

**BÀI TẬP NHÓM MÔN NGHĨA VỤ VÀ HỢP ĐỒNG**  
**LỚP CHẤT LƯỢNG CAO K40**  
**(Học kỳ 2 năm học 2016-2017)**

**Yêu cầu của bài tập nhóm:**

- Mỗi nhóm chọn một tình huống trong các tình huống dưới đây theo thứ tự các nhóm, các nhóm thuyết trình trong một ca thảo luận không được trùng nhau về tình huống.
- 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 theo đúng lịch trong đề cương môn học, 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 không quá 10 trang đánh máy (không bao gồm đề bài)

**1. TÌNH HUỐNG SỐ 1**

Ngày 06/1/2017, chị Lê Thị Hồng Nh và ông Phạm Văn 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 Nh 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 Nh 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 Nh yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 06/1/2017 và yêu cầu ông M hoàn lại cho chị số tiền đặt cọc là 150 triệu, chị Nh sẽ trả lại nhà và đất cho ông M, riêng phần nào chị Nh sửa chữa mới thì chị Nh tự tháo dỡ.

Theo ông M trình bày: Ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nh, nhưng ông không nhớ là đã nhận tiền đặt cọc của chị Nh, nếu chị Nh 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 Nh Ông không đồng ý theo yêu cầu của chị Nh.

Theo các tài liệu có ở hồ sơ cũng như lời trình bày ông M phần đất mà ông chuyển nhượng lại cho chị Nh 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 Tòa án xác định: Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/1/2017 giữa chị Lê Thị Hồng Nh và ông Phạm văn 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. Đưa ra hướng giải quyết tình huống trên theo quy định của pháp luật?

## **2. TÌNH HUỐNG SỐ 2**

Ngày 15/1/2017, Công ty A ký với ông Hàn Đức T hợp đồng thuê nhà số công chứng 20250 thuê tầng 1 của căn nhà số 236/40 đường ĐBP, Phường 1, quận BT để làm văn phòng. Thời hạn thuê là 01 năm sau đó sẽ mặc nhiên được gia hạn, giá thuê mỗi tháng là 16.580.000 đồng (tương đương 1.000 đô la Mỹ) và mỗi năm sẽ điều chỉnh tăng 5% trên cơ sở giá điều chỉnh lần trước, số tiền đặt cọc cho hợp đồng này là 100.000.000 đồng (tương đương 6.031 đô la Mỹ). 1 tháng sau, Công ty A ký tiếp với ông Hàn Đức T hợp đồng thuê nhà số công chứng 20251 để thuê phần

còn lại căn nhà gồm tầng 2 và tầng 3 thời hạn thuê 10 năm từ ngày 03/2/2017 đến ngày 03/2/2027. Giá thuê mỗi tháng là 66.320.000 đồng (tương đương 4.000 đô la Mỹ) và mỗi năm sẽ điều chỉnh tăng 5 % trên cơ sở giá điều chỉnh lần trước. Khi ký hợp đồng thuê nhà, Công ty A biết căn nhà thuê hiện đã được ông Hàn Đức T. thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần X. Do vậy giữa Công ty A và ông Hàn Đức T mới ký điều khoản ràng buộc tại hợp đồng rằng: ông Hàn Đức T đảm bảo và cam kết nếu làm thiệt hại đến bên thuê do chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp gây ra thì bên cho thuê sẽ phải đền bù 100% thiệt hại. Đồng thời việc ông T cho Công ty A thuê căn nhà trên đã được Ngân hàng thương mại cổ phần X đồng ý bằng văn bản. Sau khi ký hợp đồng, Công ty A đã đặt cọc cho ông Hàn Đức T số tiền là 1.000.000.000 đồng (tương đương khoảng 60.313 đô la Mỹ). Để phù hợp với mục đích sử dụng lâu dài như đã thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi nhận nhà, Công ty A đã bỏ kinh phí ra sửa chữa, xây dựng, với tổng số tiền là 2.889.731.343 đồng (hai tỷ tám trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi một ngàn, ba trăm bốn mươi ba đồng), chi phí này thể hiện qua hợp đồng ký với năm đơn vị xây dựng và các hoá đơn chi tiền của Công ty A. Việc sửa chữa nhà đã được sự đồng ý của ông Hàn Đức T, do ông T là chủ nhà nên việc sửa chữa ông Hàn Đức T đứng ra xin phép chính quyền địa phương

Đến hết thời hạn vay ông T không trả được gốc và lãi cho ngân hàng, ngân hàng X yêu cầu bán ngôi nhà để xử lý nợ. Từ thời điểm tháng 1/4/2017, sau khi nhận được các thông báo của bên Ngân hàng, Công ty A đã ngưng đóng tiền thuê nhà cho ông Hàn Đức T. Đến 10/4/2017, khi nhận được thông báo của phía ngân hàng yêu cầu giao nhà, phía Công ty A khởi kiện yêu cầu ông Hàn Đức T trả lại cho Công ty A số tiền đặt cọc ở hai hợp đồng thuê nhà là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đề nghị ngân hàng cho ông thuê tiếp. Nếu không được thì yêu cầu ông T và Ngân hàng phải hoàn trả khoản tiền Công ty A đã bỏ ra để xây dựng, sửa chữa nhà dựa theo Chứng thư định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá TT là 1.814.000.000 đồng (một tỷ tám trăm mười bốn triệu đồng).

Câu hỏi:

1. Phân tích các khía cạnh pháp lý của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà?
2. Nêu hướng giải quyết tình huống trên theo quy định của pháp luật.

### **3. TÌNH HUỐNG SỐ 3**

Vào ngày 01/1/2017 giữa Công ty cổ phần khách sạn SG với bà Trần Thị Mỹ D có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh massage, theo đó thì phía Công ty SG góp vốn kinh doanh bằng toàn bộ tài sản trang thiết bị của khu vực massage, còn bên bà D bổ sung thêm trang thiết bị và sửa chữa

cải tạo lại khu vực massage cho phù hợp kinh doanh, mọi sửa chữa phải được sự đồng ý của bên Công ty SG; thời hạn của hợp đồng là 08 (năm) năm kể từ ngày 01/1/2017 đến ngày 01/1/2025; hợp đồng này có thể chấm dứt trước thời hạn trong những trường hợp do hai bên thỏa thuận hoặc do quyết định của Tòa án; bên phía Công ty SG khoán mức nộp lãi hàng tháng cho bên bà D; bên bà D phải chịu lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, thuế tiêu thụ đặc biệt, tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, chi phí vật liệu cho việc massage; hàng tháng bên bà D phải nộp tiền khoán lãi cho bên Công ty SG vào ngày 25; bên bà D phải nộp tiền ký quỹ tương đương với 02 (hai) tháng khoán lãi, cụ thể là 100.000.000 đồng; bên bà D phải có trách nhiệm bảo quản tài sản của khách sạn trong suốt quá trình kinh doanh.

Sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh thì bà D đã tiến hành đầu tư nâng cấp toàn bộ khu vực mặt bằng phần sau của lầu 01. Phía bà D đã Thuê mướn nhân viên, đầu tư sửa chữa, mua sắm lắp đặt các trang thiết bị tương xứng với tầm cỡ, uy tín của một khách sạn lớn với số tiền đầu tư thêm là 3.348.021.000 đồng (ba tỷ, ba trăm bốn mươi tám triệu, hai mươi một nghìn đồng). Ngày 20/3/2017, để thuận tiện cho việc quyết toán thuế hai bên đã ký biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng còn thực tế thì hai bên vẫn tiếp tục thực hiện như hợp đồng đã ký kết. Tại biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng và các phụ lục hợp đồng nêu trên; Công ty cổ phần khách sạn SG chấm dứt hợp đồng với bà D và lấy lại mặt bằng...; hai bên đã giải quyết dứt điểm những quy định về thanh lý hợp đồng ...; hai bên không còn gì ràng buộc và vướng mắc về những điều khoản ghi trong phụ lục và hợp đồng giữa hai bên.

Ngày 01/4/2017 phía đối tác là Công ty SG đã gửi cho bà D thông báo với nội dung “Thông báo đến Bà D ngưng hoạt động massage với lý do “Đề chuẩn bị mặt bằng thi công sửa chữa tổng thể Khách sạn”. Bà D không đồng ý và yêu cầu bên Công ty SG tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không thực hiện thì phải trả bà tiền ký quỹ và bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư, sửa chữa, lương nhân viên...

## CÂU HỎI

1. Hãy phân tích các khía cạnh pháp lý của hợp đồng ký kết giữa bà D và công ty SG?
2. Đưa ra hướng giải quyết tình huống trên theo quy định của pháp luật?

## **4. TÌNH HUỐNG SỐ 4**

Công ty A và Công ty G có ký Hợp đồng thu xếp công việc vào ngày 6/1/2017. Theo nội dung của Hợp đồng thu xếp công việc, Công ty A là bên trung gian gián xếp (môi giới) cho phía Công ty G trao đổi làm việc

với Công ty R để có được khu đất tại khu đô thị mới An Khánh thuộc quyền quản lý của Công ty R để đầu tư xây dựng bệnh viện theo hướng xã hội hoá lĩnh vực y tế; cùng với việc tư vấn, soạn thảo văn bản cho phía Công ty G để đạt được sự chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng bệnh viện trên khu đất này. Giá thực hiện công việc là 5 tỷ đồng với sự bảo lãnh của 2 cá nhân. Sau khi ký kết Hợp đồng, Công ty G đã giao cho công ty A 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

A với tư cách là bên thực hiện dịch vụ thu xếp đã thực hiện được một số công việc dịch vụ thuộc nội dung thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng ngày 6/1/2017 thể hiện xác nhận qua các văn bản ý kiến chủ trương của các cơ quan chức năng chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố HCM, cũng như Ủy ban nhân dân Thành phố HCM, cụ thể là việc đạt được chủ trương chấp thuận dự án đầu tư nêu tại văn bản số 5779/UBND-ĐTMT ngày 5/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố HCM đối với dự án xây dựng Bệnh viện quốc tế tại khu đô thị mới An Khánh.

Tuy nhiên, sau khi có được các văn bản trên, công ty G khi xin cấp giấy chứng nhận đầu tư thì có vướng mắc do còn thiếu thỏa thuận đền bù khoản hỗ trợ chi phí cơ sở hạ tầng mà phía Công ty G phải thực hiện; vướng mắc ở chỗ cần phải có văn bản chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố để việc ký Hợp đồng thỏa thuận và thu khoản phí hỗ trợ chi phí cơ sở hạ tầng này đúng với quy định của nhà nước. Khi công ty G xin cấp văn bản thì văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố HCM gửi cho Công ty G Công văn số 952 đã thể hiện rõ quan điểm “Ủy ban nhân dân Thành phố không can thiệp vào việc thỏa thuận hỗ trợ chi phí hạ tầng này.”. Chờ lâu không hoàn thành thủ tục, công ty A yêu cầu Công ty G thanh toán tiền công theo hợp đồng thì công ty G cho rằng công việc thu xếp chưa được thực hiện xong và công ty chưa đạt được mục đích nên không thanh toán tiền cho A đồng thời yêu cầu A và 2 người bảo lãnh liên đới trả lại tiền đặt cọc.

Câu hỏi:

1. Hãy phân tích các khía cạnh pháp lý của hợp đồng ký kết giữa công ty A và Công ty G?
2. Đưa ra hướng giải quyết 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: [yuthihongyenhlu@gmail.com](mailto:yuthihongyenhlu@gmail.com); hoặc điện thoại: 0973586499.