

Bản án số: 217/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 3 - 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về thay đổi người giám hộ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHỨC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 423/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về thay đổi người giám hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 310/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thúy H1, sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: E C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh G, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: 4 Đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2025 của Sở Tư pháp về công nhận việc giám hộ);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: H T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T8;

Trụ sở: A V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Xuân T1, sinh năm 1964; chức danh: Tổng giám đốc;

Địa chỉ: I đường V, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Việt L (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: A V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hoàng H2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1942 (đã chết ngày 14/6/2025);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ông Trần Gia T2, sinh năm 1987.

2. Ông Trần Gia T2, sinh năm 1987 (xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 1 L, Khu phố A, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hoàng H2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

3. Bà Nguyễn Ngọc Hoàng D, sinh năm 1968;

Địa chỉ: A M, TX G, USA.

4. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: C Ellenwood Dr. F USA.

5. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2, sinh năm 1965 (có mặt):

Địa chỉ: 4 Đường số B, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà D1, bà D2: Ông Trần Văn T, sinh năm 1977;

6. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: E L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH T8; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/12/2018; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 23/01/2019, ngày 12/7/2023 và Bản tự khai ngày 26/12/2023, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Bà Võ Thị Thúy H1 là mẹ của bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 và ông Trần Gia T2. Năm 2014, bà H1 bị tai biến bất ngờ phải đưa vào viện cấp cứu và điều trị. Do lớn tuổi và phải chịu hai lần phẫu thuật lấy khối u trong não nên sức khỏe của bà H1 ngày càng yếu. Ngày 28/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 748/QĐDS-ST tuyên bố bà Võ Thị Thúy H1 mất năng lực hành vi dân sự. Ngày 09/10/2015, Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 01/QĐ-STP công nhận bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 là người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1. Các con bà H1 đề cử ông Trần Gia T2 làm người giám sát việc giám hộ. Trong quá trình thực hiện việc giám hộ, bà D2 nhiều lần yêu cầu ông Trần Gia T2 giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng như cung cấp số liệu những khoản tiền thuê căn nhà số I V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là nhà số I) của bà H1 mà ông Trần Gia T2 đang giữ nhưng ông T2 không hợp tác. Bà D2 làm việc nhiều lần với bên thuê nhà là Công ty TNHH T8 và xe đạp M.A.R.T.I.N 107 (sau đây gọi là Công ty T8) nhưng phía Công ty T8 cũng không hợp tác và trả tiền thuê nhà cho bà D2.

Khoảng tháng 3/2018, bà D2 được biết ngày 02/02/2016, Văn phòng C1 chứng nhận Hợp đồng cho thuê nhà số B, Quyền số 1 giữa bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty T8, có người làm chứng là ông Phạm Hoàng H2. Nội dung Hợp đồng thuê nhà là bà Võ Thị Thúy H1 cho Công ty T8 thuê căn nhà số I để kinh doanh với giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng; Bà H1 chỉ định ông Trần Gia T2 là người nhận tiền thuê nhà. Căn cứ vào hợp đồng này, ông Trần Gia T2 đã nhận tiền cho thuê nhà từ năm 2016 cho tới nay. Hợp đồng cho thuê nhà này là trái pháp luật vì ngay sau khi có Quyết định số 748/QĐDS-ST ngày 28/7/2015 và Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2015, bà D2 đã gửi các quyết định này cho Công ty T8 nên Công ty T8 đã biết bà H1 mất năng lực hành vi dân sự, ông T2 không phải người giám hộ của bà H1 nhưng vẫn ký hợp đồng thuê nhà. Bà H1 mất năng lực hành vi dân sự, không đi lại được nhưng Công chứng viên xác nhận trong Hợp đồng cho thuê nhà là bà H1 có mặt tại Văn phòng C1, đã nghe Công chứng viên đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và lãn tay trước mặt công chứng viên tại địa chỉ E L, Phường B, Quận A. Công chứng viên còn xác nhận tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng bà Võ Thị Thúy H1 có năng lực hành vi dân sự phù hợp với pháp luật. Trong khi đó, theo lời khai người giúp việc là bà Đinh Thị Thu T3, ông Phạm Hoàng H2 đã cầm tay bà H1 để lãn tay vào hợp đồng tại căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh - là nơi bà H1 nằm dưỡng bệnh chứ không phải bà H1 tới tại trụ sở Văn phòng C1. Ông Phạm Hoàng H2 không thể không biết bà H1 mất năng lực hành vi và nằm một chỗ mà còn đứng ra làm chứng trong hợp đồng thuê nhà để tạo điều kiện cho ông Trần Gia T2 lấy tiền thuê nhà. Số tiền này ông Trần Gia

T2 đã tư lợi cá nhân không đưa lại cho bà D2 là người giám hộ cho bà H1.

Ngày 26/10/2018, bà D2 có thông báo cho Công ty T8 và ông T2 về việc Công ty T8 thanh toán tiền thuê nhà cho ông Trần Gia T2 là không đúng pháp luật nhưng ông Trần Gia T2 và Công ty T8 không được hợp tác với bà D2. Do đó, bà D2 đã khởi kiện Công ty T8 tại Tòa án nhân dân Quận 3 yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số I; Buộc ông Trần Gia T2 phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của nhà số I V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 là người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1. Ngày 25/01/2019, Tòa án nhân dân Quận 3 thụ lý vụ án số 120/TB-TLVA và chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1038/2019/QĐST-DS ngày 14/10/2019.

Bà D2 đại diện bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà số B, Quyền số 1 do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ký ngày 02/02/2016 giữa bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty T8; Buộc công ty TNHH T8 và ông Trần Gia T2 cung cấp toàn bộ hồ sơ cho thuê căn nhà số I V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho người giám hộ để nộp cho tòa; Buộc công ty TNHH T8 phải dọn đi ngay; Giao các giấy tờ có liên quan và căn nhà trống số I V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H1 thông qua người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2; Buộc ông Trần Gia T2 giao lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (bản chính) của căn nhà số I V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H1 qua người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2; Buộc công ty TNHH T8 phải giao cho bà hợp đồng thuê nhà đã hết hạn, hợp đồng thuê nhà hiện tại do ông Trần Gia T2 ký và biên nhận trả tiền thuê nhà kể từ tháng 8/2014 cho đến thời điểm hiện tại.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2023, bà D2 đại diện cho bà H1 thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên bố Hợp đồng cho thuê nhà số B, Quyền số 1 do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ký ngày 02/02/2016 giữa bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty T8 là vô hiệu; Buộc Công ty T8 bồi thường thiệt hại tạm tính đến ngày 02/4/2023 là 3.870.000.000 đồng, tiền bồi thường được tính trên cơ sở tiền thuê từ ngày 02/02/2016 đến ngày Tòa án xét xử vụ án theo giá thuê nhà là 45.000.000 đồng /tháng; Buộc Công ty T8 trả lại căn nhà số I cho bà H1.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 18/12/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến của nguyên đơn về yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C như sau: Căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ I V là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Võ Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Ngọc D. Ông D và bà H1 là vợ chồng theo Trích lục kết hôn số 65/1965 ngày 12/11/1965 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An. Việc ông Trần Văn C cho rằng đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà Võ Thị Thúy H1 là không đúng. Bởi vì: ông Trần Văn C không phải là chồng của bà Võ Thị Thúy H1 và cũng không đăng ký kết hôn với bà Võ Thị Thúy H1, mà ông Nguyễn Ngọc D mới là chồng của bà Võ Thị Thúy H1. Trước khi ông Trần Văn C có con ngoài giá thú với bà Võ Thị Thúy H1 là ông Trần Gia T2 thì ông Trần Văn C đã có vợ là bà Nguyễn Thị T4. Ông C và bà T4 có 6 người con chung.

Ông Trần Văn C biết rõ bà Võ Thị Thúy H1 đã có chồng là ông Nguyễn Ngọc D và 3 người con. Ông C chưa ly hôn với bà Nguyễn Thị T4. Bà Võ Thị Thúy H1 cũng chưa ly hôn với ông Nguyễn Ngọc D. Căn cứ điểm a, khoản 3 Nghị quyết 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc Hội về việc thi hành Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 “*Trong trường hợp quan hệ vợ chồng được xác lập trước ngày 03 tháng 1 năm 1987, ngày Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực mà chưa đăng ký kết hôn thì được khuyến khích đăng ký kết hôn; trong trường hợp có yêu cầu ly hôn thì được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định về ly hôn của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000*”, để được công nhận là hôn nhân thực tế, phải thỏa mãn 03 (ba) điều kiện: Nam nữ sống chung với nhau như vợ chồng trước ngày 03/01/1987 và phải đang sống chung với nhau; không vi phạm điều kiện kết hôn. Trường hợp người đã có vợ, chồng mà sống chung với người thứ ba trước năm 1987 thì quan hệ giữa người đó với người thứ ba không được công nhận là hôn nhân thực tế. Sau này nếu có xảy ra ly hôn thì tài sản riêng của ai thì vẫn thuộc sở hữu của bên đó, tài sản chung thì thỏa thuận hoặc do Tòa án giải quyết, quyền lợi của con cái được giải quyết như trường hợp cha mẹ ly hôn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 10 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2020, một trong những trường hợp cấm kết hôn là “*Người đang có vợ hoặc có chồng*”, việc ông C sống chung với bà Võ Thị Thúy H1 là vi phạm điều cấm của Luật hôn nhân gia đình nên không có cơ sở để chấp nhận là hôn nhân thực tế với bà Võ Thị Thúy H1. Nếu ông C muốn chia tài sản chung căn nhà và đất số 99 Võ Thị S với bà Võ Thị Thúy H1 thì ông C phải cung cấp những chứng từ chứng minh tạo lập chung, góp tiền mua chung và thỏa thuận chung với bà Võ Thị Thúy H1. Khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ việc yêu cầu tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự đối với bà Võ Thị Thúy H1 thì Tòa án cũng đã xác định ông Trần Văn C không phải là chồng của bà H1 và vì vậy, bà D2 mới là người giám hộ đương nhiên của bà H1. Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C.

Tại bản khai ngày 24/02/2020, đơn tường trình ngày 24/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty T8 trình bày:

Từ trước đến nay, Công ty TNHH T8 trực tiếp làm việc với bà Võ Thị Thúy H1, ông Trần Văn C và ông Trần Văn T5 về việc thuê nhà số I. Không phải Công ty T8 không trả tiền thuê nhà mà do đang có tranh chấp về quyền giám hộ giữa ông C và ông T5 với bà D2 nên ngày 24/10/2018, ông T5 đã phát hành thông báo về việc tạm ngưng thanh toán tiền thuê nhà cho bà D2 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Bị đơn cũng mong muốn có một phán quyết rõ ràng về vụ án để bị đơn thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn sẽ chấp hành theo quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án. Trong quá trình thuê nhà công ty có sửa chữa, nâng cấp, cải tạo nhiều lần từ năm 2013 đến năm 2021 nhưng do bị thất lạc nên không thể cung cấp các chứng từ về việc sửa chữa nhà.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 23/6/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 12/7/2022, Đơn yêu cầu xem xét yêu cầu độc lập bổ sung ngày 20/09/2022, Bản tự khai ngày 24/2/2020, Đơn tường trình và xác nhận ngày 04/9/2024 và Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 04/11/2024, người có

quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ông Trần Văn C và bà Võ Thị Thúy H1 chung sống với nhau từ trước năm 1986 đến nay, không có đăng ký kết hôn, có 01 con chung là Trần Gia T2 sinh năm 1987. Bà H1 và ông Nguyễn Ngọc D chung sống như vợ chồng, có 03 con chung là Nguyễn Ngọc Quỳnh D2, sinh năm 1965 và Nguyễn Ngọc Hoàng D, sinh năm 1968 và Nguyễn Ngọc Quỳnh D1, sinh năm 1973 hiện đang định cư tại Mỹ. Cuối năm 1977, ông D cùng với 02 con là Quỳnh D2 và Hoàng D đi vượt biên. Sau đó, định cư tại Hoa Kỳ (Mỹ). Đến năm 2012, ông D chết. Năm 1986, ông D có bảo lãnh cho bà H1 và Quỳnh D1 đi định cư tại Mỹ, nhưng bà H1 từ chối không đi và vẫn quyết định chung sống với ông C cho đến nay. Ông C và bà Nguyễn Thị T4 chung sống với nhau không có đăng ký kết hôn. Năm 1977, bà T4 cùng các con đã vượt biên và cho đến nay vẫn không có liên lạc với nhau. Theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 242/UBND-XNTTHN của Ủy ban nhân dân Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2021 đã xác định ông C không đăng ký kết hôn với ai trong thời gian cư trú tại địa chỉ cũ là 278/41/69 Đ, Phường B, quận B từ ngày 01/10/1976 đến ngày 22/7/2004. Thực tế, ông C cư trú tại đây từ năm 1962, nhưng chính quyền địa phương chỉ xác nhận căn cứ vào Sổ hộ khẩu được cấp sau ngày miền N được giải phóng. Theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 669/UBND-XNTTHN của Ủy ban nhân dân Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2021 đã xác định ông Trần Văn C, sinh năm 1942 chưa đăng ký kết hôn với ai trong thời gian cư trú tại địa chỉ A B, Phường A, quận T (từ ngày 22/7/2004 đến nay).

Năm 2014, bà H1 bị tai biến và được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 748/QĐDS-ST ngày 28/7/2015. Trong vụ án này, ông C được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được xác định rõ về mối quan hệ chung sống vợ chồng của ông C với bà H1. Theo ông C, quan hệ vợ chồng của bà H1 với ông D đã chấm dứt từ thời điểm bà H1 từ chối sang Mỹ đoàn tụ gia đình, trước khi sinh ra Trần Gia T2. Hôn nhân thực tế của ông C và bà H1 là hợp pháp vì ông bà chung sống với nhau trước năm 1986, có con chung, có tài sản chung và có đủ điều kiện kết hôn theo Điều 9 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Ý chí của bà H1 công nhận ông C là chồng được thể hiện tại: Giấy xác nhận sống chung lập ngày 18/12/1993 và 03/6/2004; Sơ yếu lý lịch ngày 27/8/1997; Giấy xác nhận độc thân được Ủy ban nhân dân V, Quận C chứng thực ngày 11/8/2003 ghi nhận bà H1 chưa đăng ký kết hôn với ai tại địa phương; Giấy chủ quyền của nhiều bất động sản đều ghi nhận ông C, bà H1 là vợ chồng như: Căn nhà số F T, Quận C; Năm 1992, ủy quyền mua căn nhà số D L, Phường A, Quận C hiện bà H1 đang ở,... Do đó, ông C phải là người giám hộ của bà H1.

Căn cứ vào Án lệ số 41/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 thì tài sản là nhà đất số 99 Võ Thị S là tài sản chung của ông C và bà Võ Thị Thúy H1 trong thời kỳ hôn nhân thực tế. Ông C có phần quyền sở hữu đối với tài sản này. Cho đến thời điểm này, chưa có văn bản nào xác nhận căn nhà số I V là tài sản riêng của bà Hồng

Khoảng tháng 03/2018, bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 dựa vào Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2015 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh để Thông báo cho bên thuê nhà của bà H1, yêu cầu bên thuê chuyển tiền vào tài khoản cá nhân của bà Quỳnh D2 tại Ngân hàng V1, số tài khoản 102000857498. Ông C không đồng ý với yêu cầu của bà D2 vì căn cứ vào Điều 33, Điều 34 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì căn nhà 99 là tài sản chung của vợ chồng của ông và bà H1, việc bên thuê nhà không cung cấp tài liệu cho bà D2 là thực hiện theo yêu cầu của ông C và của người giám sát việc giám hộ là ông Trần Gia T2 nên bên thuê nhà không có lỗi. Ông C xác nhận đã nhận đủ tiền thuê nhà 99 đến hết quý 3/2024 của bị đơn. Trong thời gian dịch bệnh C3, ông C cũng đã miễn tiền thuê nhà 1,5 năm cho bị đơn từ giữa năm 2021 đến cuối năm 2022.

Với danh nghĩa là người giám hộ của bà H1, bà D2 đã tất toán, rút tiền tại các tài khoản gửi tiết kiệm do bà Võ Thị Thúy H1 đứng tên chủ tài khoản để sử dụng cho mục đích riêng, vi phạm nghĩa vụ của người giám hộ. Bà D2 định cư ở Mỹ, không thường xuyên có mặt tại Việt Nam, người chăm sóc trực tiếp cho bà H1 từ năm 2014 cho đến nay là bà Trương Thị Thanh T6. Như vậy, bà D2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng người được giám hộ là bà Võ Thị Thúy H1.

Ông C đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có các yêu cầu độc lập sau: Công nhận ông C là chủ sở hữu chung đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại số I với bà Võ Thị Thúy H1; Công nhận ông C là người giám hộ đương nhiên cho bà Võ Thị Thúy H1; Buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải trả lại toàn bộ số tiền gửi tiết kiệm kể từ ngày bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 tất toán (rút toàn bộ tiền) cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử, trong các tài khoản tại các Ngân hàng Á – Chi nhánh Thành phố H: 165000149; 166798149; 171030919; 177678259; 170951659; 173030159; 173877269; 183676949 là: 21.835.445.638 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/10/2016 cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử, tạm tính lãi suất 5% khoảng số tiền là: 8.734.000.000 đồng; buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải trả lại số tiền 1.118.550 USD là các tài khoản bằng tiền Đô la M đứng tên bà H1 tại tài khoản của Ngân hàng Á – Chi nhánh Thành phố H; Buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải trả lại toàn bộ số tiền gửi tiết kiệm trong các tài khoản tại Ngân hàng A1: 1900638229373; 1900638230480; 1900638230497; 1900638230530; 1900638233125; 1900601581900 số tiền là: 1.202.387 USD.

Các tài khoản này do bà Võ Thị Thúy H1 đứng tên, đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân thực tế giữa ông C và bà H1 mà bà Quỳnh D2 đã chiếm đoạt.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/08/2024; Bản tự khai ngày 24/2/2020; Đơn yêu cầu độc lập ngày 04/11/2024, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia T2 trình bày:

Ông T2 là con của ông Trần Văn C và bà Võ Thị Thúy H1. Ông T2 thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn C. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng người được giám hộ là bà Võ Thị Thúy H1 theo quy định tại Điều 49, Điều 57 của Bộ luật Dân sự

2015. Mặc dù đã được cấp căn cước công dân, có hộ khẩu tại Việt Nam nhưng bà D2 vẫn sử dụng đồng thời 02 quốc tịch Việt Nam và Mỹ, không thường có mặt tại Việt Nam nên không đảm bảo nghĩa vụ chăm sóc, bảo đảm việc điều trị bệnh cho người được giám hộ. Việc chăm sóc trực tiếp cho bà H1 đều giao cho bà Trương Thị Thanh T6 (là em bà H1). Bà D2 đã sử dụng quyền của người giám hộ theo Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2015 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh để thông báo cho các chủ nhà đang thuê nhà của bà Võ Thị Thúy H1 là Công ty T8 và Quán C4 để yêu cầu bên thuê nhà chuyển tiền vào tài khoản cá nhân của bà Quỳnh D2 tại Ngân hàng V1 - số tài khoản 102000857498; đã tất toán các Sổ tiết kiệm đứng tên bà H1 để rút toàn bộ tiền sử dụng cho mục đích riêng.

Theo ông T2, toàn bộ tài sản là tiền gửi tiết kiệm của bà H1, không phải của bà D2 nên khi đến thời hạn tất toán thì bà D2 phải mở lại Sổ tiết kiệm mới mang tên là bà Võ Thị Thúy H1, các khoản lãi phát sinh nhằm phục vụ cho sinh hoạt và việc khám chữa bệnh cho bà H1..., không được sử dụng tiền của bà H1 để mở sổ tiết kiệm đứng tên bà D2. Việc rút tiền, chiếm đoạt tiền tiết kiệm là vi phạm pháp luật, đã vi phạm nghĩa vụ của người giám hộ được quy định tại Điều 57 và Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T2 yêu cầu Tòa án thay đổi người giám hộ cho bà H1, công nhận ông C là người giám hộ đương nhiên cho bà H1; Buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải trả lại toàn bộ số tiền gửi tiết kiệm và các khoản lãi phát sinh kể từ ngày bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 tất toán (rút toàn bộ tiền) cho đến ngày đưa vụ án ra xét xử, trong các tài khoản tại các Ngân hàng Á – Chi nhánh Thành phố H (A2) số: 165000149; 166798149; 171030919; 177678259; 170951659; 173030159; 173877269; 183676949 và trong các tài khoản tại Ngân hàng A1 số: 1900638229373; 1900638230480; 1900638230497; 1900638230530; 1900638233125; 1900601581900. Các tài khoản này do bà Võ Thị Thúy H1 đứng tên trên sổ tiết kiệm, là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân thực tế giữa ông C và bà H1 nhưng đã bị bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 chiếm đoạt.

Tại biên bản làm việc ngày 31/10/2024, ông T2 rút yêu cầu đối với việc buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải trả lại tài sản và xác định ông T2 chỉ có yêu cầu về việc thay đổi người giám hộ cho bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 310/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1:

1.1. Tuyên hợp đồng cho thuê nhà số 02145 ngày 02/02/2016 giữa bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty TNHH T8 do Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) chứng nhận là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty TNHH T8 107 phải trả cho bà Võ Thị Thúy H1 có người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Q Dao căn nhà số I V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc Công ty TNHH T8 107 phải trả cho bà Võ Thị Thúy H1 có người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 số tiền 5.400.000.000 (Năm tỷ bốn trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 về việc buộc ông Trần Gia T2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 378/96 ngày 03/01/1996 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 03/3/2003 cho người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1 là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 về việc buộc công ty TNHH T8 và ông Trần Gia T2 cung cấp toàn bộ hồ sơ cho thuê căn nhà số I V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao các giấy tờ có liên quan đến căn nhà số I V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao trả hợp đồng thuê nhà đã hết hạn và hợp đồng thuê nhà hiện tại do ông Trần Gia T2 ký, biên nhận trả tiền thuê nhà kể từ tháng 8/2014 cho đến thời điểm hiện tại.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc thay đổi người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1, công nhận ông Trần Văn C là người giám hộ đương nhiên của bà Võ Thị Thúy H1.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc công nhận ông Trần Văn C là người có quyền sở hữu chung với bà Võ Thị Thúy H1 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số I V và số tiền 76.137.638.677 đồng trong các tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á gồm số 165000149, 166798149, 177678259, 170951659, 173030159, 173877269, 183676949, 171030919 và các tài khoản tại các Ngân hàng N số: 1900638229373, 1900638230480, 1900638230497, 1900638230530, 1900638233125, 1900601581 9004.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải gửi lại số tiền tiết kiệm bà D2 đã rút là 76.137.638.677 đồng vào tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng với tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 và ghi chú nguồn gốc số tiền là của bà Võ Thị Thúy H1 tại sổ tiết kiệm.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Gia T2 về việc thay đổi người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1 và đề nghị cử ông Trần Văn C làm người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 20/6/2025, bị đơn Công ty TNHH T8 107 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 18/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia T2 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo Công ty TNHH T8 và ông Trần Gia T2 xin xét xử vắng mặt, có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty TNHH T8 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C, ông Trần Văn T5.

Nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 có người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH T8 107, ông Trần Gia T2 làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C, ông Trần Văn T5 là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH T8 107, ông Trần Gia T2 làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện đề thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Gia T2:

[3.1] Về quan hệ hôn nhân của bà Võ Thị Thúy H1:

Căn cứ văn bản số 2602/UBND-NC ngày 27/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An về việc cấp bản sao trích lục kết hôn của bà Võ Thị Thúy H1; Căn cứ trích lục kết hôn số 493/TLKH-BS ngày 25/9/2020, bản sao chứng thư hôn thú số 65 ngày 12/11/1965 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Ngọc D và bà Võ Thị Thúy H1 đăng ký kết hôn ngày 12/11/1965 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An. Tại chứng thư hôn thú số 65 ngày 12/11/1965 có nội dung thể hiện ông D và bà H1 cùng ký tên ghi rõ họ tên, không phải bà H1 không ký tên như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông C trình bày. Căn cứ giấy chứng tử của ông Nguyễn Ngọc D thì ông Nguyễn Ngọc D chết ngày 27/8/2012. Như vậy, quan hệ hôn nhân, giữa bà Võ Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Ngọc D bắt đầu từ ngày 12/11/1965 và chấm dứt ngày 27/8/2012. Tại thời điểm năm 1986, khi ông Trần Văn C chung sống với bà Võ Thị Thúy H1 thì quan hệ hôn nhân hợp pháp giữa bà Võ Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Ngọc D đang tồn tại. Căn cứ điều a Điều 7 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986, bà Võ Thị Thúy H1 thuộc trường hợp bị cấm kết hôn với người khác nên quan hệ giữa ông Trần Văn C và bà Võ Thị Thúy H1 không phải hôn nhân thực tế. Vì ông Nguyễn Ngọc D và bà Võ Thị Thúy H1 có đăng ký kết hôn nên không có cơ sở để áp dụng Án lệ số 41/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021, không có cơ sở xác định quan hệ hôn nhân thực tế giữa ông Trần Văn C và bà Võ Thị Thúy H1 như ông C yêu cầu.

[3.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Gia T2 về việc thay đổi người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1:

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2015 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh; Bản án số 56/HC-PT ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 là người giám hộ đương nhiên của bà Võ Thị Thúy H1. Bản án số 56/HC-PT ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay đang có hiệu lực thi hành. Tại cấp sơ thẩm ông T2 xác định không có khiếu nại bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nên xác định ông T2 đồng ý với quyết định của bản án phúc thẩm. Ông T2 đưa ra yêu cầu thay đổi người giám hộ vì ông T2 cho rằng bà D2 không trực tiếp chăm sóc bà H1 mà giao cho người khác chăm sóc và bà D2 đã rút tiền của bà H1 chuyển sang tài khoản riêng để sử dụng. Tuy nhiên, căn cứ căn cước công dân 079165000923 Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 30/6/2023 thì bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 đã có quốc tịch Việt Nam và căn cứ thông báo 1500476 ngày 28/12/2015 của C5 về việc đồng ý cho bà D2 về Việt Nam đăng ký thường trú tại 47/4/5 Đường số B, khu phố I, phường H, Thành phố T, Thành

phố Hồ Chí Minh thì bà D2 đã đăng ký thường trú tại Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2015 sau đó chuyển về địa chỉ 400/5 Lê Văn S1. Bà D2 trình bày do bà còn có con ở nước ngoài nên bà thường đi về giữa Việt Nam và Mỹ nhưng bà đảm bảo việc chăm sóc bà H1 luôn chu đáo vì bà đã thuê hai người giúp việc, 01 người em ruột của bà H1 để cùng bà chăm sóc bà H1. Trên thực tế các đương sự đều xác nhận bà H1 hiện nay vẫn được đảm bảo các điều kiện về chăm sóc sức khỏe. Bà D2 xác nhận đã rút tiền tiết kiệm của bà H1 tại Ngân hàng khi sổ tiết kiệm của bà H1 đến hạn tất toán với tư cách là người giám hộ của bà H1 và gửi lại số tiền này vào các sổ tiết kiệm tên bà D2 để thực hiện việc quản lý tài sản của bà H1.

Theo Văn bản 461/C6.24 của Ngân hàng Á – Chi nhánh Thành phố H thì các tài khoản mà ông C cung cấp yêu cầu Tòa án xác minh, Ngân hàng trả lời các tài khoản theo yêu cầu của Tòa án bà D2 đã tất toán. Bà D2 xác định bà H1 không gửi tiền vào số tài khoản 171030919 tại Ngân hàng Á, kết quả trả lời của Ngân hàng Á không có thông tin về tài khoản này, ông C không cung cấp được chứng từ về tài khoản này nên không có cơ sở xác định bà H1 có gửi tiết kiệm vào số tài khoản này. Đối với tài khoản 1900601581900 tại Ngân hàng A1 bà D2 rút chi phí cho ông T2 đi Singapore liên hệ chữa bệnh cho bà H1 và chi phí cho bà D và bà D1 đi từ Mỹ về; khoản tiền 2.000.000.000 đồng tại tài khoản 177678259 tại Ngân hàng Á bà D2 khai do ông T2 ký lệnh tất toán chuyển qua Ngân hàng E để trả nợ của bà H1. Ông C và ông T2 trình bày do thời gian lâu và bà D2 là người quản lý các chứng từ liên quan đến tài sản của bà H1 nên bà D2 khai thế nào thì là như thế, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Bà D và bà D1 đều thống nhất xác định số tiền tài khoản 1900601581900 tại Ngân hàng A1 này là tài sản của bà H1 và sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án trong trường hợp giải quyết tranh chấp tài sản của bà H1 nên không có cơ sở xác định bà D2 đã sử dụng tiền của bà H1 vào mục đích tiêu dùng cá nhân như ông T2 trình bày.

Hồ sơ vụ án thể hiện tài sản do bà H1 đứng tên tại các Ngân hàng chỉ gồm có: số tiền trong các tài khoản tại Ngân hàng Á - Chi nhánh Thành phố H số: 165000149; 166798149; 171030919; 170951659; 173030159; 173877269; 183676949 là: 21.835.445.638 đồng; số tiền 1.118.550 USD; số tiền gửi tiết kiệm trong các tài khoản tại N1 số: 1900638229373; 1900638230480; 1900638230497; 1900638230530; 1900638233125 là 1.202.387 USD.

Xét thấy, bà D2 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ là người giám hộ của người mất năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 49 Bộ luật Dân sự năm 2015 và bà D2 không thuộc trường hợp phải thay đổi người giám hộ theo quy định tại Điều 60 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như đã nhận định mục [3.1] ông C và bà H1 không phải vợ chồng hợp pháp, căn cứ Điều 1 Điều 54 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà H1 có người giám hộ đương nhiên nên không thuộc trường hợp phải cử người giám hộ. Do đó, ông Trần Gia T2 yêu cầu thay đổi người giám hộ cho bà H1, cử ông C là người giám hộ cho bà H1 thay cho bà D2 là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2

về việc thay đổi người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1 là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3.3] Về quan hệ tài sản giữa ông C và bà H1:

Như đã nhận định tại mục [3.1] nêu trên, Ông Trần Văn C không phải là chồng của bà Võ Thị Thúy H1 nên các tài sản bà H1 tạo lập, đứng tên chủ sở hữu không đương nhiên là tài sản chung của ông C và bà H1. Việc ông C cho rằng do ông cùng bà H1 đứng tên chủ quyền tại căn nhà số F T, nhà số A ấp D, xã T, huyện H không phải là cơ sở xác định các tài sản đang tranh chấp trong vụ án này đứng tên bà H1 cũng là tài sản chung của ông C và bà H1. Về nghĩa vụ chứng minh, ông C yêu cầu công nhận các tài sản, tài khoản tiết kiệm đứng tên bà H1 là tài sản chung của ông C và bà H1 thì ông C phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa bà H1 và ông C có tồn tại thỏa thuận về việc xác lập tài sản chung hoặc chứng cứ chứng minh ông C có đóng góp trong việc hình thành nên các tài sản đứng tên bà H1.

[3.4] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc công nhận nhà, đất số 99 Võ Thị S là tài sản chung của bà Võ Thị Thúy H1 và ông Trần Văn C:

Căn cứ văn bản số 1017/UBND-TNMT ngày 14/9/2020 của Ủy ban nhân dân Quận C7, Thành phố Hồ Chí Minh và hồ sơ nhà do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cung cấp thì căn nhà số I V được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 378/96 ngày 03/01/1996 cho bà Huỳnh Thị R làm chủ sở hữu. Ngày 12/6/1996, Sở Nhà đất cập nhật tại T 3 Giấy chứng nhận thay đổi chủ sở hữu là bà Hồ Thị T7. Ngày 27/8/2020, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố H cập nhật tại T 4 Giấy chứng nhận thay đổi về nhà ở tổng diện tích sử dụng 577.47m²; Diện tích xây dựng 146.05m²; Kết cấu nhà tường gạch, sàn bê tông cốt thép: Số tầng: 3 + tầng hầm + sân. Căn cứ bản vẽ hiện trạng ngày 02/5/1997 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố duyệt – Giấy phép xây dựng số 2322/GPXD ngày 02/05/1997 và Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 4159 ngày 17/11/1997 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố. Ngày 03/3/2003, Trung tâm thông tin Tài nguyên và Đăng ký nhà đất Thành phố H cập nhật tại T 3 Giấy chứng nhận thay đổi chủ sở hữu là bà Võ Thị Thúy H1 theo Hợp đồng số 004410/HD-MBN ngày 21/02/2003. Hiện nay nhà, đất số 99 do Công ty TNHH T8 107 quản lý, sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc có đóng góp để mua nhà trong khi theo hồ sơ tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H và Phòng C8 cung cấp thì quá trình giao dịch chuyên nhượng nhà số I V chỉ có một mình bà H1 thực hiện các giao dịch. Tại hợp đồng mua bán nhà số 004410/HD-MBN ngày 21/02/2003 có nội dung bên B cam kết sẽ tự đăng ký quyền sở hữu tài sản chung - riêng theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình. Sau đó bà H1 thực hiện đăng ký quyền sở hữu nhà chỉ đứng tên một mình bà H1 không có tên ông C. Trong suốt thời gian từ năm 2003 đến nay ông C cũng không có ý kiến phản đối việc ông C không được cùng đứng tên trên giấy chứng nhận. Với các chứng cứ và phân tích như trên

không có cơ sở xác định ông C là đồng sở hữu đối với nhà số I V như yêu cầu của ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc xác định nhà đất số 99 Võ Thị S là tài sản chung của ông C và bà H1 có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.5] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc công nhận số tiền 76.137.638.677 đồng trong các tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á là tài sản chung của bà Võ Thị Thúy H1 và ông Trần Văn C:

Ông C yêu cầu xác định số tiền trong các tài khoản tại Ngân hàng Á - Chi nhánh Thành phố H là tài sản chung của ông C và bà H1 gồm các tài khoản số: 165000149; 166798149; 177678259, 170951659; 173030159; 173877269; 183676949, 171030919 là: 21.835.445.638 đồng và 1.118.550 USD; số tiền gửi tiết kiệm trong các tài khoản tại Ngân hàng A1 số: 1900638229373; 1900638230480; 1900638230497; 1900638230530; 1900638233125; 1900601581900 là 1.202.387 USD.

Căn cứ văn bản của Ngân hàng Á, thì không có thông tin về tài khoản số 171030919 và ông C cũng không cung cấp được chứng từ về tài khoản số 171030919 nên không có cơ sở xác định bà H1 có gửi tiết kiệm vào số tài khoản này. Căn cứ lời khai của bà D2 thì tài khoản số 1900601581900 tại Ngân hàng A1 bà D2 đã tắt toán để trả cho ông T2 chi phí đi Singapore liên hệ chữa bệnh cho bà H1 và chi phí cho bà D và bà D1 đi từ Mỹ về; Khoản tiền 2.000.000.000 đồng theo tài khoản 177678259 tại Ngân hàng Á bà D2 khai do ông T2 ký lệnh tắt toán chuyển qua Ngân hàng E để trả nợ của bà H1. Ông C và ông T2 trình bày do thời gian lâu và bà D2 là người quản lý các chứng từ liên quan đến tài sản của bà H1 nên bà D2 khai thế nào thì là như thế, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, chỉ có cơ sở xác định tài sản do bà H1 đứng tên tại các Ngân hàng chỉ gồm: số tiền trong các tài khoản tại Ngân hàng Á - Chi nhánh Thành phố H số: 165000149; 166798149; 171030919; 170951659; 173030159; 173877269, 183676949 là: 21.835.445.638 đồng; số tiền 1.118.550 USD; số tiền gửi tiết kiệm trong các tài khoản tại Ngân hàng A1 số: 1900638229373; 1900638230480; 1900638230497; 1900638230530; 1900638233125 là 1.202.387 USD.

Theo kết quả cung cấp của Ngân hàng, các tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng Á - Chi nhánh Thành phố H và Ngân hàng A1 thì các khoản tiền tại Ngân hàng cũng chỉ đứng tên cá nhân bà H1 không có tên ông C. Ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh được có sự đóng góp của ông C trong các khoản tiền gửi này nên không có cơ sở xác định ông C có quyền sở hữu chung đối với tài sản này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc xác định các khoản tiền gửi đứng tên bà H1 tại Ngân hàng là tài sản chung của ông C và bà H1 có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.6] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải gửi lại số tiền tiết kiệm bà D2 đã rút là 76.137.638.677 đồng vào tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng với tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Ngọc

Quỳnh D2 và ghi chú nguồn gốc số tiền là của bà Võ Thị Thúy H1 tại sổ tiết kiệm:

Bà D2 xác nhận đã tất toán các sổ tiết kiệm tại các tài khoản do bà H1 đứng tên chủ tài khoản với tư cách là người giám hộ của bà H1 và hiện đang quản lý số tiền này thay cho bà H1. Bà D2 là người giám hộ của bà H1, thực hiện các giao dịch với Ngân hàng với tư cách là người đại diện theo pháp luật của bà H1 và số tiền bà D2 nhận từ các tài khoản của bà H1 vẫn thuộc quyền sở hữu của bà H1. Ông C không có quyền sở hữu đối với số tiền 76.137.638.677 đồng trong các tài khoản do bà H1 là chủ tài khoản. Hơn nữa, Sổ tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi là giấy tờ do Ngân hàng phát hành để xác định người gửi tiền, số tiền gửi, không có nội dung ghi chú nguồn gốc số tiền gửi nên yêu cầu của ông C là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu ông C về việc buộc bà D2 phải chuyển các tài sản mà bà D2 liệt kê giá trị 14.883.520.777 đồng gồm: Quỹ Vinacapital/VFF (3/2025): 770.962.475 đồng; Quỹ Vinacapital/VEOF (3/2025): 1.920.736.187 đồng; 8. Trái phiếu V1: 50.000.000 đồng; BĐS/NOVA/AQUAITY: 6.180.300.000 đồng; BĐS/NOVA/PHAN THIẾT: 3.663.884.000 đồng; BĐS/NOVA/HỒ TRÀM: 2.287.638.115 đồng thành tài khoản tiết kiệm gửi tại Ngân hàng để đảm bảo các tài sản của bà H1 không bị mất giá trị. Xét thấy, ông C không có quyền sở hữu đối với các tài sản do bà H1 đứng tên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải gửi lại số tiền tiết kiệm bà D2 đã rút là 76.137.638.677 đồng vào tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng với tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2, ghi chú nguồn gốc số tiền là của bà Võ Thị Thúy H1 tại sổ tiết kiệm và buộc bà D2 phải chuyển đổi các tài sản của bà H1 thành tài khoản tiết kiệm gửi tại Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3.7] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Trần Gia T2 trả lại bản chính giấy tờ nhà, đất số 99 V:

Xét thấy, bà Võ Thị Thúy H1 là chủ sở hữu nhà số I V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 378/96 ngày 03/01/1996 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 03/3/2003. Căn cứ Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Trần Gia T2 là người giám sát việc giám hộ, không có quyền quản lý tài sản của bà H1 nên ông T2 không có quyền giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà H1. Căn cứ Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà D2 có quyền quản lý tài sản của bà H1 nên ông T2 phải giao bản chính giấy chứng nhận này cho bà D2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông T2 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 378/96 ngày 03/01/1996 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 03/3/2003 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của Công ty TNHH T8 107:

[4.1] Về hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016:

Hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 có chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty T8. Hết thời hạn đã nêu trong hợp đồng, bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng nhà số I V với giá thuê như tại hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016, các bên không tiến hành giao kết hợp đồng nào khác nên có cơ sở xác định các bên đã có thỏa thuận mới về thời hạn của hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016.

Căn cứ Quyết định số 748/QĐDS-ST ngày 28/07/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Võ Thị Thúy H1 mất năng lực hành vi dân sự; Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-STP ngày 09/10/2015 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1 là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2; Căn cứ khoản 2 Điều 67, khoản 2 Điều 139, khoản 2 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà H1 không có năng lực hành vi dân sự để tham gia các giao dịch dân sự mà phải thông qua người giám hộ là bà D2. Bị đơn và ông C, ông T2 trình bày mặc dù bà H1 bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự nhưng thực tế bà H1 lúc nhớ lúc quên và tại thời điểm ký hợp đồng bà H1 tỉnh táo nhưng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà H1 có năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng nên lời khai của bị đơn, ông C, ông T2 là không có căn cứ. Hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 do bà H1 giao kết đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[4.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Bị đơn cho rằng không biết và không thể biết việc bà H1 mất năng lực hành vi dân sự nên mới ký hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 và tại thời điểm ký hợp đồng, bà H1 tỉnh táo. Tuy nhiên, căn cứ Quyết định 748/QĐDS-ST ngày 28/07/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì kết luận giám định số 85/2015 ngày 23/4/2015 của Trung tâm giám định pháp y tâm thần – Sở y tế Thành phố H kết luận: Bà Võ Thị Thúy H1 sa sút tinh thần trong bệnh mạch máu (F01-FCD 10); Đang sự mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi, thể hiện bà H1 không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi nên việc bị đơn cho rằng bà H1 tỉnh táo tại thời điểm giao kết hợp đồng là không có cơ sở. Hợp đồng thuê nhà là sự thỏa thuận giữa bên cho thuê là chủ sở hữu nhà và bên thuê nhà nhưng lời khai của bị đơn, ông T2 và ông C thể hiện khi làm việc với nhau để thỏa thuận về các điều khoản của hợp đồng, bị đơn không gặp bà H1 mà chỉ làm việc với ông C và ông T2 trong khi bị đơn biết chủ sở hữu nhà số I V là bà H1 mà không phải ông T2, ông C. Bị đơn cũng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C, ông T2 được bà H1 ủy quyền để thực hiện giao dịch liên quan đến việc cho thuê nhà số I Võ Thị Sáu V. Như vậy, bị đơn đã thỏa thuận về các điều khoản của hợp đồng thuê nhà với người không phải chủ sở hữu nhà hoặc người đại diện hợp pháp của chủ sở hữu. Sau khi ký hợp đồng, tháng 8/2016, bị đơn đã biết bà H1 bị mất năng lực hành vi dân sự và bà D2 là người đại diện hợp pháp của bà H1 nhưng bị đơn vẫn tiếp tục thanh toán tiền

thuê nhà cho ông C, ông T2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê nhà vô hiệu là có căn cứ.

[4.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng:

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Hợp đồng thuê nhà ngày 02/02/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà, bên cho thuê nhà. Bị đơn phải trả lại cho bà H1 nhà số I V và số tiền tương ứng với thời gian bị đơn đã sử dụng nhà số I V tính từ ngày nhận nhà thuê đến ngày Tòa án xét xử vụ án theo thủ sơ thẩm. Căn cứ vào giá thuê nhà bị đơn đã trả thì tiền sử dụng nhà số 99 Võ Thị S là 45.000.000 đồng/tháng, số tiền tương ứng bị đơn phải trả là: 5.400.000.000 đồng. Đây không phải là việc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do hợp đồng thuê nhà vô hiệu mà là việc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn thời gian bị đơn đã chiếm hữu, sử dụng nhà của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bị đơn xác nhận bị đơn không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn hoặc người giám hộ của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải hoàn trả cho bị đơn. Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ về việc nguyên đơn có nhận tiền đặt cọc của bị đơn và bị đơn tiến hành sửa chữa nhà số I V nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C, ông T2 yêu cầu trong trường hợp Tòa án buộc Công ty T8 trả nhà cho bà H1 thì yêu cầu tuyên buộc trả nhà cho người giám hộ là bà D2 và người giám sát giám hộ là ông T2. Xét thấy, pháp luật chỉ quy định người giám hộ quản lý tài sản của người được giám hộ không quy định người giám sát giám hộ quản lý tài sản của người được giám hộ nên ý kiến của luật sư là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nhà, đất số 66 Võ Thị S và trả số tiền 5.400.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.4] Đối với số tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán cho ông Trần Văn C, ông Trần Gia T2:

Bị đơn và ông C xác nhận bị đơn đã trả tiền thuê nhà đến tháng 12/2024 cho ông Trần Gia T2 để ông T2 giao lại cho ông C và ông C đã miễn tiền thuê cho bị đơn 1,5 năm do bị đơn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19.

Căn cứ Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông C, ông T2 không phải người đại diện theo pháp luật của bà H1. Căn cứ khoản 1 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực*

hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ trường hợp người đại diện hoặc người được đại diện đồng ý. Người đã giao dịch với người không có quyền đại diện phải thông báo cho người được đại diện hoặc người đại diện của người đó để trả lời trong thời hạn ấn định; nếu hết thời hạn này mà không trả lời thì giao dịch đó không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, nhưng người không có quyền đại diện vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình, trừ trường hợp người đã giao dịch biết hoặc phải biết về việc không có quyền đại diện”, bà H1 không có nghĩa vụ đối với những giao dịch giữa bị đơn và ông T2, ông C. Bị đơn là bên có nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn; giữa bị đơn và ông T2, ông C không có thỏa thuận về việc chuyển giao nghĩa vụ được bên có quyền là nguyên đơn đồng ý theo quy định tại Điều 370 Bộ luật Dân sự 2015. Trong vụ án này bị đơn không đưa ra yêu cầu buộc ông C, ông T2 phải trả lại khoản tiền thuê đã nhận cho bị đơn nên Tòa án không xem xét. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền đã giao cho ông T2, ông C bằng vụ án án theo quy định của pháp luật là đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn về việc Công ty TNHH T8 và ông Trần Gia T2 cung cấp toàn bộ hồ sơ cho thuê căn nhà số I V , phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao các giấy tờ có liên quan đến căn nhà số I V , Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao trả các hợp đồng thuê nhà các biên nhận trả tiền thuê nhà. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc rút lại một phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C rút lại một phần yêu cầu độc lập, cụ thể rút lại yêu cầu về việc thay đổi người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1 và công nhận ông Trần Văn C là người giám hộ đương nhiên của bà Võ Thị Thúy H1. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu độc lập của ông C là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc rút lại một phần yêu cầu độc lập của ông C và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông C về việc thay đổi người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1 và công nhận ông Trần Văn C là người giám hộ đương nhiên của bà Võ Thị Thúy H1 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[7] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Võ Thị Thúy H1, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C, ông Trần Gia T2 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Công ty TNHH T8 107, ông Trần Gia T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C, ông Trần Gia T2 nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm Công ty TNHH T8 107, ông Trần Gia T2 không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2; Đối với quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của Công ty TNHH T8 107, ông Trần Gia T2 là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 310/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[9] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 310/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 2 Điều 67, điểm a khoản 1 Điều 122, Điều 137, khoản 2 Điều 139, khoản 2 Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a Điều 7 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1:

1.1. Tuyên hợp đồng cho thuê nhà số 02145 ngày 02/02/2016 giữa bà Võ Thị Thúy H1 và Công ty TNHH T8 do Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) chứng nhận là vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty TNHH T8 107 phải trả cho bà Võ Thị Thúy H1 có người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Q Dao căn nhà số I V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc Công ty TNHH T8 107 phải trả cho bà Võ Thị Thúy H1 có người giám hộ là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 số tiền 5.400.000.000 (Năm tỷ bốn trăm triệu) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 về việc buộc ông Trần Gia T2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 378/96 ngày 03/01/1996 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 03/3/2003 cho người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1 là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thúy H1 về việc buộc công ty TNHH T8 và ông Trần Gia T2 cung cấp toàn bộ hồ sơ cho thuê căn nhà số I V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao các giấy tờ có liên quan đến căn nhà số I V, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc công ty TNHH T8 phải giao trả hợp đồng thuê nhà đã hết hạn và hợp đồng thuê nhà hiện tại do ông Trần Gia T2 ký, biên nhận trả tiền thuê nhà kể từ tháng 8/2014 cho đến thời điểm hiện tại.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc thay đổi người giám hộ của bà Võ Thị Thúy H1, công nhận ông Trần Văn C là người giám hộ đương nhiên của bà Võ Thị Thúy H1.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc công nhận ông Trần Văn C là người có quyền sở hữu chung với bà Võ Thị Thúy H1 đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số I V và số tiền 76.137.638.677 đồng trong các tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á gồm số 165000149, 166798149, 177678259, 170951659, 173030159, 173877269, 183676949, 171030919 và các tài khoản tại các Ngân hàng N số: 1900638229373, 1900638230480, 1900638230497, 1900638230530, 1900638233125, 1900601581 9004.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn C về việc buộc bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 phải gửi lại số tiền tiết kiệm bà D2 đã rút là 76.137.638.677 đồng vào tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng với tên chủ tài khoản là bà Nguyễn Ngọc Quỳnh D2 và ghi chú nguồn gốc số tiền là của bà Võ Thị Thúy H1 tại sổ tiết kiệm.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Gia T2 về việc thay đổi người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1 và đề nghị cử ông Trần Văn C làm người giám hộ cho bà Võ Thị Thúy H1.

8. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2, mỗi đương sự phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ với số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002678 ngày 09/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000940 ngày 30/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Công ty TNHH T8, ông Trần Gia T2 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn