

BÀI TẬP NHÓM MÔN LUẬT DÂN SỰ - MODUL2

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 theo pháp luật dân sự 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: Trình bày của nhóm từ 3 trang đến 7 trang đánh máy (không bao gồm đề bài)

TÌNH HUỐNG 1.

Ngày 10/1/2008, Duẩn cùng vợ là Trang đến Chi nhánh Ngân hàng Techcombank Hải Dương đề nghị vay 595.000.000đ để mua xe ô tô và được Ngân hàng chấp thuận. Ngày 15/1/2008, Ngân hàng Techcombank ra bản cam kết thanh toán số 1008/TCB-HDG, với điều kiện sau khi mua xe và đăng ký xong Duẩn phải đem chiếc xe này thế chấp tại Ngân hàng Techcombank, cũng như có trách nhiệm trả dần tiền gốc và lãi theo kỳ. Sau đó, Duẩn đã đến Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư thương mại Ngọc Sơn, ở Hà Nội làm hợp đồng mua 1 xe ô tô nhãn hiệu Hyundai - Santafe MLX màu đen, sau đó Duẩn thông báo cho Ngân hàng Techcombank biết. Ngân hàng đã gửi bản cam kết thanh toán này đến Công ty Ngọc Sơn để bảo lãnh thanh toán cho Duẩn.

Ngày 23/1/2008, Duẩn đến Công ty Ngọc Sơn thanh toán trước 10% giá trị hợp đồng (đây là tiền của cá nhân Duẩn) và nhận xe đem về Phòng Cảnh sát giao thông đường bộ, Công an tỉnh Hải Dương đăng ký. Ngày 24/1/2008, Ngân hàng Techcombank Hải Dương giải chi số tiền vay 595 triệu đồng cho Công ty Ngọc Sơn theo cam kết trước đó. Sau khi đăng ký xe ô tô xong, ngày 24/1/2008, Duẩn đã đem ô tô cùng giấy đăng ký (là đăng ký giả) xe biển kiểm soát 34L-5118 đến Ngân hàng Techcombank làm hợp đồng thế chấp toàn bộ xe và lập biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm, có sự chứng kiến của công chứng viên Hải Dương. Tại hợp đồng thế chấp, ngân hàng cho phép Duẩn tiếp tục khai thác, sử dụng chiếc xe ô tô và chỉ phải đặt lại giấy đăng ký xe ô tô tại ngân hàng. Ngày 13/2/2008, đại diện Ngân hàng Techcombank Hải Dương đã cùng Duẩn đến Trung

tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội - Bộ Tư pháp để đăng ký giao dịch bảo đảm xác định Duẩn thế chấp toàn bộ chiếc ô tô con 7 chỗ, trị giá 851.200.000đ cho Ngân hàng Techcombank Hải Dương. Thông qua sự giới thiệu của người quen, Duẩn bán cho anh Nam chiếc xe ô tô, biển kiểm soát 34L-5118 cùng giấy đăng ký bản gốc với giá 600 triệu đồng. Vì tài sản có giá trị nên anh Nam đã yêu cầu Duẩn viết giấy bán xe, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau một thời gian sử dụng, anh Nam mang chiếc xe ô tô trên đến Phòng Cảnh sát giao thông đường bộ, Công an tỉnh Hải Dương làm thủ tục sang tên đổi chủ thì mới biết rằng, chiếc xe này đã được thế chấp tại Ngân hàng Techcombank Hải Dương. Ngày 1/6/2008, Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm về trật tự xã hội, Công an tỉnh Hải Dương cho biết, đã ra quyết định trưng cầu giám định giấy đăng ký xe ô tô do Ngân hàng Techcombank Hải Dương giao nộp và giấy đăng ký xe quản lý của anh Phạm Văn Nam, trú tại thành phố Hải Dương. Kết quả xác định giấy đăng ký xe do ngân hàng giao nộp là giấy photo màu (giấy đăng ký giả), còn giấy đăng ký quản lý của anh Nam là giấy đăng ký thật. Đến hạn, Duẩn không trả được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu anh Nam giao lại xe để xử lý nhưng anh Nam không đồng ý. Anh Nam khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền sở hữu của mình đối với chiếc xe anh đã mua của Duẩn.

Hãy cho biết:

- 1/ Có những giao dịch nào được xác lập? Đặt tên gọi cho những giao dịch này.
- 2/ Cho biết những giao dịch nào hợp pháp? Giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?
- 3/ Liệt kê những văn bản pháp luật và những điều luật điều chỉnh quan hệ của các chủ thể trong tình huống trên
- 4/ Hãy đưa ra hướng giải quyết cho tình huống trên theo quy định của pháp luật.

TÌNH HUỐNG 2.

Ngày 31/10/2008, chị Nguyễn Thu Hương có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH bất động sản Bách Gia phải thanh toán tiền đặt cọc cho việc mua 01 lô đất biệt thự diện tích 500 m² thuộc dự án khu đô thị mới Nam An Khánh- Hoài Đức. Cụ thể như sau: Theo nội dung “giấy biên nhận” lập ngày 30/10/2007, Công ty TNHH bất động sản Bách Gia (bên A) và chị Nguyễn Thị Thu Hương (bên B) đã ký kết thì:

Bên A giới thiệu và thu xếp cho bên B mua 01 lô đất biệt thự diện tích 500 m² thuộc dự án khu đô thị mới Nam An Khánh- Hoài Đức do công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà làm chủ đầu tư trong thời hạn đến hết ngày 30/11/2007.

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền đặt cọc là: 200.000.000 đồng. Nếu bên B không thực hiện việc mua lô đất trên thì bên B mất tiền đặt cọc. Nếu bên A không **giới thiệu và thu xếp cho bên B mua lô đất** thì bên A phải hoàn trả bên B số tiền đặt cọc và cộng thêm 200.000.000 đồng.

Sau đó đến ngày 1/12/2007 hai bên đã ký biên bản gia hạn việc thực hiện, ngày 1/2/2008 ký tiếp biên bản gia hạn lần 2 do bên A không thu xếp cho bên B mua lô đất. Đến ngày 6/8/2008 bên A ký tiếp một giấy hẹn trả cho bên B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 16/8/2008 nhưng bên A mới chỉ trả cho bên B được 60.000.000 đồng.

Nay bên B khởi kiện yêu cầu bên A thanh toán tiền đặt cọc là: 140.000.000 đồng. Và số tiền phạt cọc do vi phạm là 200.000.000 đồng.

Tại bản án số 02/2009/DSST ngày 26/02/2009 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xử và quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Hương.

Buộc công ty TNHH bất động sản Bách Gia phải thanh toán trả chị Hương 140.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 340.000.000 đồng.

Không đồng ý với quyết định của bản án, ngày 13/3/2009, anh Nguyễn Xuân Bách có đơn kháng cáo chỉ chấp nhận trả số tiền đặt cọc, còn không đồng ý trả số tiền phạt cọc do thời kỳ kinh tế toàn cầu. Anh cho rằng anh không thực hiện được hợp đồng là do khách quan chứ không phải do ý thức chủ quan của anh.

Hãy cho biết:

1/ Có những giao dịch nào được xác lập? Đặt tên gọi cho những giao dịch này.

2/ Cho biết những giao dịch nào hợp pháp? Giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?

3/ Liệt kê những văn bản pháp luật và những điều luật điều chỉnh quan hệ của các chủ thể trong tình huống trên

4/ Bản án sơ thẩm của TAND quận Thanh Xuân có chính xác không? Tại sao? Hãy đưa ra hướng giải quyết cho tình huống trên theo quy định của pháp luật.

TÌNH HUỐNG 3.

Tháng 10/2008 do có nhu cầu về nhà ở nên anh Thái đã xem báo Mua bán để tìm kiếm thông tin về nhà đất. Tại báo Mua bán số 502 ra ngày 18/10/2008 có đăng bán một căn hộ chung cư tại 901 - T9 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán cho cán bộ chiến sỹ Báo an ninh thủ đô tại xã Mỹ Đình - Từ Liêm - Hà Nội có diện tích 133m². Dưới những thông tin trên là tên và số điện thoại liên hệ của anh Nguyễn Trung Trực. Anh Thái gọi điện cho anh Trực, anh Trực khẳng định căn hộ trên là của anh Trực và đã dẫn vợ chồng anh Thái đến xem nhà. Hai bên thỏa thuận giá là 16.500.000đ/m²

Sau khi thỏa thuận xong, tối ngày 21/10/2008 anh Thái đến nhà anh Trực ở 22 phố Hàng Chi - Hà Nội để xem giấy tờ nhà gồm:

- Hợp đồng gốc của chủ đầu tư và chị Hà (nhân viên Báo an ninh thủ đô)
- Hợp đồng mua bán ủy quyền của chị Hà cho chị Hương.
- Hợp đồng mua bán ủy quyền của chị Hương cho anh Trực.
- Các phiếu thu do anh Trực đi đóng tiền theo các đợt cho chủ đầu tư.

Anh Thái đã quyết định đặt cọc số tiền là 150.000.000đ để thực hiện việc mua bán căn hộ này. Anh Trực nhận tiền đặt cọc và tự tay viết "Bản thỏa thuận đặt cọc". Trong bản thỏa thuận này anh Trực cam kết đây là nhà của anh Trực, đã thanh toán đầy đủ tiền cho chủ đầu tư và sẽ giúp bên mua hoàn thành các thủ tục sang tên sổ đỏ. Và còn ghi rõ: Nếu bên mua không mua nữa sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Nếu bên bán không bán nữa sẽ mất gấp đôi số tiền đặt cọc.

Sau 5 ngày kể từ ngày đặt cọc, anh Trực cùng chị Hương đến nhà anh Thái thông báo không bán nhà nữa và trả lại anh Thái 150.000.000đ tiền đặt cọc. Anh Thái yêu cầu anh Trực phải trả anh 150.000.000đ tiền phạt cọc như đã thỏa thuận nhưng anh Trực không trả.

Nay anh Thái yêu cầu Tòa án buộc anh Trục phải trả cho anh số tiền phạt cọc là 150.000.000đ cộng với lãi suất của số tiền này kể từ ngày 26/10/2008 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước.

Theo anh **Nguyễn Trung Trục** trình bày: Căn hộ chung cư 901- T9 thuộc Khu dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán cho cán bộ chiến sỹ Báo an ninh thủ đô tại xã Mỹ Đình - Từ Liêm - Hà Nội có diện tích 133m² là của chị Nguyễn Thị Thu Hà mua của Công ty cổ phần kinh doanh phát triển nhà Hà Nội. Chị Hà ký hợp đồng ủy quyền cho chị Hương. Chị Hương và anh Trục là bạn nên khi anh Trục cho chị Hương vay 200.000.000đ chị Hương có đưa cho anh Trục 2 hợp đồng để bảo đảm cho khoản nợ gồm:

- Hợp đồng gốc của chủ đầu tư và chị Hà.
- Hợp đồng ủy quyền của chị Hà cho chị Hương.

Tháng 10/2008, do cần tiền mà chị Hương chưa có để trả nên được sự đồng ý của chị Hương, anh Trục đã rao bán căn hộ này trên báo. Khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc thì chị Hương đi công tác không liên lạc được. Trong hợp đồng anh Trục cam kết đây là nhà của mình là vì muốn việc mua bán được thuận tiện vì anh đang cần tiền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2009/DS-ST ngày 6 tháng 5 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái đối với anh Nguyễn Trung Trục về việc yêu cầu anh Trục thanh toán số tiền phạt cọc theo như Giấy thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ chung cư 901 - T9 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán cho cán bộ chiến sỹ Báo An ninh thủ đô (xã Mỹ Đình - Từ Liêm - Hà Nội) được lập ngày 21/10/2008 giữa anh Nguyễn Thái và anh Nguyễn Trung Trục.

- Buộc anh Nguyễn Trung Trục phải thanh toán cho anh Nguyễn Thái số tiền 150.000.000đ là số tiền phạt cọc.

Bác yêu cầu của anh Thái đối với anh Trục về việc thanh toán 8.000.000đ tiền lãi suất của số tiền 150.000.000đ tiền phạt cọc kể từ ngày 26/10/2008 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Do không nhất trí bản án sơ thẩm, ngày 19/5/2009 anh Trục nộp đơn kháng cáo với nội dung:

- Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.
- Không nhất trí giao dịch đặt cọc giữa 2 bên là hợp pháp vì chủ sở hữu không phải là anh.

- Buộc anh phải trả cho anh Thái 150.000.000đ tiền phạt cọc là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh. Anh Trục khẳng định anh chỉ chịu một phần lỗi vì có hành vi gian dối cho đó là tài sản của mình còn phần lỗi của anh Thái do biết không phải tài sản của người bán mà vẫn đặt cọc.

Hãy cho biết:

- 1/ Có những giao dịch nào được xác lập? Đặt tên gọi cho những giao dịch này.
- 2/ Cho biết những giao dịch nào hợp pháp? Giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?
- 3/ Liệt kê những văn bản pháp luật và những điều luật điều chỉnh quan hệ của các chủ thể trong tình huống trên
- 4/ Hãy đưa ra hướng giải quyết cho tình huống trên theo quy định của pháp luật.

TÌNH HUỐNG 4.

Năm 1994, bà Nguyễn Thị X có ý định mua nhà ở Việt Nam, nhưng do ở thời điểm đó pháp luật Việt Nam chưa cho phép Việt kiều được quyền mua nhà ở Việt Nam, nên bà đã gửi tiền về cho cháu là chị Trần Thị Thanh T để nhờ mua nhà. Tổng cộng các lần gửi là 18.250 USD.

Năm 1999, thông qua người quen giới thiệu, bà đã tìm được nhà để mua. Ngày 20/4/1999, bà cùng với vợ chồng chủ nhà là ông H và bà S có lập giấy thỏa thuận việc mua bán nhà, theo đó, vợ chồng ông H, bà S bán cho bà căn nhà số 00, quận B, thành phố H, với giá là 120 lượng vàng SJC, các bên cũng thỏa thuận để cháu bà X là chị T đứng tên trong hợp đồng chính thức (hợp đồng có công chứng).

Sau khi mua nhà xong, chị T đã dùng bản hợp đồng chính và các giấy tờ có liên quan để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên chị T. Năm 2004, chị T có ý định chiếm đoạt căn nhà, nên đã không cho bà X vào sống trong căn nhà này.

Bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định căn nhà nói trên thuộc quyền sở hữu của bà; buộc chị T phải trả lại căn nhà cho bà X.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố H căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà giữa chị T và vợ chồng ông H, bà S; và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho chị T, để công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho chị T; bác yêu cầu khởi kiện của bà X.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà X kháng cáo.

Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng; căn cứ vào việc chứng minh khả năng tài chính của các bên để xác định toàn bộ tiền mua căn nhà là của bà X, chị T chỉ là người đứng tên trong hợp đồng và trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X; xác định quyền sở hữu căn nhà là của chị T và chị T phải hoàn trả cho bà X số tiền bà X đã gửi về và ½ giá trị chênh lệch của căn nhà (tiền lãi).

Hãy cho biết:

- 1/ Có những giao dịch nào được xác lập? Đặt tên gọi cho những giao dịch này.
- 2/ Cho biết những giao dịch nào hợp pháp? Giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?
- 3/ Đánh giá về hướng giải quyết của bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án trên cơ sở quy định của pháp luật.
- 4/ Hãy đưa ra hướng giải quyết cho tình huống trên theo quy định của pháp luật.

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: vuthihongyenhlu@gmail.com; hoặc điện thoại: 0973586499.

