

**1. Tình huống số 1:**

Tháng 9 năm 2016, sau khi được nhận căn hộ 123 của chung cư Y thuộc dự án X của chủ đầu tư Z, anh Nguyễn Văn A muốn bán căn hộ của mình cho chị Nguyễn Thị B với giá 3 tỷ đồng. Tuy nhiên đến tháng 1 năm 2017, nhà của anh A vẫn chưa làm được thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do chủ đầu tư Z sau quá trình xây dựng, bàn giao nhà cho người mua nhưng chưa thể quyết toán, hoàn thành công trình. Vì vậy, anh A và chị B thỏa thuận với nhau lập một hợp đồng ủy quyền trong đó có nội dung chị B được quyền chuyển nhượng căn nhà nói trên, thực chất thì chị B đã chuyển giao cho anh A 3 tỷ đồng để mua căn hộ này và hẹn sẽ giao nhà cho chị B khi anh A đi công tác nước ngoài về sau đó 1 tháng. Hợp đồng ủy quyền được phòng công chứng số 5 quận Ba Đình xác nhận.

Tháng 2 năm 2017, sau khi có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu căn hộ 123, anh A liền bán căn hộ này cho chị Trần Thị C với giá 4 tỷ đồng. Hợp đồng mua bán giữa A và C đã được công chứng, C đã thanh toán xong tiền và A đã bàn giao nhà. Chị C đang chờ cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên từ A cho mình. Ngay sau đó, tháng 3 năm 2017, anh A yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa mình với chị B nhưng chị B không đồng ý vì cho rằng A đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ 123 với mình và yêu cầu A phải giao căn hộ đúng với thỏa thuận trước đó.

Hỏi:

1. Xác định các quan hệ pháp lý giữa anh A và chị B, chị C.
2. Yêu cầu của anh A hay của chị B là phù hợp, vì sao?
3. Giải quyết tình huống để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của B và C.

4. Phân tích những bất cập của quy định pháp luật dựa trên tình huống trên.

## **2. Tình huống số 2:**

Để có phương tiện liên lạc với gia đình và bạn bè, cháu Nguyễn Văn A (14 tuổi) đã dùng toàn bộ số tiền tiết kiệm của mình mua một chiếc điện thoại (trị giá 5 triệu đồng) ở cửa hàng B. Sau 2 tuần dùng điện thoại, A thấy Nguyễn Thị C học cùng lớp thích chiếc điện thoại này nên A tặng cho C. Bố mẹ A sau khi biết việc mua điện thoại của A và biết việc A cho C điện thoại nên đã không đồng ý với việc làm của A. Bố mẹ A yêu cầu C trả lại chiếc điện thoại này và mang đến cửa hàng B trả lại điện thoại và yêu cầu cửa hàng phải trả lại số tiền con họ mua điện thoại.

Hỏi:

1. Hãy xác định trong tình huống trên có bao nhiêu giao dịch được xác lập, đặt tên cho những giao dịch đó; giao dịch nào hợp pháp, giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?
2. Bố mẹ A có quyền yêu cầu cửa hàng B trả lại số tiền con họ mua điện thoại không? Tại sao?
3. Giải quyết tình huống trên.
4. Nêu những nhận xét của nhóm về những giao dịch của người chưa thành niên xác lập và thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

## **3. Tình huống số 3:**

Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị B là vợ chồng, đăng ký kết hôn ngày 12/03/1983 tại Ủy ban nhân dân quận X. Quá trình chung sống ông A và bà B tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất và căn nhà tại số 789 NT, phường 6, quận X, thành phố HCM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00111 do Ủy ban nhân dân quận X, thành phố HCM cấp ngày 01/12/2010. Nguồn gốc căn nhà chủ yếu là do tiền lương của ông A dành dụm và được bố mẹ ruột của ông A hỗ trợ 08 cây vàng để mua vào năm 1990, suốt quá trình chung sống, bà B chỉ ở nhà nội

trợ, do đó công sức của ông A là nhiều hơn trong việc mua nhà. Chính vì vậy, ngày 16/12/2010, ông A và bà B lập giấy thỏa thuận chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân với nội dung xác định phần đóng góp mua căn nhà 789 NT, phường 6, quận X, thành phố HCM của ông A là  $\frac{3}{4}$  giá trị căn nhà và bà B chỉ đóng góp tương đương  $\frac{1}{4}$  giá trị căn nhà. Giấy thỏa thuận này được hai vợ chồng lập với nhau bằng biên bản viết tay.

Bà B trong quá trình làm ăn thua lỗ nên có vay nợ của bà Trần Thị C, ông A không biết và không có nghĩa vụ liên đới cùng bà B trả các khoản nợ này. Tuy nhiên, quá trình thi hành án các bản án về khoản nợ của bà B với bà C, cơ quan thi hành án có thông báo cho ông A biết sẽ kê biên toàn bộ căn nhà 789 NT, phường 6, quận X, thành phố HCM. Vi phạm đến quyền sở hữu và định đoạt căn nhà của ông A nên ông A khởi kiện yêu cầu tòa án phân chia tài sản chung là căn nhà nói trên theo đúng tỷ lệ ông A được hưởng  $\frac{3}{4}$  giá trị căn nhà, bà B hưởng  $\frac{1}{4}$  giá trị căn nhà để giải quyết khoản nợ của bà B với bà C.

Về phía bà B thừa nhận chỉ ở nhà nội trợ và bố mẹ ruột của ông A có cho 08 cây vàng để mua căn hộ nêu trên. Giấy thỏa thuận chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa ông A và bà B được lập vào ngày 16/12/2010 là do hai vợ chồng cùng lập và không bị ai ép buộc. Đồng thời bà B cũng thừa nhận toàn bộ số nợ đối với bà C thì ông A không hề biết. Tuy nhiên việc bà B làm nội trợ trong nhà không có ý nghĩa cho việc bà B đóng góp ít hơn trong việc mua nhà, ngoài ra tài sản nói trên được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên bà yêu cầu Tòa phân chia căn nhà này theo pháp luật, bà B được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà.

Hỏi:

1. Ông A và bà B có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân không? Văn bản thỏa thuận phân chia ngôi nhà thuộc sở hữu chung của A và B có hiệu lực không? Tại sao?
2. Ông A có nghĩa vụ phải thanh toán khoản nợ của bà B với bà C không?
3. Yêu cầu của ông A hay bà B đối với Tòa án được chấp nhận? Tại sao?
4. Giải quyết tình huống trên căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **4. Tình huống số 4:**

Năm 2005, vợ chồng ông Nguyễn Văn A có một mảnh đất chiều ngang 10m và chiều dài 60m. Năm 2009, vợ chồng ông A bán một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị B với giá 400 triệu; mảnh đất bán đi có chiều ngang 10m và chiều dài 20m. Hai bên có làm giấy tờ viết tay, trong đó có thỏa thuận để lại 1m đất ở phần đất còn lại của vợ chồng ông A làm đường đi chung của hai nhà nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả giấy chứng nhận của nhà vợ chồng ông A và bà B đều không thể hiện 1m đất dành làm lối đi chung cho hai nhà. Năm 2015, vợ chồng ông A ly hôn nên bán một phần đất còn lại cho bà Vũ Thị C với giá 1,2 tỷ đồng; diện tích mảnh đất: chiều ngang 10m, chiều dài 40m. Lúc bán nhà cho bà C, vợ chồng ông A thỏa thuận miệng là để 1m đất làm đường đi chung cho hai nhà B và C.

Sau một thời gian, bà C lấn chiếm phần đường đi chung của hai nhà B và C. Hai bên xảy ra tranh chấp, đầu năm 2017, bà B khởi kiện bà C, tại phiên tòa bà C phủ nhận việc vợ chồng ông A nói có phần đất 1m để làm lối đi chung do đó bà C không cho bà B đi chung nữa. Vì vậy, bà B không có đường đi nên phải thỏa thuận với bà C mua lại 1m đất bên cạnh nhà bà C với giá 100 triệu đồng.

Tháng 6 năm 2017, bà B tiếp tục khởi kiện vợ chồng ông A vì khi bán đất có làm giấy viết tay, trong đó có ghi 1m đường đi chung và yêu cầu vợ chồng ông A phải bồi thường thiệt hại cho bà B.

Hỏi:

1. Hãy xác định trong tình huống trên có bao nhiêu giao dịch được xác lập, đặt tên cho những giao dịch đó; giao dịch nào hợp pháp, giao dịch nào vô hiệu? Tại sao?
2. Vợ chồng ông A có nghĩa vụ gì đối với lối đi chung giữa các bất động sản liền kề không? Tại sao.

3. Hãy đưa ra hướng giải quyết tình huống trên căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành.

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).
- 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