

Đề 1:

Tháng 2/2017, vợ chồng ông An bà Hằng (đang thường trú tại Hải Phòng) biết bà Lan (thường trú tại La Thành, Hà Nội) có nhu cầu bán căn nhà có diện tích 60m² (trên phố Phan Đình Phùng, Hà Nội). Tài sản này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngôi nhà và diện tích đất này đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn nhằm đảm bảo khoản vay 3 tỉ của bà Lan tại ngân hàng. Theo thỏa thuận, ông An bà Hằng mua diện tích đất này (bao gồm cả nhà gắn liền trên đất) với giá 6 tỉ. Ông An bà Hằng sẽ đặt cọc số tiền 1 tỉ đồng. Sau đó ông An và bà Hằng sẽ nộp vào Ngân hàng nông nghiệp số tiền 3 tỉ để rút sổ đỏ ra rồi tiến hành ký kết hợp đồng mua bán và công chứng. Ngày 12/3/2017, ông An bà Hằng ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà Lan. Để tránh tranh chấp xảy ra, ông An bà Hằng còn yêu cầu con trai bà Lan là Hùng cũng về ký vào hợp đồng đặt cọc với mục đích là anh Hùng hoàn toàn biết việc đặt cọc, bán nhà của bố mẹ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông An bà Hằng tiến hành giao tiền đặt cọc bằng tiền mặt, có giấy biên nhận đã nhận tiền cọc được ký kết giữa các bên. Anh Hùng xin phép ông An bà Hằng tiếp tục ở trong ngôi nhà này cho đến khi ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông An bà Hằng không liên lạc được với vợ chồng bà Lan để thực hiện các thủ tục tiếp theo. Đồng thời ngôi nhà vẫn đang trong sự quản lý và sử dụng của anh Hùng. Vậy anh/chị với tư cách là người tư vấn pháp lý cho vợ chồng ông An bà Hằng hãy:

1. Xác định loại tranh chấp giữa ông An bà Hằng với vợ chồng bà Lan?
2. Đưa ra hướng xử lý tốt nhất để có thể bảo vệ lợi ích cho ông An bà Hằng (với các cơ sở pháp lý cụ thể).

Đề 2:

Năm 1995, ông Thanh mua lại diện tích đất 100m² của nhà ông Long tại Mai Dịch, Hà Nội. Tại thời điểm đó, việc mua bán được thực hiện bằng giấy viết tay và chứng thực của UBND xã nơi có diện tích đất này. Hợp đồng mua bán có vợ chồng ông Thanh và ông Long ký kết. Đến năm 2003, đất tại khu vực này được cấp xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy vậy gia đình ông Thanh cũng đi làm các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi mang hồ sơ ra Phòng Tài nguyên môi trường thì không được chấp nhận do hợp đồng mua bán không có chữ ký vợ ông Long. Phòng TNMT yêu cầu làm lại hợp đồng mua bán theo đúng yêu cầu. Vợ chồng ông Thanh sang nhà ông Long đề nghị làm lại hợp đồng mua bán theo đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước nhưng vợ chồng ông Long yêu cầu phải đưa thêm cho vợ chồng ông 200 triệu do giá đất bây giờ lên cao, chênh lệch lớn so với thời điểm hai bên mua bán. Vợ chồng ông

Thanh đã nghỉ hưu, nguồn thu nhập từ lương, tích lũy không được nhiều nên không có khả năng thực hiện việc đưa 200 triệu này. Đến đầu năm 2017, vợ chồng ông Thanh quyết định đến gặp tư vấn pháp lý để có thể tìm được con đường đi tốt nhất biết rằng vợ chồng ông Thanh sinh sống ổn định từ năm 1995 đến nay trong ngôi nhà 3 tầng được xây dựng trên diện tích đất này. Anh chị hãy:

1. Xác định có tồn tại tranh chấp hay không?
2. Tư vấn cho vợ chồng ông Thanh phương án tốt nhất để bảo vệ quyền lợi cho mình (với những căn cứ pháp lý cụ thể).

Đề 3:

Năm 2008, do nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh nên ông Dũng có nhu cầu tăng thêm khoản vốn khoảng 1 tỉ đồng. Biết nhu cầu của ông Dũng nên anh Hoàng có đề nghị ông Dũng đẩy tài sản của mình vào công ty anh Hoàng và vay qua công ty này. Lý do anh Hoàng đưa ra là do công ty anh có hạn mức vay tín dụng cao so với vay cá nhân. Nhưng để làm điều đó thì ông Dũng phải bổ sung vào thành thành viên công ty. Nghe lời khuyên của anh Hoàng, ông Dũng đồng ý trở thành thành viên công ty của anh Hoàng và nhờ công ty này đứng ra vay cho mình số tiền 1,5 tỉ. Ông Dũng cùng dùng mảnh đất trị giá 2 tỉ của mình để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay này. Để củng cố niềm tin cho ông Dũng, anh Hoàng đưa trước cho ông Dũng 300 triệu với lý do công ty ứng tạm tiền cho ông Dũng, khi nào ngân hàng giải ngân số tiền vay là 1,5 tỉ thì công ty sẽ chuyển nốt cho ông Dũng 1,2 tỉ. Sau đó ông Dũng ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba và có công chứng. Khoảng 4 tháng sau, do không thấy anh Hoàng đề cập đến số tiền và mỗi lần ông Dũng hỏi thì anh Hoàng đều khẳng định hồ sơ vay chưa được duyệt. Tuy nhiên, sau 14 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng thế chấp, ông Dũng nhận được thông báo của ngân hàng về việc xử lý tài sản của ông vì công ty của anh Hoàng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi. Lúc này ông Dũng rất lo lắng và tìm đến tư vấn pháp lý. Anh/chị hãy:

1. Phân tích các giao dịch được xác lập trong tình huống trên.
2. Anh chị hãy nghiên cứu kỹ lưỡng các quy định pháp luật hiện hành để đưa ra phương án tốt nhất nhằm bảo vệ quyền lợi cho ông Dũng.

Đề 4:

Ngày 15/4/2017, Tòa án nhân dân huyện X (thành phố Hà Nội) nhận được đơn của bà Lan với nội dung như sau:

Năm 2011, ông Thành (chồng bà Lan) có ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm khoản vay của Công ty TNHH Ánh Dương. Tài sản thế chấp tại Ngân hàng là mảnh đất cấp cho hộ gia đình với ông Thành là chủ hộ. Đến năm 2016 - 2017, Ngân hàng nhiều lần đến làm việc yêu cầu gia đình trả nợ thay cho Công ty Ánh Dương và để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ra khỏi ngân hàng. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng thế chấp này bà Lan cùng con cái bà không biết. Bà Lan cũng trình bày, hiện nay,

trên diện tích đất 600m² đang có 4 cặp vợ chồng sinh sống gồm vợ chồng bà cùng với ba cặp vợ chồng là con của bà. Mỗi cặp vợ chồng sinh sống trong các ngôi nhà riêng biệt, độc lập trên đất. Bản thân bà và các con không đồng ý việc thế chấp này và không biết về việc chồng bà ký kết hợp đồng thế chấp. Giờ bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp và Ngân hàng trả lại gia đình bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Thành đứng ra bảo đảm đó là trách nhiệm của ông Thành, ông Thành cần tự chịu trách nhiệm khi giao kết giao dịch dân sự không phù hợp với thẩm quyền của ông, không liên quan gì đến bà Lan và các con.

Trước yêu cầu của bà Lan, với tư cách là cán bộ Tòa án trực tiếp nghiên cứu hồ sơ, anh/chị hãy:

1. Xác định tranh chấp trong tình huống này?
2. Anh/chị bằng lập luận của chính mình hãy đưa ra hướng giải quyết tốt nhất đối với vụ việc này?

Đề 5:

Ủy ban nhân dân huyện X (tỉnh Nam Định) nhận được đơn yêu cầu giải quyết việc mở lối đi cho gia đình ông Bình như sau:

Năm 1989, bố mẹ ông Bình làm đơn đề nghị Hợp tác xã Y (thuộc huyện X, tỉnh Nam Định) cấp cho ông bà diện tích ao thuộc quản lý của hợp tác xã với lý do là gia đình nhà bố mẹ ông Bình đông khẩu, diện tích hiện nay của gia đình không đủ nhu cầu sử dụng, đặc biệt các con của ông bà đều đến tuổi lập gia đình. Sau khi được chấp nhận, bố mẹ ông Bình tiến hành lấp diện tích ao này và cho phép vợ chồng ông Bình ra đây ở, xây dựng nhà. Vợ chồng ông Bình chính thức sinh sống trên mảnh đất này từ năm 1990. Để phục vụ cho nhu cầu đi lại, vợ chồng ông Bình vẫn đi qua diện tích trồng bạch đàn nhà anh Hoàng. Đến năm 1999, huyện X chủ trương kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo như hồ sơ địa chính được lập năm 1997, phần diện tích trồng bạch đàn thuộc diện tích đất của gia đình nhà ông Bình. Do đó, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất trên sổ của nhà ông Bình bao gồm phần diện tích ao được hợp tác xã cho phép sử dụng và phần diện tích trồng cây bạch đàn dùng làm lối đi. Đến năm 2000, giữa gia đình nhà ông Bình và nhà anh Hoàng phát sinh tranh chấp, anh Hoàng tiến hành xây tường chặn lối đi đồng thời xây nhà vệ sinh trên diện tích đất này. Anh Hoàng nói rằng, anh không quan tâm trên sổ đỏ nhà ông Bình ghi nhận diện tích đất như thế nào nhưng phần diện tích trồng bạch đàn này thuộc về nhà anh. Anh Hoàng cũng chỉ rõ lịch sử sử dụng đất của nhà anh từ năm 1960 và trên bản đồ năm 1960 thì phần diện tích đất trồng bạch đàn là liền thửa trong diện tích đất nhà anh. Chính vì vậy, nếu nhà ông Hoàng muốn đi qua diện tích đất này thì phải đền bù cho nhà anh Hoàng số tiền nhất định. Trước yêu cầu của anh Hoàng, gia đình ông Bình không đồng tình dẫn đến tranh chấp kéo dài cho đến năm 2017 vẫn chưa được giải quyết. Với tư cách là tư vấn pháp lý cho UBND huyện X, anh chị hãy:

1. Xác định tranh chấp trong vụ việc trên là loại tranh chấp nào?

2. Bằng lập luận của chính mình với những cơ sở pháp lý rõ ràng, cụ thể, anh/chị hãy đưa ra phương án tốt nhất giải quyết vụ việc 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:
vuthihongyenhlu@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 và đến nhóm thứ 5 thì quay vòng lại từ đầu).
- 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

Lưu ý:

- Các tình huống được xây dựng từ tình huống trong thực tiễn.
- Đề cao tinh thần nghiên cứu, tìm tòi, tìm hiểu và sự biện luận logic để giải quyết tình huống.