

BÀI TẬP NHÓM MÔN LUẬT DÂN SỰ - MODUL1

K39 (Học kỳ 1 năm học 2015-2016)

Yêu cầu của bài tập nhóm:

- Mỗi nhóm chọn một vụ việc trong các vụ việc dưới đây, 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: Phần trình bày của nhóm từ 3 trang đến 7 trang đánh máy (không bao gồm đề bài)

TÌNH HUỐNG 1.

Ngày 10.1.2008 ông Nguyễn Văn An và ông Triệu Việt Bình (đại diện Công ty BOT) cho thuê quyền sử dụng đất 1000m². Theo đó, ông An (chủ sử dụng đất) cho Công ty BOT thuê 1000m² để sử dụng làm nhà xưởng với thời hạn của hợp đồng lần đầu là 10 năm, giá trị hợp đồng là 20 triệu/1 năm. Ngay sau khi ký hợp đồng ông Bình đã thanh toán cho ông An 20 triệu đồng và thỏa thuận tiếp đến ngày 10.1.2010 sẽ thanh toán hết số tiền cho những năm còn lại.

Ngày 15.1.2010 Công ty BOT thuê Công ty XOX xây dựng phần nhà xưởng. Thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết, Công ty XOX điều động 2 máy móc do anh Hoàng Văn Hào và anh Lương Văn Phóng điều khiển tới để tiến hành

những công việc đầu tiên cho việc xây dựng nhà xưởng. Ngày 15.2.2010, trong lúc đang thực hiện công việc đào móng, anh Hào và Phóng phát hiện dưới tầng đất đang đào có vật thể cứng gây cản trở cho quá trình múc đất mà mình thực hiện. Tìm hiểu thì 2 anh phát hiện ra dưới tầng đất sâu đó là khối lượng đồng rất lớn. Thông báo về công ty XOX, đại diện công ty quyết định thông báo cho công ty BOT – người thuê quyền sử dụng đất nơi phát hiện ra khối lượng đồng đó. Đại diện hai công ty thỏa thuận sẽ phân chia giá trị lợi ích của số lượng đồng khai thác được. Biết được việc phát hiện ra lượng đồng lớn dưới tầng đất của nhà mình, ông Nguyễn Văn An yêu cầu công ty XOX và BOT dừng việc khai thác và giao lại toàn bộ số đồng phát hiện được cho chính quyền địa phương.

Ngày 20.4.2010, chính quyền địa phương điều động lực lượng và khai thác được 20 tấn đồng nằm trọn vẹn trên diện tích đất của ông Nguyễn Văn An. Ngày 20.5.2010, sau khi hoàn tất thủ tục hồ sơ giấy tờ, chính quyền địa phương có mời các bên lên làm việc. Theo đó, ý kiến cũng như yêu cầu của các bên như sau:

- Về phía ông Nguyễn Văn An, ông cho rằng toàn bộ số lượng đồng phát hiện này sẽ thuộc của ông vì nằm trên đất mà ông đang có quyền sử dụng;
- Về phía công ty BOT cho rằng, họ phải được hưởng số đồng đó vì họ đã thuê quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn An. Tuy nhiên, khi yêu cầu xuất trình giấy tờ liên quan đến việc khai thác quyền sử dụng đất này thì công ty BOT và ông Nguyễn Văn An chỉ xuất trình được hợp đồng thuê viết tay mà chưa có công chứng, chứng thực.
- Về phía công ty XOX cho rằng, họ phải được hưởng vì họ đang là bên phát hiện ra số lượng đồng đó. Nhưng anh Hào và Phóng cho rằng, không phải công ty phát hiện ra mà là do hai anh đang thực hiện nhiệm vụ của công ty giao thì phát hiện ra. Như vậy, các anh cũng phải được hưởng phần nào đó giá trị của khối lượng đồng đó.

Yêu cầu:

1. Xác định tình trạng pháp lý của sổ đồng được tìm thấy thuộc trường hợp nào trong các trường hợp sau: thuộc sở hữu của ông An? Là tài sản chôn giấu được tìm thấy? Là tài nguyên, khoáng sản trong lòng đất? Tại sao?
2. Đưa ra cơ sở pháp lý để giải quyết tình huống trên?
3. Bình luận, đánh giá trong các quy định của pháp luật được sử dụng để giải quyết tình huống trên, đồng thời kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật đó?

TÌNH HUỐNG 2.

Năm 2006, anh Nguyễn Văn Bơm và bà Tòng Thị Vá có thỏa thuận, ký kết với nhau một hợp đồng viết tay với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng 50m² đất tại Quận H, Hà Nội hiện đang đứng tên bà Vá cho anh Bơm. Giá trị hợp đồng là 500 triệu đồng.

Năm 2007, anh Bơm tiến hành xây dựng căn nhà 3 tầng trên diện tích 50m² đó và đưa cả gia đình về sinh sống tại đó. Đến năm 2009, do có nhu cầu muốn chuyển nhà đi nơi khác lại gặp ông Hoàn Văn Tráng đang có nguyện vọng mua lại căn nhà đó của anh nên hai bên đã thỏa thuận như sau: Ông Tráng sẽ chuyển cho anh Bơm số tiền 500 triệu đồng để anh lo hoàn tất thủ tục giấy tờ. Hẹn sau 3 tháng, sau khi anh Bơm hoàn tất thủ tục sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng và trả hết giá trị hợp đồng.

Chấp nhận phương án ông Tráng đưa ra, anh Bơm tìm đến gặp bà Vá để hoàn tất thủ tục giấy tờ pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Gặp bà Vá, anh Bơm mới phát hiện ra, diện tích 50m² đất mà ngôi nhà của anh đang tọa lạc trên đó đã bị bà Vá chuyển nhượng cho người quen là anh Trần Văn Hùng vào hồi đầu năm 2009 với giá 2 tỷ đồng. Thủ tục pháp lý chuyển nhượng cũng đã hoàn tất, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 50m² đất mà bà Vá bán cho anh Bơm

đang đứng tên anh Hùng. Nói chuyện với bà Vá về hợp đồng đã ký kết với mình và căn nhà đã được xây dựng trên đất, bà Vá trả lời anh Bơm rằng: “Sẽ hoàn trả cho anh 500 triệu đã nhận của anh, cùng giá trị căn nhà là 1 tỷ đồng”.

Hỏi:

1. Hợp đồng mua bán viết tay giữa bà Vá và anh Bơm có hợp pháp không? Vì sao? Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vá với anh Hùng có hợp pháp không? Vì sao?
2. Đưa ra cơ sở pháp lý để giải quyết tình huống trên?
3. Bình luận, đánh giá trong các quy định của pháp luật được sử dụng để giải quyết tình huống trên, đồng thời kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật đó?

TÌNH HUỐNG 3.

Năm 2007, anh Huỳnh Văn Gừng mua của anh Tạ Quang Nghệ một chiếc xe máy Dylan với giá 60 triệu đồng. Nhưng khi đó, anh Gừng nói rằng giấy tờ xe đã mất nên không thể làm thủ tục sang tên cho anh Nghệ được. Anh Nghệ vẫn chấp nhận mua và sử dụng chiếc xe đó. Năm 2008, đang lưu thông trên đường, bất chợt anh Nghệ bị anh Trần Văn Tấn và chị Hoàng Thị Yến ép vào lề đường. Xuống khỏi xe, hai bên nói chuyện qua lại anh Nghệ biết được chiếc xe máy này là của chị Yến. Vì chị Yến nói với anh Nghệ rằng xe bị mất vào năm 2007, đồng thời đưa giấy tờ xe đứng tên chị Yến cho anh Nghệ xem. Anh Nghệ đồng ý sẽ trả lại nhưng đề nghị cả anh Tấn và chị Yến đi gặp lại anh Gừng người đã bán xe cho anh Nghệ để trao đổi cụ thể, vì anh cho rằng anh cũng bị người khác lừa gạt và nếu có trả lại xe thì 3 bên đều phải gánh chịu thiệt hại chứ không phải riêng anh. Anh Tấn và chị Yến đồng ý.

Hai ngày sau, anh Nghệ tìm mọi cách để gặp anh Gừng nhưng không liên hệ, cũng như không gặp được anh Gừng nữa. Biết chắc mình bị lừa, lại sợ phải dây

dưa với công an nên anh Nghệ yêu cầu anh Tấn và chị Yến trả lại cho mình 20 triệu đồng để nhận lại xe. Anh Tấn và chị Yến đồng ý.

Cuối năm 2008, chị Yến bán lại chiếc xe cho anh Hoàng Văn Gam với giá 70 triệu đồng. Năm 2009, anh Gam đến cơ quan đăng ký để làm thủ tục sang tên chiếc xe cho mình mới phát hiện ra toàn bộ giấy tờ của chị Yến chứng minh mình là chủ sở hữu chiếc xe là giả mạo. Cơ quan Công an tịch thu chiếc xe vì theo điều tra vụ án từ năm 2007, chiếc xe chính là tài sản được anh Phạm Văn Hùng - chủ nhân báo bị mất cắp. Đồng thời, triệu tập được tất cả các đối tượng có liên quan đến vụ án điều tra (bao gồm anh Gừng, anh Nghệ, anh Tạ, chị Yến và anh Gam) để làm rõ vụ việc.

Hỏi:

1. Có bao nhiêu giao dịch được xác lập trong tình huống trên? Cho biết những giao dịch nào là hợp pháp, những giao dịch nào là vô hiệu? Tại sao?
2. Hành vi chiếm hữu chiếc xe máy của các chủ thể trong trường hợp trên là có hay không có căn cứ pháp luật? Ngay tình hay không ngay tình? Tại sao?
3. Đưa ra cơ sở pháp lý (pháp luật dân sự) để giải quyết vụ việc?
4. Bình luận, đánh giá trong các quy định của pháp luật được sử dụng để giải quyết tình huống trên, đồng thời kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật đó?

TÌNH HUỐNG 4

Năm 1997, bà Cam mua của ông Quýt một căn nhà cấp 4, diện tích 201,25m², gắn liền quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 995m², thửa 649, tờ bản đồ số 11, được UBND huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 01316 ngày 28/12/1999. Các bên đều thống nhất có một lối đi là con đường đất nối từ đường nhựa vào đất của bà Cam, dài khoảng 30m, ngang 4m. Lối đi này hiện hữu trên thửa đất số 650, tờ bản đồ số 11 do ông Quýt sở hữu từ năm 1999. Năm 2004 đo

đặc lại con đường này có tên DH-401 và nằm ngoài diện tích của bên bán. Nhưng trên con đường đó còn đi ngang qua diện tích đất của ông Táo (nằm phía trong nhà ông Quýt). Lý do để ông Táo coi lỗi đi chung là đất của mình là vì khi làm Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông, bộ phận địa chính xã Thái Hòa và Huyện Tân Uyên không xuống đo đạc thực tế nên khi ra giấy tờ, lối đi hiện hữu lại thuộc sở hữu trên Giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình ông Táo. Sau đó, ông Táo dùng quyền sở hữu của mình đã ngăn lối đi thuộc phần đất nhà mình, khiến gia đình bà Cam không còn lối ra vào.

Năm 2007, ông Quýt cũng định xây nhà trọ trên con đường đã cam kết chừa ra làm lối đi cho bà Cam, nhưng sau khi hòa giải, ông Quýt đã trả lại con đường nguyên trạng. Biên bản hòa giải lúc ấy có đủ chữ ký các bên và đại diện chính quyền xã - khi ấy là ông Táo, Phó Chủ tịch UBND xã - xác nhận. Bản thân gia đình ông Táo cũng công nhận lối đi qua phần đất nhà mình và làm tường rào bao quanh phần đất nhưng có chừa lối đi.

Xét quá trình sử dụng thực tế và những căn cứ pháp lý, TAND huyện Tân Uyên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cam buộc ông Táo mở đường đi. Bà Cam có nghĩa vụ bồi thường giá trị đất tranh chấp và tài sản trên đất cho ông Táo tổng cộng là 65.302.500 đồng. Đồng thời, để minh bạch về diện tích, lộ giới, TAND huyện Tân Uyên cũng kiến nghị UBND huyện Tân Uyên thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00256 ngày 17/5/2010 đã cấp cho ông Táo để cấp lại phần lối đi theo quyết định của bản án cho bà Cam.

Thực hiện quyết định của Tòa, bà Cam đã nộp đủ 65.302.500 đồng tại Cơ quan Thi hành án, nhưng phía ông Táo không hợp tác nên việc cưỡng chế mở lối đi bất thành.

Yêu cầu:

1. Hãy trình bày kiến thức pháp lý về quyền địa dịch?
2. Nêu các căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền địa dịch?
3. Nhận xét về bản án của Tòa án?
4. Đưa ra hướng giải quyết trên cơ sở những 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: vuthihongyenhl@gmail.com; hoặc điện thoại: 0973586499.