

STT	NỘI DUNG
1	<p>Ngày 10-2 tại Văn phòng công chứng V.T. (Hà Nội), ba nông dân ở huyện Đan Phượng và huyện Phúc Thọ (Hà Nội) ký ba Hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Duy T. (ở Hải Dương), và giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) của họ cho ông T. Các hợp đồng quy định giống nhau: Ông T được "thế chấp số <i>đỏ</i> để vay vốn, hoặc thế chấp cho bên thứ ba được vay vốn các ngân hàng, tổ chức tín dụng".</p> <p>Ngày 6-3, cũng tại Văn phòng công chứng V.T., ông T. ký Hợp đồng thế chấp, dùng 03 QSDĐ để bảo đảm cho Cty K (trụ sở tại Hải Dương) vay tiền Ngân hàng S Chi nhánh Hải Dương (gọi tắt là ngân hàng). Theo đó, Bên thế chấp là ông T; Bên cho vay là ngân hàng; Bên vay là Cty K; tài sản thế chấp là 3 số <i>đỏ</i> tổng giá trị 7,652 tỷ đồng.</p> <p>Ngày 13-4, Cty K ký Hợp đồng tín dụng với ngân hàng, vay 2,8 tỷ đồng "bổ sung vốn kinh doanh", thời hạn 10 tháng. Tài sản bảo đảm là 3 số <i>đỏ</i> theo Hợp đồng thế chấp đã nêu. Vay được tiền, Cty K không sử dụng đúng mục đích, mà giao cho ông T. Sau khi nhận tiền, ông T. bỏ đi khỏi địa phương.</p> <p>Yêu cầu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Giải quyết tình huống trên theo các căn cứ luật định</li><li>2. Bài học rút ra từ tình huống trên?</li></ol>
2	<p>Ngày 16/3, Ngân hàng N ký với Công ty ĐKQ hợp đồng tín dụng theo đó NH đồng ý cho Cty ĐKQ vay số tiền là 2.300.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là căn nhà số 162 VTT, Q.Tân Bình thuộc chủ quyền của ông TVS và bà LTK theo Hợp đồng thế chấp tài sản chứng nhận ngày 16/3 tại Phòng Công chứng số 7 TPHCM. Bà NTBĐ xác nhận ngày 8/3 ông TVS đưa một người phụ nữ lên Phòng Công chứng số 1 TPHCM khai là vợ ông tên LTK kèm theo có CMND lập hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền thế chấp căn nhà 162 VTT, TB để vay tiền ngân hàng, việc ủy quyền được công chứng hợp pháp. Sau đó, ngày 16/3, bà đã thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng N để đảm bảo cho Công ty ĐKQ vay nợ là 2,3 tỷ đồng, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng công chứng số 7 TPHCM và đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên môi trường quận Tân Bình theo quy định. Đến giữa tháng 4/2010 Công chứng viên phòng số 1 gọi bà lên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 8/3, bà không đồng ý thì công chứng viên cho bà biết lý do vì ông S đưa người khác giả bà K lên làm ủy quyền, sau đó làm áp lực nên bà đồng ý ký hủy bỏ ủy quyền vào ngày 14/4.</p> <p>Ông TVS trình bày : tài sản thế chấp mặc dù ghi tên vợ chồng nhưng không phải là tài sản chung của vợ chồng, vì không muốn cho vợ biết nên ông đã lén lấy giấy tờ nhà số 162 VTT Tân Bình đưa ông H và bà Đ làm giả CMND và đưa người khác giả là vợ ông để thực hiện việc ủy quyền thế chấp cho bà Đ. Hồ sơ ủy quyền do ông làm giả nên ông đã bị bắt giam và bị phạt tù 8 tháng, nay đã chấp hành án xong vì vậy không còn trách nhiệm dân sự đối với việc liên quan đến hợp đồng ủy quyền làm giả nữa, đồng thời, ông không trực tiếp vay tiền</p>

	<p>Ngân hàng nên không chấp nhận cho ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp. Yêu cầu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Giải quyết tình huống trên theo các căn cứ luật định</li> <li>2. Bài học rút ra từ tình huống trên?</li> </ol>
3	<p>Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng A có cho Công ty cổ phần C vay 49.000.000.000 đồng. Mục đích vay: mua nhà lập trường tiểu học và bổ sung vốn kinh doanh.</p> <p>Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền vốn còn nợ 46.700.000.000 đồng và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng nói trên.</p> <p>Tài sản đảm bảo là quyền thuê tài sản gắn liền với đất là 13 biệt thự cổ tại ĐL, LĐ và căn nhà số A9 UVK, quận Bình Thạnh, TP. HCM do Công ty C làm chủ sở hữu. Hợp đồng thế chấp căn nhà số A9 UVK đã được công chứng số tại Phòng công chứng số 5 TPHCM chứng nhận ngày 07/9 và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm thông tin tài nguyên – môi trường và đăng ký nhà đất TPHCM ngày 07/9.</p> <p>Nếu quá thời hạn mà bị đơn không trả được nợ thì phát mãi các tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho ngân hàng.</p> <p>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND tỉnh LĐ xác nhận có ủy quyền cho Sở Tài chính tỉnh LĐ ký Hợp đồng cho thuê biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước với Công ty C. Công ty C đã thanh toán được 13.790.000.000đ00 tiền quyền thuê 13 biệt thự trong thời hạn 5 năm. Khi công ty C đem quyền thuê 13 biệt thự nói trên đi thế chấp ngân hàng để vay tiền không báo cho UBND tỉnh biết. Mặt khác, trong hợp đồng cũng không qui định là công ty C được quyền thế chấp quyền thuê 13 biệt thự để vay tiền. UBND tỉnh Lâm Đồng không đồng ý phát mãi quyền thuê 13 biệt thự để trả nợ cho ngân hàng.</p> <p>Toà án đã triệu tập họp lệ bị đơn là Công ty C để hoà giải và xét xử nhưng Công ty C đều vắng mặt nên không lấy được lời khai.</p> <p>Yêu cầu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Giải quyết tình huống trên theo các căn cứ luật định</li> <li>2. Bài học rút ra từ tình huống trên?</li> </ol>
4	<p>Ngày 25/9, bà PTKL có ký 2 HĐTD vay của Ngân hàng K 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng.</p> <p>Tài sản bảo đảm nợ vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 220/69H và 220/69K HHT, quận Bình Thạnh, TPHCM do bà NTB và ông NVL đứng tên và tự nguyện thế chấp.</p> <p>Do các khoản nợ vay đã quá hạn mà bà L vẫn không thanh toán được nên Ngân hàng K đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải thanh toán số nợ gốc là 700.000.000 đồng và lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ gốc, đồng thời buộc bà B và ông L phải bàn giao tài sản bảo đảm để phát mãi thu hồi nợ cho ngân hàng.</p>

Bà PTKL xác nhận và đồng ý thanh toán các khoản nợ nói trên cho Ngân hàng K, chỉ xin giảm bớt phần lãi phạt quá hạn (chỉ tính theo lãi suất vay trong hạn cho đến ngày trả hết nợ vốn) và xin trả trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B và ông L xác nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số nói trên và hiện nay đang cho bà H và ông T sử dụng căn nhà mà mình đã thế chấp cho ngân hàng vì bà B có vay của bà H 180.000.000 đồng và ông L có vay của ông T 90.000.000 đồng.

Bà B và ông L không đồng ý cho phát mãi tài sản bảo đảm là 2 căn nhà nói trên vì ông L và bà B không có ký **hợp đồng bảo lãnh** mà chỉ ký **hợp đồng thế chấp** là không đúng quy định và cả 2 người này đều không đọc hợp đồng trước khi ký (do tin tưởng bà PTKL).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H và ông T xác nhận đúng như bà B và ông L trình bày và không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật (Nếu có tranh chấp với bà B, ông L, sẽ khởi kiện thành một vụ án khác).

Yêu cầu:

1. Giải quyết tình huống trên theo các căn cứ luật định
2. Bài học rút ra từ tình huống trên?

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

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 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
- Yêu cầu về hình thức: Phân trình bày của nhóm cụ thể, rõ ràng, sạch đẹp./.