

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 287/2022/DS-PT
Ngày: 31/5/2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
nhà, tranh chấp đòi nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh
Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp đòi nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1279/2022/QĐ-PT 06/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4917/2022/QĐ-PT ngày 05/5/2022 giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Quế N**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 373/1/171B đường Lý Thường Kiệt, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Cao Thị H**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 55 (trệt + lửng) đường Ngô Quyền, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 11986, Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 28/5/2019 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Xuân T**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 46 đường Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Hoàng N1**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 2009/62A/6 đường Phạm Thế Hiển, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 014490, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Vương Mỹ Hằng, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông **Trần Quốc H1**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 118/8 đường Bạch Đằng, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Huỳnh Đức T1**, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

3. Ông **Huỳnh Đức T2**, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

4. Ông **Huỳnh Gia T3**, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 46 đường Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Trần Thị Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/06/2019 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lâm Quế N có người đại diện theo ủy quyền bà Cao Thị H trình bày:

Do nhu cầu cần mua nhà, bà Lâm Quế N đã liên hệ bà Trần Thị Xuân T để mua căn nhà và đất số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ 66, diện tích 42,3m². Ngày 14/3/2017 hai bên ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 05294/HĐ-MBCN tại Phòng công chứng số 7. Theo yêu cầu của bà T, giá mua bán ghi trên hợp đồng là 350.000.000 đồng. Cùng ngày 14/3/2017, hai bên ký tiếp Hợp đồng mua bán nhà lập bằng giấy tay, thỏa thuận bà T bán nhà đất 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T cho bà N với số tiền 1.750.000.000 đồng; bà T đã ký nhận đủ số tiền 1.750.000.000 đồng. Ngày 31/3/2017 bà N được cập nhật chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T trên giấy chứng nhận. Sau khi bán nhà, do bà T chưa tìm được chỗ ở nên đề nghị bà N cho thuê lại căn nhà. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà N cho bà T thuê lại căn

nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 14/1/2018, thời hạn thuê 18 tháng, kể từ ngày 14/4/2017 đến 14/10/2018, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê nhà vào ngày 15 tây. Tuy nhiên, từ khi thuê nhà cho đến nay, bà T không hề trả tiền thuê nhà mặc dù bà N đã nhiều lần nhắc nhở.

Nay, bà N khởi kiện yêu cầu bà T thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 14/4/2017 đến 14/5/2021 (49 tháng) với số tiền là 294.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời buộc bà Trần Thị Xuân T và những người liên quan ông Huỳnh Đức T1, ông Huỳnh Đức T2, trẻ Huỳnh Gia T3 có trách nhiệm hoàn trả căn nhà và đất tại số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Trần Thị Xuân T có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Hoàng N1 trình bày:

Nguồn gốc đất căn nhà số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ bà T mua vào năm 1954. Đến năm 1999 cha mẹ bà T cho các con mỗi người một nền đất, diện tích 160m², thời điểm cho đất bà T chưa xây dựng nhà. Năm 1999 bà T kết hôn với ông Huỳnh Văn C. Trong thời gian chung sống, vào năm 2005, bà T, ông C bán một căn nhà khác được 700.000.000 đồng, sau đó dùng số tiền này tiến hành xây dựng căn nhà số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T. Năm 2010 ông C, bà T ly hôn; khi ly hôn về tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết. Năm 2012 bà T tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận. Bà T được giới thiệu gặp một người tên M2 (không rõ lai lịch) làm dịch vụ với giá 70.000.000 đồng. Sau khi có giấy chứng nhận, do chưa có tiền trả phí dịch vụ nên bà T để cho ông M2 giữ bản chính giấy chứng nhận. Lúc này, bà T được giới thiệu gặp bà Lâm Quế N, hai bên thỏa thuận bà N cho bà T vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, mỗi tháng trả tiền lãi 10.000.000 đồng, không lập giấy vay nợ. Thực tế bà T chỉ nhận số tiền 280.000.000 đồng, bà T đóng tiền lãi từ khi vay đến khoảng năm 2017 thì không đóng nữa. Vào ngày 14/3/2017 bà N đề nghị bà T ký hợp đồng mua bán đối với nhà đất số 358/17 đường Phú Định, Phường S, Quận T; theo lời bà N thì việc ký hợp đồng mua bán nhà chỉ để đảm bảo khoản vay, thực chất không có việc mua bán trên thực tế. Do tin lời bà N nên bà T đồng ý ký vào hợp đồng mua bán nhà đất.

Trước đó, vào năm 2015, bà T đã bán một phần nhà đất 358/17 đường Phú Định, Phường S, Quận T, diện tích ngang 3,5m² x dài 4,23m² = 14,8m² cho bà H3 bằng giấy tay, do thời gian đã lâu nên bà T đã làm thất lạc giấy mua bán. Sau đó bà H3 bán lại cho ông S1, ông S1 bán lại cho ông H4 và ông H4 bán lại cho một người nữa. Hiện nay phần nhà đất này có số 358/17/2 đường Phú Định, Phường S, Quận T, đã được chủ mới xây sửa lại kiên cố và tách ra thành phần riêng biệt với phần nhà còn lại của gia đình bà T.

Nay, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 22/5/2020 bà T có đơn phản tố yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05294/HĐ –MBCN ngày 14/3/2017 giữa bà Lâm Quế N và bà Trần Thị Xuân T với lý do hợp đồng này là giả tạo; yêu cầu Hủy

phân cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH03091 ngày 31/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận t, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Lâm Quế N.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 472, Điều 473, Điều 474 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

1. Tuyên xử: Vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H1, ông Huỳnh Đức T1, ông Huỳnh Đức T2, trẻ Huỳnh Gia T3.

Buộc bà Trần Thị Xuân T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lâm Quế N số tiền thuê nhà 294.000.000 đồng từ ngày 14/4/2017 đến 14/5/2021 là 49 tháng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Đức T1, ông Huỳnh Đức T2, trẻ Huỳnh Gia T3 có trách nhiệm hoàn trả căn nhà và đất tại địa chỉ số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 03091 ngày 31/3/2017 cho bà Lâm Quế N. Thời hạn hoàn trả nhà kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Xuân T về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05294/HĐ – MBCN ngày 14/3/2017 giữa bà Lâm Quế N và bà Trần Thị Xuân T và Hủy việc cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 03091 ngày 31/3/2017 đứng tên bà Lâm Quế N của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/01/2022 bà Trần Thị Xuân T có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Ông Trần Hoàng N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Xuân T trình bày:

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề bà T đã bán một phần nhà đất cho người khác. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà N là giả tạo, thể hiện ở giá mua bán giữa hợp đồng công chứng và hợp đồng giấy tay không trùng khớp. Hai bên không có thỏa thuận cũng như không có biên bản bàn giao nhà. Hợp đồng thuê nhà giữa bà N và bà T không được công chứng, do không có việc thuê nhà nên trong suốt một thời gian dài bà N không hề yêu cầu bà T trả tiền thuê nhà. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Bà Cao Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Quế N trình bày:*

Việc mua bán giữa bà N và bà T là có thật và được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Giá mua bán trên hợp đồng công chứng được ghi thấp là do phía bà T yêu cầu. Hai bên đã bàn giao nhà ngay sau khi ký hợp đồng công chứng nên bà N mới có thể ký hợp đồng cho bà T thuê nhà. Bị đơn không cung cấp được thông tin người mua một phần nhà đất là ai cũng như không có chứng cứ chứng minh có việc đã bán một phần nhà đất. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của phía bị đơn.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H1, ông Huỳnh Đức T1, ông Huỳnh Đức T2, ông Huỳnh Gia T3: vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Việc thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm chưa đầy đủ đồng thời còn đưa thiếu người tham gia tố tụng. Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH03091 ngày 16/12/2004 của Ủy ban nhân dân Quận T thì bà Trần Thị Xuân T là chủ sử dụng và sở hữu đối với nhà đất số 358/17 Phú Định, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 406 có diện tích 42,3m²; nhà ở cấp 3 có diện tích xây dựng 42,3m², diện tích sàn 76,3m².

Ngày 14/3/2017 bà T cùng bà Lâm Quế N đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà đất nêu trên tại Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 31/3/2017 bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T cập nhật thay đổi trên giấy chứng nhận.

Phía bị đơn bà T kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà và bà N là giả tạo, thực chất là giao dịch vay mượn tiền, việc ký mua bán nhà đất chỉ để đảm bảo cho khoản vay. Bà T còn trình bày vào năm 2015 bà đã bán một phần nhà đất số 358/17 đường Phú Định, Phường S, Quận T với diện tích 14,8m² cho bà H3, bà H3 bán lại cho ông S1, ông S1 bán lại cho ông H4 và ông H4 bán lại cho một người khác; tất cả giao dịch đều bằng giấy tay. Phần nhà đất đã bán được chủ mới xây sửa lại thành phần riêng biệt, hiện nay có số 358/17/2 đường Phú Định, Phường S, Quận T. Bà T không biết tên của người chủ mới này.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận T thể hiện nội dung: "...Hiện trạng nhà đất có một phần diện tích đã bán cho người khác qua nhiều đời chủ không rõ tên. Phần bán đã xây dựng kết cấu 1 trệt, 1 lầu, nhà sàn bê tông cốt thép, ban công và mái che có lán phần nhà bán, có diện tích là 3,5m x 4,23m. Phần diện tích nhà còn lại là 4,3m x 8,5m. Nhà đã bán có số nhà mới 358/17/2 Phú Định, chưa xác định được người sinh sống..."

Tương tự, tại Chứng thư thẩm định giá ngày 01/7/2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng cũng xác định: "...Hiện trạng thực tế nhà số 358/17 Phú Định được tách thành hai nhà gồm nhà số 358/17 có diện tích xây dựng được công nhận là 27,43m² và nhà số 358/17/2 có diện tích xây dựng được công nhận là 14,87m²..."

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ có một Công văn số 609/TAQ8 ngày 01/9/2020 đề nghị Ủy ban nhân dân Phường S, Quận T cung cấp thông tin và tài liệu, chứng cứ về việc nhà đất tại số 358/17 Phú Định đã bán cho những ai kể từ khi bị đơn bà T đứng tên quyền sở hữu; hiện nay căn nhà trên có chuyển nhượng một phần diện tích nhà số 358/17/2 cho ai hay không?

Ủy ban nhân dân Phường S, Quận T đã có Công văn số 745/UBND-ĐCXĐ ngày 10/12/2020 trả lời cho Tòa án với nội dung: "...việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Phường nên không có cơ sở để phúc đáp thông tin theo yêu cầu của Tòa án. Căn nhà có treo biển số 358/17/2 đường Phú Định đóng cửa, không có người đăng ký thường trú/tạm trú. Một phần nhà đất số 358/17 đường Phú Định theo giấy chứng nhận hiện gia đình bà T đang sinh sống".

Như vậy, từ những chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở để xác định hiện trạng nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN CH03091 ngày 16/12/2004 của Ủy ban nhân dân Quận T cấp cho bà Trần Thị Xuân T, đã cập nhật sang tên bà Lâm Quế

N ngày 31/3/2017 - trên thực tế đã tách thành hai căn nhà mang số 358/17 với diện tích 27,43m² và số 358/17/2 với diện tích 14,87m².

Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ số nhà 358/17/2 có phải do chính quyền địa phương cấp hay không? Nếu có thì cấp cho ai? Việc xây dựng, sửa chữa tại nhà số 358/17/2 có được chính quyền địa phương cấp phép hay không? Nếu có thì ai là người đứng ra xin giấy phép? Từ kết quả của những xác minh này mới có thể xác định được chủ sử dụng hiện nay của phần nhà mang số 358/17/2 là ai? Tòa án đã đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia trong vụ án hay chưa?

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên buộc gia đình bà T phải hoàn trả cho nguyên đơn nhà đất tại số 358/17 Phú Định theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 03091, nghĩa là nhà đất có diện tích 42,3m². Nhưng hồ sơ vụ án lại thể hiện nhà đất số 358/17 hiện nay do gia đình bà T sử dụng diện tích chỉ còn 27,43m²; phần diện tích 14,87m² còn lại thì lại mang số nhà 358/17/2. Điều này sẽ dẫn đến việc không thể thi hành bản án đã tuyên.

[2] Ngoài ra, bị đơn bà T có lời trình bày nguồn gốc nhà đất số 358/17 Phú Định do bà T và chồng cũ ông Huỳnh Văn C cùng xây dựng năm 2005. Năm 2010 khi ly hôn hai bên không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về tài sản chung. Đến năm 2014 bà T được Ủy ban nhân dân Quận T cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Hiện nay bà T xác định nhà đất là tài sản chung của bà T và ông C, bà T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa bà và bà N. Như vậy, để có cơ sở xác định lời trình bày của bà T là có căn cứ hay không, Tòa án cần phải tiến hành trích lục hồ sơ pháp lý nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm rõ về nguồn gốc nhà đất. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc thu thập các tài liệu này.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05294/HĐ –MBCN ngày 14/3/2017 giữa bà Lâm Quế N và bà Trần Thị Xuân T do việc mua bán là giả tạo nhưng cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng số 7 vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do đó cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Trần Thị Xuân T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

1. Hủy bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp đòi nhà”.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Xuân T không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà T 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0016373 ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận T;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung