

BÀI TẬP NHÓM MÔN NGHĨA VỤ VÀ HỢP ĐỒNG
LỚP CHẤT LƯỢNG CAO K39
(Học kỳ 2 năm học 2015-2016)

Yêu cầu của bài tập nhóm:

- Mỗi nhóm chọn một vụ việc trong các vụ việc dưới đây theo thứ tự các nhóm, các nhóm thuyết trình trong một ca thảo luận không được trùng nhau về vụ việc.
- Phải có biên bản phân công công việc cho các thành viên trong nhóm và đánh giá kết quả làm việc của từng thành viên.
- Sản phẩm của mỗi nhóm gồm: 01 bản word (bản cứng) nộp cho tổ bộ môn Luật Dân sự, 01 bản thuyết trình được chuẩn bị dưới dạng powerpoint hoặc sơ đồ tóm tắt mô tả vụ án được trình bày trên khổ giấy A0.
- Nội dung: 8 điểm, phương pháp trình bày 2 điểm
- Yêu cầu về nội dung: Trả lời cụ thể, đầy đủ tất cả các câu hỏi
 - + Phải gọi tên được vấn đề pháp lý cần giải quyết trong vụ việc là gì?
 - + Mô tả chính xác những tình tiết pháp lý phát sinh trong vụ việc, quyền và lợi ích bị xâm phạm?
 - + Chỉ rõ những căn cứ pháp lý điều chỉnh nội dung của vụ việc
 - + Đưa ra quan điểm giải quyết vụ việc của nhóm gồm: giải pháp cụ thể kèm theo những lập luận và căn cứ pháp lý cho từng giải pháp đó.
- Yêu cầu về hình thức: Phần trình bày của nhóm từ 3 trang đến 7 trang đánh máy (không bao gồm đề bài)

1/ Tình huống số 1:

Căn nhà số 99, đường X, phường 11, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh đến ngày 06/11/2010 là nhà thuộc sở hữu Nhà nước nhưng ông D và bà H là người quản lý, sử dụng hợp pháp theo Quyết định số 240 của Sở Lao động- Thương binh và Xã hội Thành phố Hồ Chí Minh và ông D, bà H cũng thuộc diện được mua hóa giá nhà theo quy định.

Ngày 06/11/2010, ông D, bà H lập “Hợp đồng mua bán hoặc sang nhượng” căn nhà trên cho ông T giá 250 lượng vàng SJC với điều kiện: Bên mua phải đặt cọc 50 lượng vàng SJC, sau đó giao tiếp 50 lượng và đợt cuối là 150 lượng vàng cho bên bán; bên bán giao giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bên mua, để bên mua liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cho bên bán đứng tên chủ quyền nhà thì bên mua phải giao đủ vàng, bên bán giao giấy tờ nhà và ký các giấy tờ để sang tên nhà cho bên mua.

Trong thực tế, vợ chồng ông D đã nhận của ông T 160 lượng vàng. Ngoài ra 2 bên còn thỏa thuận số tiền 160 lượng vàng mà ông Hùng giao cho ông D, bà H là tiền giao ước để đến khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì 2 bên ký kết và thực hiện hợp đồng, lúc này số vàng sẽ được khấu trừ vào nghĩa vụ của ông Hùng.

Tại tờ “Hợp đồng mua bán hoặc sang nhượng nhà” ngày 06/11/1010, hai bên đã thỏa thuận: “Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu bên A (ông D, bà H) đã nhận của bên B (ông T) bao nhiêu vàng, khi thủ tục hợp pháp đã kết thúc (có giấy chủ quyền nhà mang tên bên A), nếu bên A không bán nữa thì phải bồi thường cho bên B gấp đôi số vàng đã nhận trong vòng 10 ngày.”

Lẽ ra, sau khi được công nhận có quyền sở hữu nhà và sử dụng hợp pháp đất thì ông D và bà H phải tiến hành các thủ tục mua bán nhà với ông T theo thỏa thuận nhưng ông D, bà H lại thay đổi giá với yêu cầu là 750 lượng vàng.

Không chấp nhận giá mới do ông D bà H đưa ra, ông T khởi kiện ra Tòa. Tòa cấp sơ thẩm xác định giao dịch mua bán nhà giữa ông T với vợ chồng ông D bà H vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung, đôi bên đều có lỗi do tiến hành việc mua bán khi chưa có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, Tòa buộc ông D bà H hoàn trả 160 lượng vàng đã nhận cho ông T và bồi thường thiệt hại cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch căn nhà tổng cộng là 410 lượng vàng.

Câu hỏi:

- 1/ Có những hợp đồng nào được xác lập giữa vợ chồng ông D, bà H với ông T? Phân tích các đặc điểm pháp lý của các hợp đồng đó?
- 2/ Nhận định của Tòa cấp sơ thẩm có phù hợp không, tại sao?
- 3/ Hãy giải quyết tình huống trên theo pháp luật hiện hành.

2/ Tình huống 2:

Qua mục quảng cáo đăng trên báo Thanh niên ông Dũng và bà Nhã được biết công ty Đại Cường Phát (do ông Đặng Việt Cường là giám đốc có trụ sở tại địa chỉ X, Thành phố Hồ Chí Minh) có cung cấp dịch vụ tư vấn hỗ trợ vay vốn Ngân hàng với mức phí thấp. Do có nhu cầu vay 200 triệu để sửa nhà, nên ngày 01/6/2009, ông bà đã đến trụ sở của công ty Đại Cường Phát gặp ông Cường để nhờ tư vấn thủ tục vay vốn ngân hàng. Ông Cường cho biết muốn vay tiền thì ông bà phải làm hợp đồng ủy quyền cho ông Cường được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, bán, tặng cho tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà là căn nhà số 99 tại phường Y, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn ủy quyền là 20 năm.

Thấy ông Cường là giám đốc công ty, công ty có trụ sở đáng hoàng nên ông bà tin tưởng và ra phòng công chứng ký Hợp đồng ủy quyền theo mẫu ông Cường lập sẵn. Sau khi ký hợp đồng, ông bà đã giao cho ông Cường toàn bộ giấy tờ nhà để ông Cường đi làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Ngay hôm sau (02/6/2009), có một người đến gặp ông bà để hỏi mua nhà hoặc đề nghị cho ông bà vay vốn. Nghi ngờ ông Cường cầm giấy tờ nhà của ông bà có thể làm điều khuất tất; nên chiều cùng ngày ông bà đã thông báo hủy Hợp đồng ủy quyền đã ký với ông Cường và giao bản thông báo tận tay ông Cường tại trụ sở của công ty Đại Cường Phát. Ông bà đề nghị ông Cường trong thời hạn 7 ngày phải tiến hành thủ tục hủy Hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng, đồng thời phải trả lại toàn bộ giấy tờ cho ông bà. Ông

Cường nói đã đưa giấy tờ nhà vào ngân hàng và hẹn 2-3 ngày sau mời ông bà đến trụ sở công ty nhận lại. Tuy nhiên, những ngày sau, ông Cường tránh mặt ông bà. Đến ngày 14/7/2009, cán bộ địa chính phường thông báo cho ông bà biết là ông Cường đã ký hợp đồng bán căn nhà của ông bà cho bà Hồ Anh Đào từ ngày 04/6/2009 với giá 500 triệu đồng. Ông bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền ông bà đã ký với ông Cường ngày 01/6/2009 và hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Đào và ông Cường.

Qua điều tra, Tòa án xác định bà Đào đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà nói trên và bà yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông Cường. Nếu Tòa án hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông Cường thì bà yêu cầu ông Cường và ông Dũng bà Nhã phải hoàn trả cho bà 500 triệu đồng và bồi thường 1 tỷ đồng tiền chi phí sang tên, thuế và giá trị nhà tăng lên.

Câu hỏi:

- 1/ Việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền của ông Dũng bà Nhã có hiệu lực không?
- 2/ Bà Đào có phải trả lại nhà cho ông Dũng, bà Nhã không?
- 3/ Yêu cầu của bà Đào nếu hợp đồng mua bán bị hủy bỏ có phù hợp không?
- 4/ Hãy đưa ra hướng giải quyết tình huống trên theo pháp luật hiện hành.

3/ Tình huống 3:

Công ty Cổ phần điện cơ A báo giá cho một số công ty là khách hàng thường xuyên giá giấy cáp điện: trước đây giá là 100.000 đồng/1m nay công ty báo giá là 60.000 đồng/1m (do lỗi của thư điện tử mà công ty không biết khi chuyển báo giá đi). Công ty B mua 10.000 m giấy điện đã nhận đủ số lượng, thỏa thuận sẽ thanh toán tiền sau khi bán hàng. Công ty B đã bán ngay cho một số doanh nghiệp hết số hàng trên giá bán là 80.000 đồng/1m thu được 800.000.000đ. Khi công ty B thanh toán chuyển khoản cho công ty A tiền mua hàng là 600.000.000 đồng thì công ty A thông báo lại là do lỗi hệ thống cho nên báo giá sai, nhưng thực tế là hạ giá xuống còn 85.000đ/m, giá này công ty đã bán cho một số doanh nghiệp khác.

Hãy làm rõ các nội dung sau:

1. Xác định thời điểm giao kết hợp đồng có hiệu lực trong tình huống trên
2. Việc thông báo giá không chính xác do lỗi của hệ thống máy tính có được coi là căn cứ để hủy hợp đồng hay không? Tại sao?
3. Hãy đưa ra hướng giải quyết tình huống trên theo quy định của pháp luật hiện hành.

4/ Tình huống 4:

Một Công ty xây dựng X đăng thông báo rao bán nhà trên một tờ báo chính thức của thành phố, bao gồm đầy đủ thông tin cần thiết liên quan đến những căn hộ đang xây (thông tin về địa điểm chung cư, kích thước, số lượng căn hộ, số tầng, giá

chi tiết từng căn hộ...), chỉ rõ số tài khoản ngân hàng và chính xác ngày phải chuyển tiền đến cho tất cả mọi người có nhu cầu.

Nhưng sau đó, không đáp ứng được hết các yêu cầu của tất cả những người chuyển tiền đến đúng hạn, Công ty X buộc phải chuyển trả lại số tiền của một số khách hàng đã thanh toán.

Những người này đã kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận là hợp đồng mua bán đã được giao kết, yêu cầu công ty phải bồi thường thiệt hại do đơn phương phá vỡ hợp đồng.

Hãy cho biết:

1. Hợp đồng mua bán căn hộ đã được coi là đã giao kết chưa? Tại sao?
2. Thông báo của công ty có phải là đề nghị giao kết hợp đồng? Tại sao?
3. Hành vi chuyển tiền của khách hàng có là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng?
4. Trình bày về các điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật hiện hành? Nêu các thời điểm sau đây trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: thời điểm giao kết hợp đồng, thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với nhà mua bán?

- Phụ trách TBM Luật Dân Sự

- TS. Vũ Thị Hồng Yến (đã ký)

- **Lưu ý:** Có bất cứ thắc mắc gì, sinh viên có thể liên hệ với cô Vũ Thị Hồng Yến theo địa chỉ mail: vuthihonggyenhl@gmail.com; hoặc điện thoại: 0973586499.