

### 1. Tình huống 1

Tháng 1 năm 2017, do cần tiền để đầu tư sản xuất, kinh doanh, vợ chồng anh Linh, chị Lan đến gặp anh Kiên để vay hoặc nhờ anh vay giúp khoản tiền 1 tỷ đồng thời hạn 6 tháng. Lợi dụng tình trạng của vợ chồng anh chị, anh Kiên nhận lời vay hộ tại Ngân Hàng X nhưng yêu cầu anh, chị phải thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh việc sẽ trả nợ ngân hàng khi đến hạn. Đồng ý yêu cầu của anh Kiên, vợ, chồng anh chị Linh không ngần ngại ký tất cả các loại giấy tờ khi anh Kiên đưa ra. Tháng 10/2017, vợ, chồng anh, chị nhận được tổng đạt giấy tờ của Tòa án Quận Y về việc ngân hàng X khởi kiện do vi phạm hợp đồng bảo lãnh cho anh Kiên vay số tiền 3 tỷ đồng. Do đến nay anh Kiên đã biệt tích khỏi nơi cư trú nên ngân hàng yêu cầu anh, chị phải trả khoản tiền nói trên thay cho anh Kiên. Ngân hàng có xuất trình được toàn bộ giấy tờ minh chứng cho việc anh Linh, chị Lan đã thế chấp toàn bộ nhà đất của mình để bảo lãnh cho khoản nợ của anh Kiên, đồng thời đã thông báo việc phát sinh nghĩa vụ trả nợ này cho anh, chị trong một thời hạn nhất định nhưng anh, chị không đồng ý trả nợ. *Câu hỏi:*

1. Hãy cho biết có bao nhiêu hợp đồng được xác lập trong tình huống trên? Đặt tên gọi cho các hợp đồng đó, nêu căn cứ pháp lý điều chỉnh các hợp đồng đó?
2. Giải thích quy định của khoản 3 Điều 336 Bộ luật Dân sự năm 2015 và liên hệ với tình huống trên.
3. Anh Linh, chị Lan có phải chịu trách nhiệm về khoản nợ 3 tỷ đồng mà anh Kiên đã vay không? Tại sao?
4. Giải quyết tính huống trên?

### 2. Tình huống 2

Ngày 1/1/2017 Anh Nguyễn Mạnh Linh gửi một văn bản tới cho anh Lê Văn Tân với mục đích muốn bán gạo cho anh Tân. Nội dung văn bản như sau: Số lượng bán: 30 tấn gạo; giá: 6.000 đồng/kg (Sáu nghìn đồng một kg gạo); phương thức giao hàng: giao hàng làm ba đợt. Đợt 1 vào ngày 12/3/2017. Mỗi đợt giao cách nhau 15 ngày; phương thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng BIDV, chi nhánh Đông Đô, Hà Nội. Ngoài ra, trong văn bản còn nêu rõ: kể từ ngày

anh Tân nhận được văn bản đề nghị của anh thì phải trả lời trong vòng 30 ngày. 5 ngày sau khi nhận được văn bản của anh Linh, anh Tân kí kết hợp đồng thuê kho bãi với anh Nguyễn Văn Lộc trong 15 ngày với giá thuê là 500.000 đồng/ngày nhằm mục đích để chứa số gạo mà anh định mua của anh Long. 10 ngày sau khi nhận được văn bản của anh Linh thì anh Tân có gửi văn bản tới anh Linh về việc đồng ý với đề nghị mà anh Linh đã đưa ra kèm thêm yêu cầu anh Linh giảm giá gạo xuống còn 5.000/kg. Tuy nhiên, lúc đó anh Linh mới cho anh Tân biết là anh đã bán số gạo nói trên cho người khác vì anh đang cần vốn gấp.

*Câu hỏi:*

1. Văn bản anh Linh gửi cho anh Tân có phải là một đề nghị giao kết hợp đồng không? Giải thích rõ tại sao?

2. Văn bản anh Tân gửi cho anh Linh có phải là một trả lời chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng không? Giải thích rõ tại sao?

3. Có những hợp đồng nào được giao kết trên tình huống trên? Xác định tính hợp pháp và hiệu lực của hợp đồng đó.

4. Anh Tân có quyền yêu cầu anh Linh phải bồi thường khoản tiền mà anh đã bỏ ra để thuê kho bãi hay không? Tại sao?

### **3. Tình huống 3**

Ngày 06/4/2017, chị N và ông M có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản giao dịch là phần đất thuộc thửa 2215, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,4m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 50,4m<sup>2</sup> do ông M xây dựng, tại xã Ph, huyện H, tỉnh V. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Chị N đã giao cho ông M 150.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Chị N cho rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông M có hứa sẽ chỉnh trang khu nhà ở để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, nhưng ông M không thực hiện. Do ông M đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, nên chị N yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2017 và yêu cầu ông M hoàn lại cho chị số tiền đặt cọc là 150 triệu, chị N sẽ trả lại nhà và đất cho ông M, riêng phần nào chị N sửa chữa mới thì chị N tự tháo dỡ.

Theo ông M trình bày: Ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị N, nhưng ông không nhớ là đã nhận tiền đặt cọc của chị N, nếu chị N xuất trình được biên nhận thì ông M sẽ đồng ý. Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là lỗi của ông, vì khi làm thủ tục

sang tên do UBND H không cho phép chuyển nhượng, nên chưa thực hiện được. Ông M đã làm đơn hỏi UBND về thủ tục chuyển nhượng và đang chờ trả lời. Khi nào UBND huyện chấp nhận cho chuyển nhượng thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho chị N. Ông không đồng ý theo yêu cầu của chị N.

Theo các tài liệu có ở hồ sơ cũng như lời trình bày ông M phần đất mà ông chuyển nhượng lại cho chị N là của cha ông cho cá nhân ông đã được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Mặt khác, sau khi nhận đất thì ông lấy vợ và vợ chồng ông có đầu tư xây dựng cụ thể trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 50,4m<sup>2</sup> tại xã Ph, huyện H, tỉnh V.

Qua điều tra Toà án xác định: Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2017 giữa chị N và ông M thỏa thuận tại Điều 4: “Hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức khi dự án được UBND huyện phê duyệt hoặc cho phép chuyển nhượng” Nhưng do ông M không thực hiện đầy đủ các điều kiện quy định về quy hoạch xây dựng theo Công văn số 53 và 54 của Sở xây dựng nên chưa được UBND cho phép chuyển nhượng.

Vợ ông M không ký tên trên hợp đồng đặt cọc nhưng có biết sự việc này và không có ý kiến gì.

Hỏi: Qua tình huống trên nhóm hãy xác định:

1. Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc?
2. Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất?
3. Mối quan hệ về hiệu lực giữa hợp đồng đặt cọc với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
4. Đưa ra hướng giải quyết tình huống trên theo quy định của pháp luật hiện hành?

#### **4. Tình huống 4**

Ngày 3/6/2017 anh Phạm thuê ở Bắc Giang lên Hà Nội chơi và qua cửa hàng của anh Chính thuê một chiếc xe máy Wave, nhãn hiệu Honda để thăm quan Hà Nội trong vòng 3 ngày. Theo thỏa thuận của hai bên thì anh Chính phải giao xe anh cho anh Phạm vào ngày hôm sau. Tuy nhiên, khi anh Phạm ghé qua cửa hàng để lấy xe như đúng thỏa thuận thì anh Chính cho biết là hiện tại cửa hàng anh không còn xe Wave để giao vì người thuê xe Wave trước không mang xe trả anh đúng như thỏa thuận. Bởi vậy, anh Chính đề nghị anh Phạm thay xe Wave bằng xe máy

Zoo, nhãn hiệu Yamaha và anh Phạm đồng ý. Khi giao xe, anh Chính cho anh Phạm biết là xe Zoo này vẫn còn khá mới và chạy rất tốt, chưa bị sửa chữa lần nào. Đi thăm quan đến địa điểm ở Hồ Gươm thì xe đột nhiên chết máy, không thể nổ máy để đi tiếp được. Anh Phạm có gọi điện cho anh Chính và yêu cầu anh Chính đi chiếc xe máy khác đến để thay cho anh nhưng anh Chính không đồng ý vì cho rằng anh Phạm đi xe thì anh Phạm phải tự chịu chứ anh không có trách nhiệm gì. Sau khi anh Phạm mang xe vào hiệu sửa xe máy thì được thợ sửa xe cho biết, thực chất chiếc xe Zoo anh đang đi đã rất cũ và các bộ phận máy móc, động cơ đều đã hỏng hóc và sửa chữa rất nhiều lần. Hơn nữa, chiếc xe quá cũ, các bộ phận đều đã hỏng hóc nặng từ lâu.

***Câu hỏi:***

1. Nêu các đặc điểm pháp lý của hợp đồng thuê tài sản?
2. Thỏa thuận giữa anh Phạm và anh Chính về việc thay đổi loại xe thuê từ Wave sang Zoo là gì?
3. Anh Phạm có quyền gì khi anh Chính giao xe Zoo nhưng chất lượng xe không đúng như nhận xét của thợ sửa xe, phụ tùng của xe không phải là đồ chính hãng Yamaha?
4. Ai phải chịu trách nhiệm đối với các hỏng hóc của chiếc xe Zoo nêu trên?

PHỤ TRÁCH BỘ MÔN (đã ký); TS. Vũ Thị Hồng Yến

Mọi thắc mắc có thể liên hệ với cô Yến theo số điện thoại 0973586499 hoặc email:

vuthihongyenlu@gmail.com

***Yêu cầu:***

- Các nhóm trong một lớp làm theo thứ tự của từng vấn đề (Ví dụ: Nhóm có thứ tự là 1 của lớp sẽ làm đề số 1, tương tự như vậy đối với các nhóm tiếp theo).
- 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 nộp cho tổ bộ môn Luật Dân sự, 01 bản thuyết trình được chuẩn bị dưới dạng powerpoint hoặc sơ đồ tóm tắt những vấn đề chính được trình bày trên khổ giấy A0.
- Nội dung: 8 điểm, phương pháp trình bày 2 điểm

