TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **160**/2018/DS-ST
Ngày: 10-10-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**

2. Bà **Trần Thị Đúng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Lê Hoàng** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Ông **Võ Kim Cường** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018 và ngày 10 tháng 10 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 713/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bé M, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trương T, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1961

Địa chỉ: 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà M, bà H, ông T có mặt; ông N có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2017, bản tự khai ngày 27/12/2017, ngày 28/8/2018 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé M trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị H là chị em ruột. Vào năm 2013, bà H cần tiền để trả nợ và sửa chữa căn nhà số 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên nhiều lần vay tiền và vàng của bà. Tổng cộng bà H đã vay của bà là 81.000.000 đồng (tám mươi mốt triệu đồng) và 05 phân vàng 9999.

Trước đó, bà H có hứa sẽ bán lại cho vợ chồng bà một phần đất liền kề với căn nhà mà bà H đang ở nên bà H đề nghị bà xây nhà trên phần đất đó để ở trước, khi nào nhà nước hóa giá nhà bà H thì bà H sẽ bán nhà này lại cho bà và sẽ cấn trừ số tiền bà bỏ ra sửa chữa nhà. Do tin tưởng bà H nên vợ chồng bà đã xây nhà để ở với tổng chi phí xây dựng là 60.000.000 đồng.

Đến ngày 03/3/2014, bà và bà H viết "Giấy mượn tiền" để xác nhận lại số tiền mà bà H đã vay của bà và số tiền vợ chồng bà đã xây nhà. Ngoài ra, khoảng tháng 10/2014 bà có cho bà H vay thêm số tiền 16.000.000 đồng, khi cho vay bà không làm giấy tờ. Khi cho bà H vay tiền, hai bên thỏa thuận vay không lãi suất, không ghi thời hạn trả tiền vay. Số tiền bà cho bà H vay là tài sản chung của bà và chồng là ông Trương T.

Nay bà H không thực hiện lời hứa bán phần đất cho bà, bà nhiều lần yêu cầu bà H trả tiền và vàng đã mượn nhưng bà H không hoàn trả dẫn đến phát sinh tranh chấp. Bà yêu cầu bà H trả cho bà số tiền 81.000.000 đồng, 05 phân vàng 9999 (tương đương khoảng 1.800.000 đồng), 60.000.000 đồng chi phí mà bà đã xây nhà theo "Giấy mượn tiền" ngày 03/3/2014 và 16.000.000 đồng vay thêm mà không có giấy vay tiền. Tổng cộng số tiền bà yêu cầu bà H phải trả là 158.800.000 đồng (một trăm năm mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng). Đồng thời yêu cầu bà H trả lãi trên số tiền vay tính từ ngày 03/3/2014 với với lãi suất là 1%/tháng.

Tại phiên tòa, bà M xác định số tiền 16.000.000 đồng mà bà cho bà H vay vào tháng 10/2014 không có giấy tờ thì bà rút lại yêu cầu này, bà không yêu cầu

bà H trả số tiền này. Khi vay tiền các bên cũng không thỏa thuận về lãi suất nên bà xin rút lại yêu cầu tính tiền lãi như trong đơn khởi kiện. Bà xác nhận chỉ yêu cầu bà H trả 142.800.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng), không yêu cầu tính lãi suất. Số tiền này bà yêu cầu bà H trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Số tiền này bà cho cá nhân bà H vay nên bà chỉ yêu cầu cá nhân bà H trả cho bà, không yêu cầu chồng bà H cùng có trách nhiệm trả nợ.

Đối với đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà của bà H thì bà không đồng ý. Khi bà H vay tiền của vợ chồng ông có hứa là cho vợ chồng bà ở trên phần đất của bà H, khi nào bà H được hóa giá nhà thì mua nên bà mới cho bà H vay tiền và không tính lãi suất. Nay bà H khởi kiện yêu cầu trả tiền thuê nhà 3.000.000đồng/tháng, tính từ tháng 3/2014 cho đến nay là không có căn cứ nên bà không đồng ý. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2018, đơn phản tố ngày 11/7/2018 và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng đầu năm 2013, bà không nhớ chính xác ngày tháng, do cần tiền để sửa chữa căn nhà số 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà có vay của chị gái bà là bà Nguyễn Thị Bé M nhiều lần, tổng cộng số tiền bà vay của bà M là 81.000.000 đồng và 05 (năm) phân vàng 9999. Khoảng tháng 3/2014, do giữa bà và bà M có xảy ra mâu thuẫn, cãi vả nên bà đã thống nhất viết một "Giấy mượn tiền" để xác nhận lại số tiền đã vay. "Giấy mượn tiền" này là do con của bà M viết nội dung và đưa cho bà ký tên. Bà xác nhận bà có vay của bà Nguyễn Thị Bé M số tiền 81.000.000 đồng và 05 phân vàng 9999. Còn số tiền 16.000.000 đồng mà bà M nói cho bà vay vào khoảng tháng 10/2014 thì bà hoàn toàn không biết gì. Ngoài số tiền và vàng đã nói trên thì bà không vay thêm của bà M bất kỳ khoản tiền nào.

Đối với số tiền sửa chữa nhà 60.000.000 đồng: Trong giấy vay tiền có nhắc đến việc bà M sửa chữa nhà cho bà hết 60.000.000 đồng. Thực tế do là chị em ruột, nên khi vay tiền của bà M bà và bà M có thỏa thuận là khi nào nhà nước hóa giá nhà 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bà sẽ bán lại cho bà M phần nhà này nên bà có cho gia đình bà M ở chung phần nhà phía trước với gia đình bà. Khi đó căn nhà đã xuống cấp nên bà có đề nghị bà M sửa chữa lại căn nhà để ở, sau khi bà M sửa chữa xong thì bà và bà M cùng thống nhất chi phí sữa chữa là 60.000.000 đồng, bà đồng ý với chi phí sửa chữa nhà này. Nhà này bà M sửa chữa cho gia đình bà M ở. Bà M yêu cầu bà trả số tiền 142.800.000 đồng thì bà đồng ý nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà không thể trả cho bà M 01 (một) lần số tiền nêu trên, khi nào Nhà nước hóa giá nhà có tiền thì bà sẽ hoàn trả số tiền này cho bà M.

Do trước đây bà M nói sẽ tự sửa nhà để ở nhưng bây giờ bà M lại yêu cầu bà thanh toán lại chi phí sửa chữa đã bỏ ra nên bà yêu cầu bà M phải trả tiền

thuê nhà cho bà với giá 3.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 3/2014 đến nay. Do thời điểm bà M dọn vào ở bà và bà M không có thỏa thuận về việc thuê nhà nên bà không có chứng cứ gì khác về việc thỏa thuận thuê nhà giữa bà và bà M nên không thể cung cấp cho Tòa án được.

Khi vay tiền, bà không cho chồng bà biết vì nghĩ bà và bà M là chị em ruột, giúp đỡ nhau. Số tiền và vàng này bà vay để sửa chữa nhà, chồng bà không sử dụng khoản tiền và vàng này. Khi vay tiền, giữa bà và bà M cũng đã thỏa thuận là vay tiền không lãi suất.

Ngoài ra, bà không có bất kỳ ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 27/12/2017, bản tự khai ngày 28/8/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương T trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị Bé M, ông thống nhất với lời trình bày bày của bà M. Khoảng năm 2013, bà M có cho em gái là bà Nguyễn Thị H vay tiền và vàng nhiều lần, tổng số tiền bà M cho bà H vay là 81.000.000 đồng và 05 phân vàng 9999. Khi bà H vay tiền, bà H có hứa là sẽ bán nhà đất tại địa chỉ 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông và đề nghị vợ chồng ông sửa chữa nhà bà H để ở trong khi chờ bán nhà nên vợ chồng ông cũng đã bỏ ra chi phí 60.000.000 đồng để xây nhà trên phần đất mà bà H hứa bán để ở. Ngoài ra, vợ chồng ông còn cho bà H vay 16.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ nên vợ chồng ông rút lại yêu cầu khởi kiện này. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông cho cá nhân bà H vay. Ông có cùng ý kiến với bà Nguyễn Thị Bé M, yêu cầu bà H trả số tiền 142.800.000 đồng một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông xác nhận vợ chồng ông không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã cho bà H vay.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà của bà H thì ông không đồng ý. Khi bà H vay tiền của vợ chồng ông có hứa là cho vợ chồng ông ở trên phần đất của bà H, khi nào bà H được hóa giá nhà thì mua nên vợ chồng ông mới cho bà H vay tiền và không tính lãi suất. Nay bà H khởi kiện yêu cầu trả tiền thuê nhà 3.000.000đồng/tháng tính từ tháng 3/2014 cho đến nay là không có căn cứ nên ông không đồng ý.

Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh N trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị H. Khi bà H vay tiền của bà Nguyễn Thị Bé M thì ông hoàn toàn không biết. Việc vay tiền và nhận tiền hoàn toàn do bà H thỏa thuận với vợ chồng bà M và quyết định, ông không biết, không nhận tiền và cũng không sử dụng số tiền này.

Trước đây vợ chồng ông có đồng ý cho gia đình bà M ở nhờ trên phần đất phía trước nhà của gia đình. Khi gia đình bà M đến ở thì có thực hiện việc sửa chữa, xây cất mới trên phần nhà đã xuống cấp của vợ chồng ông. Cụ thể việc sửa chữa như thế nào và chi phí sửa chữa hết bao nhiêu thì do bà H và vợ chồng bà M bàn bạc thỏa thuận với nhau. Ông thường xuyên đi làm nên không biết, không can thiệp vào công việc trên. Ông hoàn toàn không biết gì về thỏa thuận của bà H và gia đình bà M.

Đối với yêu cầu của bà M yêu cầu bà H phải trả tiền vay thì ông hoàn toàn không có ý kiến gì. Bà H tự vay tiền của bà M thì bà H tự có trách nhiệm trả tiền cho bà M, ông không có liên quan. Ông thường xuyên phải đi làm ở xa, cũng không liên quan trong vụ việc nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông trong quá trình giải quyết vụ án, kể cả các buổi hòa giải, xét xử và các buổi làm việc. Ông cam kết trình bày toàn bộ sự thật và cam kết chịu trách nhiệm về lời khai của mình, không khiếu nại về sau. Ngoài ra ông không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, **đại diện Viện kiểm sát** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các tài liệu chứng cứ của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé M, buộc bà Nguyễn Thị H trả số tiền 142.800.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị Bé M trả tiền thuê nhà 3.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 3/2014 cho đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Nguyễn Thị Bé M khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Nguyễn Thị H. Bà H có nơi cư trú trên địa bàn huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của Ông Trần Thanh N: Ông N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt ông N là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Căn cứ vào "Giấy mượn tiền" lập ngày 03/3/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bé M và bà Nguyễn Thị H, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự đối với giấy mượn tiền tại phiên tòa thì có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị H có vay của bà Nguyễn Thị Bé M số tiền 81.000.000 đồng (tám mươi mốt triệu đồng) và 05 phân vàng 9999, không lãi suất. Bà M và bà H có thỏa thuận là bà H hứa bán cho bà M một phần căn nhà 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (từ đường Tỉnh lộ 10 đến cây đu đủ) khi nào được hóa giá nhà và bà M có trách nhiệm tự sửa chữa nhà để ở với tổng chi phí là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), thỏa thuận nếu sau này bà M không mua nhà nêu trên thì bà H sẽ bán cho người khác và hoàn trả toàn bộ số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bé M.

[5] Khoản 1 Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng chất lượng"*.

[6] Khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

[7] Theo "Giấy mượn tiền" lập ngày 03/3/2014 giữa bà M và bà H và lời thừa nhận của bà H thì có căn cứ xác định khi vay tiền của bà M, bà H có hứa bán một phần căn nhà 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng vay tiền không có thời hạn và không lãi suất.

[8] Khoản 1 Điều 477 Bộ luật Dân sự 2005 quy định*: "Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, nếu không có thoả thuận khác"*.

[9] Tại phiên tòa, bà M trình bày từ khi vay tiền đến nay bà H thường xuyên làm khó dễ gia đình bà khi ở trên phần đất này, bà nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục bán nhà nhưng bà H không làm, bà H xác nhận nhà đất này bà ở từ năm 1990 đến nay nhưng chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở nên không làm thủ tục bán nhà cho bà M theo quy định được và bà cũng không biết đến khi nào được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở nên bà M yêu cầu bà H trả số tiền 81.000.000 đồng và 05 phân vàng 9999 (quy ra tiền) và 60.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà thì bà đồng ý nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà không thể trả cho bà M 01 (một) lần số tiền nêu trên, bà yêu cầu khi nào Nhà nước hóa giá nhà có tiền thì bà sẽ hoàn trả số tiền này cho bà M. Việc bà H đồng ý trả nợ nhưng không xác định được thời hạn trả nợ sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó cần buộc bà H trả ngay số tiền nợ nêu trên cho bà M.

[10] Khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng quy định "*Sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán*" là hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh vàng. Đối chiếu với những quy định nêu trên, việc bà M cho bà H vay 05 (năm) phân vàng 9999 là không đúng với quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh vàng, nên giao dịch vay vàng giữa bà M và bà H là vô hiệu một phần đối với giao dịch vay mượn vàng do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuyên bố giao dịch vay vàng giữa bà M và bà H là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

[11] Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: "*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*".

[12] Do đó, Hội đồng xét xử không buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán bằng vàng cho bà M mà phải quy đổi số vàng bà H có nghĩa vụ trả cho Mười quy ra đồng Việt Nam theo giá vàng mua vào của tổ chức được phép hoạt động kinh doanh mua bán vàng trên thị trường tại thời điểm xác lập giao dịch (ngày 03/3/2014). Giá vàng 9999 mua vào ngày 03/3/2014 được niêm yết tại trang web: http://vietbao.vn/vn/market/gia-vang/ngay-03-03-2014 là 3.454.000 đồng/chỉ. Do đó, số vàng vay của bà H được quy đổi thành tiền là: 0,5 chỉ vàng 9999 x 3.454.000 đồng/chỉ = 1.727.000 đồng.

[13] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bé M, ông Trương T số tiền gồm: tiền vay 81.000.000 đồng, 1.727.000 đồng (tương đương 05 phân vàng 9999) và 60.000.000 đồng tiền xây dựng nhà, tổng cộng là 142.727.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[14] Nếu bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo án tuyên thì bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[15] Tại phiên tòa bà M rút lại yêu cầu trả lãi suất và khoản vay 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) do không có chứng cứ chứng minh, xét đây là sự tự nguyên của đương sự, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ yêu cầu trả lãi suất và yêu cầu trả số tiền vay 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

[16] Xét yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà thấy: Theo sự thừa nhận của các đương sự thì bà Nguyễn Thị Bé M, ông Trương T và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận là khi nào bà H được cơ quan có thẩm quyền cho mua hóa giá nhà căn nhà 1A25/3 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H sẽ bán lại cho bà M và ông T một phần căn nhà trên, trong thời gian chờ hóa giá nhà thì bà H cho bà M ở nhờ. Giữa bà M, ông T và bà H không có thỏa thuận cho thuê nhà ở. Bà H không xuất trình được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà nêu trên và chứng cứ chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc cho thuê nhà ở, giá thuê nhà nên bà H phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu bà M trả tiền thuê nhà tính từ ngày 03/3/2014 cho đến nay là 04 năm 08 tháng theo mức giá thuê nhà là 3.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền 168.000.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[17] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cụ thể:

[18] - Án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là: 7.136.350 đồng (bảy triệu một trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng).

[19] - Án phí yêu cầu phản tố không được chấp nhận là: 8.400.000 đồng (tám triệu bốn trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 471, khoản 1 và khoản 4 Điều 474, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé M.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bé M, ông Trương T số tiền 142.727.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bé M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả số tiền vay là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất.

4. Nếu bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì bà H phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé M trả tiền thuê nhà tính từ ngày 03/3/2014 cho đến nay theo mức giá thuê nhà là 3.000.000 đồng/tháng.

6. Về án phí:

6.1. Bà Nguyễn Thị H chịu 15.536.350 đồng (mười lăm triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.825.000 đồng (ba triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) mà bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0005772 ngày 17/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 11.711.350 đồng (mười một triệu bảy trăm mười một ngàn ba trăm năm mươi đồng).

6.2. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bé M số tiền 5.669.950 đồng (năm triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn chín trăm năm mươi đồng) mà bà M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031032 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

8. Bản án này 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 thoả 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Duy Linh