án: đảm bảo đúng quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 BLTTDS 2015.

+ Về thủ tục hòa giải: Thẩm phán triệu tập các đương sự để tiến hành hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nguyên tắc hòa giải theo quy định tại Điều 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 BLTTDS năm 2015.

+ Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, đảm bảo đúng quy định tại Điều 170, 171, 177, 178, Khoản 2 Điều 220 BLTTDS 2015.

+ Thời hạn chuẩn bị xét xử không đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng hợp kiến nghị chung.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi phải liên đới thanh toán số tiền 3.592.949.447 đồng cho Công ty TNHH GS.

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu:

- Yêu cầu Các Bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho GS hoặc người mà GS chỉ định.

- Thanh toán cho Nguyên đơn toàn bộ chi phí luật sư. Số tiền phí luật sư mà Nguyên đơn đã thanh toán tính đến ngày nộp đơn này là 112.938.244 đồng.

- Thanh toán cho Nguyên đơn tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ tranh chấp

+ Tại thời điểm nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện xác định yêu cầu khởi kiện đòi lại 2 căn hộ. Toà án thụ lý xác định quan hệ tranh chấp tại thời điểm thụ lý là "Tranh chấp quyền sở hữu căn hộ" là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu các bị đơn liên đới trả số tiền 3.592.949.447 đồng cho nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp đòi lại tài sản".

1.2 Về thẩm quyền giải quyết vụ án

Bị đơn Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG có địa chỉ trụ sở: R3-17N Tòa nhà Crescent Residence 3, 109 Tôn Dật Tiên, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án là Toà án nhân dân Quận 7 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn Công ty TNHH GS (Gọi tắt là Công ty GS) khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DLAG (gọi tắt công ty An Gia) và bà Tăng Tuyết Nhi phải liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3.592.949.447 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ xác định:

Ngày 14/01/2019, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DLAG, có bà Tăng Tuyết Nhi đại diện theo ủy quyền của công ty An Gia đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số SC-0355/2019/HĐC/NVH-AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐC/NVH-AG với Công ty Cổ phần kinh doanh Nhà Nova (gọi tắt Công ty Novahomes) để mua 02 căn hộ officetel có mã SC-03.55 và B3.28 dự án Sunrise Cityview với tổng số tiền 3.592.949.447 đồng.

Sau khi ký kết các Hợp đồng đặt cọc cùng ngày, bà Nhi đã chuyển 3.000.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của Công ty An Gia số 19132457431011, mở tại Ngân hàng Techcombank. Ngày 15/01/2019, bà Nhi tiếp tục chuyển khoản 462.352.271 đồng vào cùng tài khoản ngân hàng nêu trên của Công ty An Gia. Cả hai giao dịch này đều có nội dung là tiền góp vốn vào công ty An Gia.

Cùng ngày, Công ty An Gia đã chuyển khoản đến tài khoản của Công ty Novahomes, số tiền 863.015.735 đồng mua chuyển nhượng căn B3.28 dự án Sunrise Cityview và số tiền 790.591.342 đồng mua chuyển nhượng căn SC-03.55.

Bà Nhi đã chuyển khoản 130.597.176 đồng đến tài khoản Ngân hàng số 0331000421607, mở tại Ngân hàng Vietcombank với tên chủ tài khoản là Nguyễn Thị Phương Lan của công ty Novahomes, việc chuyển khoản này là để thanh toán tiền tạm ứng cho Công ty Novahomes theo “Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền mua bất động sản” số 010/2019/TTCNQMBĐS/NVHAP ngày 08/01/2019. Từ các ngày 14/01/2019 đến 16/4/2019, Công ty An Gia đã tiến hành nhiều đợt chuyển tiền từ tài khoản Ngân hàng của Công ty An Gia đến

tài khoản Ngân hàng của Novahomes để thanh toán cho 02 Hợp đồng đặt cọc, với số tiền tổng cộng là 3.389.079.191 đồng.

Đại diện nguyên đơn Công ty TNHH GS trình bày số tiền mà Công ty An Gia mua 02 căn hộ mã căn SC-03.55, B3-28 là tiền của Công ty GS. Công ty GS đã đề nghị bà Nhi là một đối tác thân thiết nhiều năm của ông David Yen, giám đốc Công ty GS, giúp Công ty GS mua các căn hộ này dưới tên của bà Nhi. Cụ thể: Ngày 14/01/2019, theo yêu cầu của Công ty GS, bà Trần Thị Phương Trang - trợ lý của ông David Yen, đã chuyển khoản số tiền 3.592.949.447 đồng cho bà Nhi số tài khoản 19032622741016 mở tại Ngân hàng Techcombank. Căn cứ Giấy nộp tiền số TT1901469926 ngày 14/01/2019, nội dung chuyển khoản: “Trần Thị Phương Trang nộp thay cho David mua 2 căn officetel mã căn SC-03.55, B3-28 DA Sunrise City”.

Bị đơn Công ty An Gia, có người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Hồng Diệp trình bày chỉ đứng tên giùm với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty An Gia để thuận tiện trong quá trình gặp gỡ, đàm phán với đối tác, nhà đầu tư nhằm thực hiện các mục đích đầu tư của Ông Yen, Chao Yang tại Việt Nam. Bà Diệp không trực tiếp tham gia điều hành, quản lý Công ty An Gia. Ngoài ra, bà Diệp đã ủy quyền toàn bộ cho bà Nhi trực tiếp điều hành và chịu trách nhiệm đối với tất cả các hoạt động của An Gia bao gồm việc ký kết các văn bản, hợp đồng, duy trì và phát triển tài chính, quản lý nhân sự,... Vì vậy, bà Diệp hoàn toàn không biết, không phải chịu trách nhiệm và không liên quan đến vụ việc tranh chấp quyền sở hữu 02 căn hộ Officetel mã căn SC-03.55 (B3.27) và B3-28 Dự án Sunrise City.

Để đáp ứng nhu cầu làm trụ sở văn phòng làm việc theo đó ông Yen và Công ty GS đề nghị mua 02 căn hộ. Tuy nhiên, vì ông Yen và Công ty GS đều có yếu tố nước ngoài, do đó ông Yen chấp thuận rằng Công ty An Gia sẽ đứng tên để mua 02 căn hộ này như một phần tài sản của Công ty An Gia (cụ thể thông qua email ngày 07/01/2019, Bà Rummy Gui (email: guiru_fighting1616@163.com) là trợ lý của Ông Yen và Bà Tiffany (tên tiếng Anh của Bà Trần Thị Phương Trang, email: tiffanyttpt@gmail.com). Sau khi thống nhất, ngày 09/01/2023, Bà Rummy Gui lập phiếu đề nghị thanh toán và Ông Yen duyệt chi số tiền 3.592.949.447 đồng từ Công ty GS. Bà Trần Thị Phương Trang (“Bà Trang”) lập Séc của Công ty GS và được Ông Yen duyệt để rút số tiền trên. Vào ngày 14/01/2019, toàn bộ số tiền 3.592.949.447 đồng đã được Bà Trang chuyển cho Bà Nhi đại diện theo ủy quyền của Công ty An Gia lúc đó để thực hiện mua 02 căn hộ. Cùng ngày, Bà Nhi đã đại diện Công ty An Gia để ký kết với Công ty Nova Hợp đồng đặt cọc số SC-0355/2019/HDC/NVH-AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐCNVH-AG để mua các căn hộ SC-03.55 và B3.28.

Căn cứ sổ phụ kiêm phiếu báo nợ/có số tài khoản 19132457431011 của Công ty An Gia mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam thì ngày 14/01/2019 bà Tăng Tuyết Nhi chuyển khoản vào tài khoản của công ty An Gia số tiền 3.000.000.000 đồng, ngày 15/01/2019 chuyển khoản số tiền 462.352.271 đồng, đều có nội dung “Góp vốn vô cty”.

Ngày 14/01/2019 Công ty An Gia chuyển khoản đến tài khoản Ngân hàng của công ty Novahomes số tiền 863.015.735 đồng có nội dung chuyển khoản: “Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DLAG chuyển tiền mua chuyển nhượng căn B3.28 dự án Sunrise Cityview” và số tiền 790.591.342 đồng có nội dung chuyển khoản “Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DLAG chuyển tiền mua chuyển nhượng căn SC -03.55 dự án Sunrise Cityview”

Từ các ngày 14/01/2019 đến ngày 16/4/2019, Công ty An Gia đã tiến hành nhiều đợt chuyển tiền từ tài khoản Ngân hàng của Công ty An Gia đến tài khoản Ngân hàng của Novahomes để thanh toán cho 02 Hợp đồng đặt cọc, với số tiền tổng cộng là 3.389.079.191 đồng.

Công ty GS khởi kiện yêu cầu công nhận Công ty GS có toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ trên. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Công ty GS thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu các bị đơn liên đới thanh toán số tiền 3.592.949.447 đồng.

Nguyên đơn Công ty GS đã nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh, được thể hiện qua việc ngày 09/01/2023, Bà Rummy Gui (người của Công ty GS) lập phiếu đề nghị thanh toán và ông David Yen là giám đốc Công ty duyệt chi số tiền 3.592.949.447 đồng từ Công ty GS. Bà Trần Thị Phương Trang - kế toán trưởng của Công ty GS lập Séc của Công ty GS và được Ông Yen duyệt để rút số tiền trên. Phiếu chi ngày 14/01/2019 và Phiếu thu ngày 14/01/2019 của Công ty GS ghi nhận việc Công ty GS đã rút tiền mặt số tiền 3.592.949.447 đồng - Giấy nộp tiền số TT1901469926 ngày 14/01/2019, theo chỉ định của ông David Yen thì bà Trang chuyển khoản số tiền 3.592.949.447 đồng vào tài khoản của bà Nhi (số tài khoản 19032622741016 mở tại Ngân hàng Techcombank) với nội dung giao dịch được ghi chú là “Trần Thị Phương Trang nộp thay cho David mua hai căn officetel mã căn SC-03.55 B3 – 28 dự án Sunrise Cityview”. Cùng ngày 14/01/2019 và ngày 15/01/2019 bà Nhi chuyển số tiền này vào tài khoản công ty An Gia, rồi thực hiện ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa công ty An Gia với Công ty Novahomes để mua 02 căn hộ officetel có mã SC-03.55 và B3.28 thuộc dự án Sunrise City.

Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định ông Yen là đại diện của Công ty GS nhận tiền từ Công ty để chuyển khoản cho bà Nhi mua 02 căn hộ officetel có mã SC-03.55 và B3.28 dự án Sunrise City.

Theo văn bản ngày 25/6/2024 của Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Nova xác định Công ty An Gia có ký Hợp đồng đặt cọc số SC.0355/2019/HĐC/NVH - AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐC/NVH - AG.

Sau khi ứng tiền từ Công ty để mua 02 căn hộ officetel, Công ty GS đã đăng ký và đặt trụ sở của công ty tại địa chỉ B3.28 là địa chỉ của căn hộ officetel công ty An Gia mua từ Cổ phần kinh doanh nhà Nova theo Hợp đồng đặt cọc số SC.0355/2019/HĐC/NVH - AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐC/NVH - AG.

Như vậy, toàn bộ số tiền 3.592.949.447 đồng để thực hiện mua các căn hộ được xác định là nguồn tiền từ Công ty GS chuyển khoản cho bà Nhi. Bà Nhi và Công ty An Gia đã nhận được tiền nhưng đến nay không đồng ý hoàn trả.

Xét, đây là những tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc bà Diệp đại diện theo pháp luật công ty An Gia trình bày chỉ đứng tên giùm với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty An Gia, không trực tiếp tham gia điều hành, quản lý Công ty An Gia. Ngoài ra, bà Diệp đã ủy quyền toàn bộ cho bà Nhi trực tiếp điều hành và chịu trách nhiệm đối với tất cả các hoạt động của An Gia nên không chịu trách nhiệm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng bởi theo quy định của pháp luật người ủy quyền vẫn phải chịu trách nhiệm liên quan đến các công việc do người được ủy quyền, đồng thời không có tài liệu thỏa thuận nào giữa các bên về việc công ty An Gia không có trách nhiệm gì đối với khoản tiền 3.592.949.447 đồng của Công ty GS. Do đó, Công ty An Gia vẫn phải có nghĩa vụ liên đới đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty GS đã nhiều lần yêu cầu Công ty An Gia và bà Nhi trả số tiền 3.592.949.447 đồng cho Công ty GS nhưng các bị đơn đến nay vẫn không trả, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015 về quyền đòi lại tài sản. Công ty GS khởi kiện yêu cầu Công ty An Gia và bà Nhi phải liên đới thanh toán khoản tiền 3.592.949.447 đồng cho Công ty GS, là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện sau:

- +Yêu cầu Các Bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho GS hoặc người mà GS chỉ định;

- +Thanh toán cho Nguyên đơn toàn bộ chi phí luật sư. Số tiền phí luật sư mà Nguyên đơn đã thanh toán tính đến ngày nộp đơn này là 112.938.244 đồng; và

- +Thanh toán cho Nguyên đơn tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định của pháp luật, đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn rút yêu cầu.

Về quyền giữ lại căn hộ, do tranh chấp nguyên đơn khởi kiện được xác định là tranh chấp đòi lại tài sản, 02 căn hộ officetel có mã SC-03.55 và B3.28 dự án Sunrise City được ký kết theo Hợp đồng đặt cọc số SC.0355/2019/HĐC/NVH - AG và Hợp đồng đặt cọc số B3.28/2019/HĐC/NVH - AG. Do đó, giữa bên mua và bên bán chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn không phải là tổ chức được quyền nhận thế chấp tài sản, các bên không có thỏa thuận về việc nguyên đơn được quyền giữ 02 căn hộ khi bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn và 02 căn hộ officetel có mã SC-03.55 và B3.28 dự án Sunrise City không phải là tài sản thế chấp do đó yêu cầu được giữ lại 02 căn hộ của nguyên đơn là không có cơ sở.

[3] Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH TM DV DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp thuận do đó Công ty TNHH TM DV DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi liên đới phải chịu chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền này do đó bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền chi phí tố tụng 20.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[5] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Đình chỉ các yêu cầu:

- Yêu cầu Các Bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho GS hoặc người mà GS chỉ định.

- Thanh toán cho Nguyên đơn toàn bộ chi phí luật sư. Số tiền phí luật sư mà Nguyên đơn đã thanh toán tính đến ngày nộp đơn này là 112.938.244 đồng.

- Thanh toán cho Nguyên đơn tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014.

Xử:

1. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH GS.

Buộc Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi phải liên đới thanh toán số tiền 3.592.949.447 đồng cho Công ty TNHH GS.

Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH GS có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu:

- Yêu cầu Các Bị đơn liên đới tiến hành các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Các Hợp đồng đặt cọc cùng với toàn bộ quyền sở hữu đối với các căn hộ cho GS hoặc người mà GS chỉ định.

- Thanh toán cho Nguyên đơn toàn bộ chi phí luật sư. Số tiền phí luật sư mà Nguyên đơn đã thanh toán tính đến ngày nộp đơn này là 112.938.244 đồng.

- Thanh toán cho Nguyên đơn tiền chênh lệch giá trị bất động sản tăng lên so với thời điểm mua ban đầu là 203.525.277 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi liên đới phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 103.858.989 (Một trăm lẻ ba triệu tám trăm năm mươi tám nghìn chín trăm tám mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty TNHH GS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại Công ty TNHH GS số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036829 ngày 17/5/2023 và số tiền 55.094.130 (Năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi bốn ngàn một trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036830 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tạm ứng tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi liên đới phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Công ty TNHH GS không phải chịu chi phí tạm ứng tố tụng, Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi có nghĩa vụ hoàn trả lại Công ty TNHH GS số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã đóng là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng theo phiếu thu số 91 ngày 29/5/2024.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn Công ty Công ty TNHH GS và bị đơn Công ty TNHH TM Dịch vụ DLAG và bà Tăng Tuyết Nhi có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ (TK Loan).



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

Nguyễn Thị Diễm Phương