

ĐỀ 01

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Công ty cổ phần X (Công ty X) hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ được Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010398274x ngày 19/6/2009. Công ty có 3 cổ đông là cá nhân, đồng thời đều là thành viên Hội đồng quản trị của công ty X. Ông Nguyễn Minh A là Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty, đồng thời là người đại diện theo pháp luật duy nhất của công ty từ khi công ty được thành lập (được ghi nhận trong Điều lệ của công ty X).

Do ông Nguyễn Minh A đột ngột qua đời nên hiện nay công ty chỉ còn lại hai thành viên Hội đồng quản trị là ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Minh C. Việc ông Nguyễn Minh A qua đời đột ngột dẫn đến khó khăn cho công ty X trong việc quản trị, điều hành doanh nghiệp.

Với mong muốn được tư vấn, hỗ trợ giải quyết các vấn đề tồn đọng, khó khăn của công ty trong việc Chủ tịch Hội đồng quản trị và là người đại diện theo pháp luật mất, ông Nguyễn Minh B đại diện công ty X đến Văn phòng luật sư gặp anh/chị để đề nghị được tư vấn.

Câu hỏi 1 (2,0 điểm): Anh/chị cần yêu cầu khách hàng cung cấp những thông tin, tài liệu gì để phục vụ việc tư vấn?

Câu hỏi 2 (2,0 điểm): Sau khi cổ đông Nguyễn Minh A mất, những mô hình doanh nghiệp nào để có thể tư vấn cho công ty X tiếp tục hoạt động?

Tình tiết bổ sung

Hai thành viên còn lại của Hội đồng quản trị là ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Minh C muốn cử ông Nguyễn Minh B thay thế ông Nguyễn Minh A làm người đại diện theo pháp luật của công ty để giải quyết những công việc cấp bách của công ty như ký kết các hợp đồng, công văn giấy tờ giao dịch với khách hàng.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm): Theo anh/chị, với các dữ liệu như trên, việc cử ông Nguyễn Minh B là người đại diện theo pháp luật mới của công ty X có thực hiện được không?

Tình tiết bổ sung

Ông Nguyễn Minh A mất mà không để lại di chúc. Trong các đồng thừa kế của ông A, anh Nguyễn Minh D có nguyện vọng trở thành cổ đông và thành viên Hội đồng quản trị của công ty X.

Câu hỏi 4 (2,0 điểm): Theo anh/chị, nguyện vọng của anh D có thực hiện được không? Nếu có hãy hướng dẫn anh D các thủ tục để hợp pháp hóa mong muốn này?

Tình tiết bổ sung

Theo tư vấn của anh/chị thì anh Nguyễn Minh D cần làm các thủ tục để trở thành thành viên của công ty X. Bên cạnh đó, ông Nguyễn Minh B tiếp tục sử dụng dịch vụ pháp lý của văn phòng luật sư để nhờ anh/chị giúp công ty hoàn thiện các thủ tục cơ cấu lại bộ máy quản trị của doanh nghiệp theo đúng nguyện vọng của các cổ đông trong công ty ở tình tiết bổ sung **câu hỏi số 3**.

Câu hỏi 5 (2,0 điểm): Anh/chị thực hiện những thủ tục gì để hoàn thiện thủ tục cho anh D, công ty X?

-----HẾT-----

ĐỀ 01 (ĐÁP ÁN)

HỌC VIỆN TƯ
PHÁP

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT
(LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Câu	Nội dung	Điểm
1	Anh/Chị cần yêu cầu khách hàng cung cấp những thông tin, tài liệu gì để phục vụ việc tư vấn?	0,25 ý
	Các thông tin, tài liệu khách hàng cần cung cấp:	
	- Hồ sơ pháp nhân công ty X (giấy CNDKDN, điều lệ công ty, quy chế nội bộ công ty);	
	- Giấy chứng tử của ông Nguyễn Minh A, di chúc (nếu có) về việc định đoạt cổ phần của ông tại công ty X;	
	- Công ty dự định cử người nào làm người đại diện theo pháp luật thay cho ông A?	
	- Người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Minh A dự định định đoạt như thế nào về số cổ phần trong công ty X:	
	+ Có nguyện vọng trở thành thành viên của công ty X không (khoản 3 Điều 127 LDN 2020)? → Để xem xét việc có chuyển đổi loại hình doanh nghiệp sau khi mất đi 01 thành viên (nếu ông B, bà C không có nhu cầu kết nạp thêm thành viên mới để giữ loại hình DN);	
	+ Có yêu cầu công ty mua lại cổ phần không? → Giảm vốn điều lệ;	
	+ Có chuyển nhượng cho người khác không?	
2	Sau khi cổ đông Nguyễn Minh A mất, những mô hình doanh nghiệp nào có thể tư vấn cho công ty X tiếp tục hoạt động?	0,25 ý
	- Giữ nguyên loại hình CTCP:	
	Nếu người thừa kế có nguyện vọng trở thành giám đốc của công ty.	
	Căn cứ: Khoản 3 Điều 127 Luật Doanh nghiệp 2020;	
	Hoặc nếu người thừa kế chuyển nhượng cổ phần cho người khác mà không phải là hai cổ đông B, C. Căn cứ điều 115, khoản 3 điều 120 luật doanh nghiệp Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty TNHH 2 thành viên hoặc người thừa kế chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông của công ty nếu người thừa kế không muốn trở thành thành viên công ty.=> Yêu cầu công ty mua lại hoặc bán lại cổ phần cho ông B, bà C. Căn cứ: Điều 204 Luật Doanh nghiệp 2020.	
3	Theo anh/chị, với các dữ liệu như trên việc cử ông Nguyễn Minh B là người đại diện theo pháp luật mới của công ty X có thực hiện được không?	0,25 ý

	Căn cứ Điều 12 khoản 5 Luật DN 2020 thì Hội đồng quản trị có quyền cử người đại diện theo pháp luật thay thế để giải quyết những công việc phát sinh của doanh nghiệp trong thời gian chờ Đại hội đồng cổ đông thông qua người đại diện theo pháp luật mới.	
	Quyết định người thay thế phải do Hội đồng quản trị hợp lệ bầu nhưng trong hợp này chỉ còn 02 thành viên → Không phù hợp theo quy định tại khoản 8 Điều 157 Luật DN 2020.	
	Mặt khác, thẩm quyền bầu thành viên HĐQT, cử người đại diện theo pháp luật của công ty ty cổ phần thuộc về Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật DN 2020. → TH này phải giải quyết về việc quyết định loại hình DN trước khi quyết định về việc cử người đại diện theo pháp luật.	
4	Theo anh/chị, nguyện vọng của anh D có thực hiện được không? Nếu có, hãy hướng dẫn anh D các thủ tục để hợp pháp hóa mong muốn này?	0,25 ý
	- Theo quy định tại khoản 3 Điều 127 Luật DN 2020 thì người thừa kế của ông A đương nhiên trở thành cổ đông của công ty;	
	- Anh D có thể trở thành thành viên HĐQT hay không còn tùy thuộc vào tỉ lệ cổ phần sở hữu để hành quyết bầu thành viên HĐQT.	
5	Anh/chị thực hiện những thủ tục gì để hoàn thiện thủ tục cho anh D, công ty X?	0,25 ý
	- Hợp Đại hội đồng cổ đông bất thường để bầu ông Nguyễn Minh D làm thành viên HĐQT (theo k khoản 1 Điều 138 Luật DN 2020) theo đúng thủ tục quy định tại Điều 140 – Điều 150 Luật DN 2020.	
	- Tổ chức họp Hội đồng quản trị để bầu ra Chủ tịch HĐQT theo quy định điểm 1 khoản 2 Điều 153 Luật DN 2020.	
	- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.	

ĐỀ 02

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT
(LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

Thời gian làm bài: 150 phút

Công ty cổ phần Vũ Anh là công ty chuyên **kinh doanh điện máy** tại TP. Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đất Vàng là công ty trong lĩnh vực **kinh doanh bất động sản**. Tháng 01/2017, Công ty Đất Vàng dự định ký kết hợp đồng mua **bán, lắp đặt thiết bị** với công ty Vũ Anh cho dự án căn hộ cao cấp của công ty Đất Vàng tại Quận 1, TP. HCM. Để phòng tránh những rủi ro có thể xảy ra, trước khi ký kết hợp đồng, giám đốc công ty Đất Vàng đã tìm đến luật sư để yêu cầu tư vấn tư vấn và giải đoạn soạn thảo, ký kết hợp đồng.

Câu hỏi 1 (2,0 điểm): *Nếu là luật sư được yêu cầu tư vấn, anh/chị cần tìm hiểu những thông tin, tài liệu gì, văn bản pháp luật nào để phục vụ cho việc soạn thảo hợp đồng nói trên?*

Tình tiết bổ sung

Dự thảo Hợp đồng công ty **Vũ Anh** gửi cho công ty **Đất Vàng** có một số nội dung chính như sau:

- + Đối tượng hợp đồng: Công ty Vũ Anh đồng ý cung cấp, lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho dự án căn hộ tại dự án Dragon Riverside của công ty Đất Vàng;
- + Đơn giá: 500 USD/chiếc; tổng giá trị hợp đồng: 500.000 USD;
- + Trình tự thanh toán: Công ty Đất Vàng thanh toán trước 90% giá trị hợp đồng trong vòng **05 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng được ký kết**; số tiền còn lại được thanh toán chậm nhất sau **05 ngày kể từ ngày hai bên ký kết biên bản nghiệm thu chất lượng**;
- + Thời hạn lắp đặt và bàn giao thiết bị trong vòng 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu chậm tiến độ lắp đặt thì phải chịu phạt 01% giá trị hợp đồng cho mỗi tuần lắp đặt chậm.
- + Trường hợp nhận thấy có sự sai sót trong việc lắp đặt, vận hành thiết bị của công ty Vũ Anh, công ty Đất Vàng phải thông báo ngay cho công ty Vũ Anh trong vòng 01 tháng, kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu chất lượng, quá thời hạn trên Vũ Anh không chịu trách nhiệm.

Câu hỏi 2 (2,5 điểm): Anh/chị hãy chỉ ra những rủi ro và bất lợi nếu công ty Đất Vàng ký hợp đồng với những điều khoản trên?

Tình tiết bổ sung

Thực tế, cuối tháng 02/2017, công ty Đất Vàng và công ty Vũ Anh đã ký hợp đồng mua bán, lắp đặt điều hòa nhiệt độ trên mà không có sự tư vấn của luật sư. Theo hợp đồng, công ty Vũ Anh cung cấp, lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho dự án cao cấp Dragon Riverside của công ty Đất Vàng tại Quận 1, TP. HCM, tổng giá trị hợp đồng là 10 tỷ đồng. Hợp đồng có một số nội dung quan trọng khác như: thời gian thực hiện hợp đồng từ 01/3/2017 đến 31/3/2017; bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường 80% tổng giá trị hợp đồng ngay khi bên bị vi phạm yêu cầu; mọi tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết tại Trọng tài hoặc Tòa án có thẩm quyền.

Thực hiện hợp đồng, công ty Đất Vàng đã thanh toán cho công ty Vũ Anh 90% tổng giá trị hợp đồng trước ngày 01/3/2017. Ngày 15/3/2017, công ty Vũ Anh đã hoàn tất việc lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho công ty Đất Vàng. Tuy nhiên, sau 05 ngày hoạt động đến ngày 20/3/2017, 30% số điều hòa công ty Vũ Anh lắp đặt bị hỏng. Ngày 21/3/2017, công ty Đất Vàng gửi văn bản yêu cầu công ty Vũ Anh khắc phục, sửa chữa số điều hòa bị hỏng. Ngày 25/3/2017, công ty Vũ Anh đã thay thế toàn bộ số điều hòa bị hỏng cho công ty Đất Vàng. Tuy nhiên, đầu tháng 04/2017 thì số điều hòa này tiếp tục bị hỏng, không hoạt động được. Trong tháng 4/2017, công ty Đất Vàng đã nhiều lần gọi điện yêu cầu công ty Vũ Anh tới sửa chữa, khắc phục nhưng phía công ty Vũ Anh không đến. Công ty Đất Vàng đề nghị luật sư soạn một công văn gửi công ty Vũ Anh với một số nội dung như sau:

+ Hủy bỏ hợp đồng giữa hai bên, yêu cầu Vũ Anh hoàn trả lại toàn bộ giá trị hợp đồng, hoàn lại toàn bộ 1000 điều hòa nhiệt độ đã lắp đặt và bồi thường 200% tổng giá trị hợp đồng.

+ Yêu cầu Vũ Anh thanh toán khoản tiền phạt vi phạm 14% giá trị hợp đồng.

+ Yêu cầu Vũ Anh thanh toán khoản chi phí thuê luật sư.

+ Nếu Vũ Anh không thực hiện các yêu cầu trên, Đất Vàng sẽ đề nghị cơ quan công an vào cuộc.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm): Anh/chị hãy chỉ ra những điểm chưa phù hợp trong các yêu cầu của công ty Đất Vàng?

Câu hỏi 4 (1,5 điểm): Anh/chị hãy tư vấn cho Đất Vàng các bước xử lý tranh chấp trong trường hợp này?

Câu hỏi 5 (2,0 điểm): Theo anh/chị, công ty Đất Vàng có cơ hội giải quyết tranh chấp tại Trọng tài thương mại không? Hãy đưa ra các bước cần phải thực hiện để công ty Đất Vàng giải quyết tranh chấp tại cơ quan tài phán như mong muốn của mình?

--- HẾT ---

ĐÁP ÁN ĐỀ 02

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Câu 1 (2,0 điểm)

1. Thông tin, tài liệu khai thác từ khách hàng:

HĐ ai ký, thẩm quyền ký kết HĐ của 2 bên, điều kiện kinh doanh của 2 bên

- Hồ sơ pháp nhân của hai Công ty: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Điều lệ, các quy chế quản trị nội bộ doanh nghiệp (nếu có) về thẩm quyền ký kết hợp đồng. Điều kiện kinh doanh bất động sản của công ty Đất Vàng. (0,25)

Tính hợp pháp của người ký kết HĐ

- Người đại diện ký kết hợp đồng: đại diện theo pháp luật hay đại diện ủy quyền (nếu là đại diện ủy quyền thì kiểm tra văn bản ủy quyền). (0,25)

Nội dung 2 bên muốn thể hiện trong hợp đồng, bằng chứng về kết quả đàm phán, để LS làm bằng chứng soạn HĐ

- Biên bản thể hiện kết quả đàm phán của hai công ty trước đó (nếu có). (0,25)

Hỏi thăm khách hàng về nội dung khách muốn thể hiện trên HĐ

- Tìm hiểu mong muốn của các khách hàng về những nội dung khách hàng muốn ghi nhận trong quan hệ hợp đồng xây dựng dự định ký kết. (0,25)

2. Thông tin, tài liệu tự tìm kiếm:

- Tìm hiểu những rủi ro và tranh chấp có thể phát sinh từ quan hệ hợp đồng mua bán cung cấp thiết bị để soạn thảo tránh những rủi ro đó. Tham khảo các mẫu hợp đồng tương tự. (0,25)

Tìm hiểu về background

- Thông tin về các hợp đồng trước đây công ty Vũ Anh từng thực hiện. (0,25)

3. Văn bản pháp luật cần tra cứu (0,5)

- Luật Doanh nghiệp 2014;

- Luật thương mại 2005;

- Bộ Luật Dân sự 2015;

- Luật Xây dựng 2014;

- Bộ Luật Tổ tụng dân sự 2015;

- Luật Trọng tài thương mại 2010.

Câu 2 (2,5 điểm)

- Đối tượng hợp đồng cần ghi chi tiết hơn, điều hòa nhiệt độ loại nào, đặc điểm, tính năng, xuất xứ, thời hạn bảo hành 0,25

- Giao dịch thanh toán bằng đồng USD là vi phạm quy định tại Điều 22 của pháp lệnh ngoại hối 2005 (sửa đổi, bổ sung 2013), sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng. **0,25**

- Không nên thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký kết dù Vũ Anh chưa thực hiện việc lắp đặt thiết bị. Nên chia việc thanh toán thành nhiều lần, theo tiến độ lắp đặt của công ty Vũ Anh **0,5**

- Về vấn đề phạt vi phạm:

+ Nếu hợp đồng có sử dụng vốn nhà nước sẽ áp dụng mức phạt của Luật Xây dựng 2014, mức phạt tối đa là 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm. Nếu hợp đồng không sử dụng nguồn vốn nhà nước thì mức phạt tối đa theo Luật Thương mại là 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Các bên thỏa thuận mức phạt 1% cho mỗi tuần chậm lắp đặt vẫn phù hợp cho đến khi nào vượt quá mức luật quy định **1,0**

- Quy định “Trường hợp nhận thấy có sự sai sót trong việc lắp đặt, vận hành thiết bị của Vũ Anh, Đất Vàng phải thông báo ngay cho Vũ Anh trong vòng 01 tháng, kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu chất lượng, quá thời hạn trên Vũ Anh không chịu trách nhiệm” là bất hợp lý. Trách nhiệm lắp đặt và bảo hành sản phẩm là trách nhiệm của công ty Vũ Anh. Nếu sản phẩm có vấn đề do lắp đặt, vận hành mà còn trong thời gian bảo hành thì công ty Vũ Anh có trách nhiệm sửa chữa, chứ không cần Đất Vàng phải thông báo trong thời hạn 01 tháng **0,5**

Câu 3 (2,0 điểm)

Những điểm chưa phù hợp

HD có điều khoản thì được hủy bỏ, nếu không thì không được => phải xét có phải vi phạm cơ bản không => chỉ được hủy bỏ một phần hợp đồng bị vi phạm

- Về hủy bỏ hợp đồng, xem xét thỏa thuận trong hợp đồng về điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Nếu hợp đồng có thỏa thuận giao hàng không đảm bảo chất lượng thì công ty Đất Vàng có quyền hủy bỏ hợp đồng. Nếu hợp đồng không có thỏa thuận thì theo quy định tại Điều 312 Luật TM 2005, hành vi vi phạm hợp đồng phải là vi phạm cơ bản. Theo đề bài, sau khi lắp đặt chỉ có 30% số điều hòa mà công ty Vũ Anh lắp đặt bị hỏng. Hành vi vi phạm chất lượng hàng hóa được coi là vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng nhưng chỉ có 30% số điều hòa bị hỏng thì công ty Đất Vàng cũng chỉ được hủy bỏ một phần hợp đồng bị vi phạm **0,5**

- Theo quy định tại các Điều 302, 304 Luật TM 2005 thì “giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm” và công ty Đất Vàng phải chứng minh được có thiệt hại thực tế. Vũ Anh sẽ chỉ phải chịu bồi thường thiệt hại dựa trên quy định tại Điều 302 Luật TM 2005. Việc Đất Vàng yêu cầu bồi thường thiệt hại 200% tổng giá trị hợp đồng là không có cơ sở **0,5**

- Đề bài không ghi rõ hai bên có thỏa thuận phạt vi phạm trong hợp đồng hay không. Nếu hai bên không thỏa thuận thì không thể phạt vi phạm. Nếu có thỏa thuận thì còn phải xem hai bên thỏa thuận theo quy định nào:

+ Hợp đồng giữa Đất Vàng và Vũ Anh là một loại hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước thì mức phạt vi phạm cho các loại hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước là 12% theo quy định của Luật Xây dựng. Nếu hợp đồng xây dựng không sử dụng nguồn vốn nhà nước thì mức phạt tối đa là 8% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm theo quy định của Luật TM 2005. **0,5**

- Nếu các bên không thỏa thuận trước trong hợp đồng chi phí thuê luật sư là thiệt hại thực tế được bồi thường thì rất khó để Đất Vàng đòi được chi phí thuê luật sư từ Vũ Anh. **0,25**

- Đây là tranh chấp kinh doanh, thương mại nên các bên có thể tự thương lượng, hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp tại Trọng tài, Tòa án, cơ quan công an không giải quyết các tranh chấp này. Việc Đất Vàng tuyên bố mời công an vào cuộc có thể gây phản ứng tiêu cực với Vũ Anh, khiến tranh chấp căng thẳng hơn **0,25**

Câu 4 (1,5 điểm)

- Khiếu nại bằng văn bản đến công ty Vũ Anh, nêu rõ hành vi vi phạm của công ty này. Trong trường hợp phát sinh thiệt hại thực tế do việc không nhận hàng của Vũ Anh gây ra thì Đất Vàng cũng thông báo và đưa ra các chứng cứ cụ thể để yêu cầu bồi thường thiệt hại **0,5**

- Nếu Vũ Anh không hồi đáp công văn khiếu nại của Đất Vàng thì tiến hành gấp gờ đề thương lượng, đàm phán **0,5**

- Nếu không thể thiện chí thương lượng đàm phán thì có thể đưa tranh chấp ra giải quyết tại Trọng tài thương mại (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng). Nếu hợp đồng không có thỏa thuận trọng tài và các bên không thỏa thuận bổ sung được thì đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án **0,5**

Câu 5 (2,0 điểm)

- Với thỏa thuận trọng tài như trong hợp đồng không bị vô hiệu, tranh chấp phát sinh các bên có cơ hội giải quyết tại trọng tài theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP.

- Các bước thực hiện:

+ Hướng dẫn các bên thỏa thuận lại để lựa chọn hình thức trọng tài cụ thể hoặc trung tâm trọng tài cụ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Trường hợp không thỏa thuận lại được thì nguyên đơn có quyền lựa chọn hình thức trọng tài cụ thể và trung tâm trọng tài thương mại để khởi kiện theo Khoản 5 Điều 43 Luật Trọng tài thương mại năm 2005 **0,5**

+ Soạn thảo đơn khởi kiện và chuẩn bị hồ sơ khởi kiện cho khách hàng **0,25**

+ Nộp đơn khởi kiện tại trọng tài và tham gia vào quá trình giải quyết tranh chấp
0,25

ĐỀ 03

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Công ty TNHH Quang Huy (Công ty Quang Huy) là một công ty chuyên kinh doanh dịch vụ chăn nuôi tập trung, sản xuất con giống tại Bình Dương. Tháng 01/2017, công ty Quang Huy dự định ký kết hợp đồng mua bán thức ăn chăn nuôi với công ty TNHH Đô Thành (công ty Đô Thành), một doanh nghiệp chuyên kinh doanh thức ăn chăn nuôi gia súc gia cầm tại TP. Hồ Chí Minh. Theo đàm phán sơ bộ giữa hai công ty, thời hạn hợp đồng dự kiến sẽ từ 03 đến 05 năm, mỗi tháng công ty Đô Thành sẽ cung cấp cho công ty Quang Huy 30 tấn thức ăn chăn nuôi với giá khoảng 25.000 USD, 100% hàng hóa được nhập khẩu từ Thái Lan. Để hạn chế những rủi ro có thể gặp phải khi ký kết và thực hiện hợp đồng nói trên, người đại diện công ty Quang Huy – với tư cách bên mua đã tìm đến văn phòng Luật sư để yêu cầu tư vấn.

Câu 1 (2,0 điểm):

Nếu được yêu cầu tư vấn, anh/chị sẽ tư vấn những nội dung gì để đảm bảo hiệu lực của hợp đồng mua bán dự định ký kết giữa các bên? Nêu cơ sở pháp lý?

Câu 2 (2,0 điểm)

Ngoài các điều khoản cơ bản của hợp đồng mua bán hàng hóa thông thường, anh/chị sẽ đặc biệt chú ý soạn thảo các điều khoản nào trong hợp đồng nêu trên để phòng tránh rủi ro cho công ty Quang Huy?

Câu 3 (1,5 điểm)

Theo anh/chị, để bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp công ty Đô Thành giao hàng không đủ số lượng hoặc vi phạm chất lượng theo thỏa thuận trong hợp đồng thì cần có thỏa thuận như thế nào? Hãy soạn thảo thỏa thuận trên cho khách hàng?

Tình tiết bổ sung

Trong quá trình đàm phán hợp đồng về điều khoản giải quyết tranh chấp, công ty Quang Huy muốn lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Trọng tài. Ngược lại, công ty Đô Thành muốn mọi tranh chấp được giải quyết tại Tòa án. Công ty Đô Thành cho rằng, nếu vì lý do đó mà hợp đồng bị vô hiệu thì chỉ có Tòa án mới có thẩm quyền tuyên hợp đồng vô hiệu, còn Trọng tài thì không có thẩm quyền này.

Câu 4 (1,0 điểm): *Nếu được Công ty Quang Huy nhờ tư vấn, anh/chị sẽ dựa trên những căn cứ pháp lý nào để phản bác lại các quan điểm nói trên của công ty Đô Thành?*

Tình tiết bổ sung

Thực tế, tháng 02/2017, công ty Quang Huy đã ký với công ty Đô Thành hợp đồng mua bán thức ăn chăn nuôi mà không có sự tư vấn của luật sư. Theo hợp đồng, mỗi tháng công ty Đô Thành cung cấp cho công ty Quang Huy 30 tấn thức ăn chăn nuôi với giá 600 triệu đồng, thanh toán mỗi tháng một lần, toàn bộ hàng hóa được nhập khẩu từ Thái Lan, thời hạn hợp đồng là 02 năm.

Tháng 02/2018, sau một năm thực hiện hợp đồng, công ty Quang Huy gặp khó khăn trong việc kinh doanh, nên cần cắt giảm chi phí hoạt động. Họ có ý định chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với công ty Đô Thành. Được biết, trong suốt một năm qua, việc thực hiện hợp đồng diễn ra bình thường, hai công ty Quang Huy và Đô Thành đều không có hành vi gì vi phạm hợp đồng, cũng không có quy định về phạt vi phạm. Công ty Quang Huy muốn chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại, hoặc hạn chế bồi thường đến mức thấp nhất có thể.

Câu 5 (3,5 điểm)

Giả sử được công ty Quang Huy nhờ tư vấn, anh/chị hãy soạn thảo văn bản tư vấn cho khách hàng để trả lời những vấn đề sau:

i/ Các trường hợp công ty Quang Huy có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với công ty Đô Thành mà không phải bồi thường thiệt hại.

ii/ Giả sử việc chấm dứt hợp đồng của công ty Quang Huy không rơi vào các trường hợp không phải bồi thường thiệt hại, anh/chị sẽ tư vấn cho công ty này thực hiện những công việc gì để hạn chế thấp nhất mức bồi thường khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

ĐÁP ÁN ĐỀ 03

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Câu 1 (2,0 điểm)

- Kiểm tra chủ thể của hợp đồng: hồ sơ pháp nhân của hai công ty, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, kinh doanh dịch vụ chăn nuôi tập trung, sản xuất con giống và nhập khẩu thức ăn chăn nuôi đều là ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật đầu tư, kiểm tra đăng ký kinh doanh các ngành nghề này; để tránh vi phạm điều cấm tại Luật Doanh nghiệp **(0,5đ)**;

- Tìm hiểu người đại diện ký kết hợp đồng: đại diện theo pháp luật hay đại diện ủy quyền. Nếu là đại diện ủy quyền thì kiểm tra văn bản ủy quyền. Trong trường hợp việc ký hợp đồng phải có sự đồng ý của Hội đồng thành viên 2 công ty – trong trường hợp là giao dịch có giá trị lớn thì phải kiểm tra Nghị quyết của Hội đồng thành viên của công ty; đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 **(0,5đ)**

- Kiểm tra tính tự nguyện của các bên khi ký kết hợp đồng, để tránh vi phạm quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 **(0,25)**

- Kiểm tra đối tượng hợp đồng, có phải hàng hóa bị cấm kinh doanh hay hạn chế kinh doanh không, đảm bảo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 117 BLDS 2015 **(0,25)**

- Thanh toán bằng đồng Việt Nam, để tránh vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005, sửa đổi, bổ sung 2013 **(0,25)**

- Đảm bảo hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 117 BLDS 2015 **(0,25)**

Câu 2 (2,0 điểm)

Ngoài các điều khoản cơ bản của một hợp đồng mua bán hàng hóa, công ty Quang Huy với tư cách là bên mua hàng phải đặc biệt quan tâm đến các điều khoản sau để đảm bảo quyền lợi của mình:

- Điều khoản giá cả: Hợp đồng thực hiện trong một thời gian dài (05 năm), hàng nhập khẩu từ Thái Lan và cung cấp theo định mức mỗi tháng. Nên quy định điều khoản giá cả có thể thay đổi nếu có sự biến động giảm giá ở thị trường Thái Lan. Nếu giá cả nhập khẩu giảm một tỉ lệ % nhất định thì điều khoản về giá phải giảm với công thức nhất định **(0,25)**

- Nhóm điều khoản về chất lượng hàng hóa, cách thức kiểm tra chất lượng hàng hóa khi nhận hàng, quy trình và cơ quan giám định hàng hóa **(0,5)**

- Điều khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng trong đó yêu cầu bên bán phải có chứng thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng (0,5)

- Điều khoản trách nhiệm pháp lý của mỗi bên khi giao thiếu hàng hóa, hàng hóa không đúng chất lượng (phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại...) (0,25)

- Điều khoản các trường hợp bên mua được tạm ngừng thanh toán (0,25)

- Điều khoản bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng (0,25)

Có thể cho điểm các nội dung khác tùy cách phân tích của học viên

Câu 3 (1,5 điểm)

- Điều khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng trong đó yêu cầu bên bán phải có chứng thư bảo lãnh ngân hàng có giá trị bằng 8% giá trị lô hàng mà bên mua hưởng lợi, số tiền này dùng làm bảo lãnh thực hiện hợp đồng và sẽ trả cho bên mua một khoản phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh do lỗi của bên bán đối với hành vi không có hàng giao, không giao đủ hàng, giao hàng không đảm bảo chất lượng theo chứng thư giám định... 1,0

- Các điều khoản khác:

+ Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng: 0,25

+ Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên mua có vi phạm nghĩa vụ giao hàng 0,25

Câu 4 (1,0 điểm)

Trọng tài cũng có thẩm quyền tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu vì trọng tài cũng là cơ quan tài phán. BLDS quy định Tòa án có thẩm quyền tuyên bố giao dịch vô hiệu nhưng không quy định Trọng tài không có thẩm quyền tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Trong khi đó, trọng tài cũng là một cơ quan tài phán có thẩm quyền giải quyết thương mại theo quy định tại Điều 317 Luật Thương mại 2005 0,5

Điều 6 Luật Trọng tài thương mại 2010 cũng quy định rằng Tòa án phải từ chối thụ lý nếu đã có thỏa thuận trọng tài, trừ trường hợp thỏa thuận trọng tài vô hiệu hoặc thỏa thuận trọng tài không thể thực hiện được 0,25

Hợp đồng vô hiệu không làm mất hiệu lực của thỏa thuận trọng tài (Điều 19 Luật Trọng tài thương mại 2010) 0,25

→ Trọng tài có thẩm quyền tuyên bố hợp đồng vô hiệu

Câu 5 (3,5 điểm)

1/ Văn bản tư vấn cần đáp ứng yêu cầu về cấu trúc hình thức và văn phong

- Khẳng định phạm vi tư vấn + mô tả sự việc 0,25

- Liệt kê tài liệu + giả định 0,25

- Liệt kê văn bản pháp luật dùng để tư vấn **0,25**
- Kết luận: Khẳng định thiện chí + chào cuối thư **0,25**

2/ Nội dung chính tư vấn:

- Các trường hợp được chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại:

+ Hợp đồng vô hiệu theo điều 117, 122 BLDS 2015, ví dụ: Công ty Đô Thành không đủ điều kiện kinh doanh ngành nghề nhập khẩu thức ăn chăn nuôi, người ký kết không đúng thẩm quyền...; **0,5**

+ Công ty Quang Huy có quyền hủy bỏ hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điều 310, 312 Luật Thương mại 2005. Để công ty Quang Huy có thể hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Đô Thành phải có hành vi vi phạm cơ bản nghĩa vụ của hợp đồng hoặc xảy ra hành vi vi phạm của Đô Thành mà các bên đã thỏa thuận alf điều kiện để hủy bỏ, đơn phương chấm dứt hợp đồng **0,5**

+ Xảy ra sự kiện bất khả kháng (Điều 351 BLDS 2015) hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản (điều 420 BLDS 2015) để Quang Huy có thể chấm dứt hợp đồng mà không phải chịu phí tổn thất gì (**0,5**)

- Tư vấn hạn chế mức bồi thường

+ Phân tích điều 302 Luật TM 2005, Đô Thành có quyền đòi bồi thường thiệt hại thực tế, trực tiếp phát sinh cho công ty Đô Thành nếu công ty Quang Huy đơn phương chấm dứt hợp đồng **0,5**

+ Phân tích điều 305 Luật TM, công ty Đô Thành cũng có nghĩa vụ hạn chế tổn thất: công ty Đô Thành có thể mang hàng hóa đó để bán cho đối tác khác **0,25**

+ Đề xuất công ty Quang Huy gặp gỡ công ty Đô Thành để đàm phán chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, hỗ trợ công ty Đô Thành tìm kiếm đối tác khác thay thế và bồi thường thiệt hại với số tiền 01 tháng thực hiện hợp đồng **0,25**

ĐỀ 04

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hoàng Hiệp được thành lập từ năm 2001, có trụ sở chính tại Tổ 9, đường Hoàng Công Chất, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (**Công ty Hoàng Hiệp**). Công ty Hoàng Hiệp có mức vốn Điều lệ là 59 tỷ đồng. Các cổ đông sở hữu số cổ phần phổ thông trong Công ty như sau:

- Bà Đỗ Thị Nhung sở hữu cổ phần tương ứng với 30% vốn Điều lệ;
- Ông Nguyễn Duy Hoàng sở hữu cổ phần tương ứng với 10% vốn Điều lệ;
- Ông Nguyễn Duy Hiệp sở hữu cổ phần tương ứng với 60% vốn Điều lệ;

Các nhà đầu tư là ông Nguyễn Tuấn, bà Nguyễn Thị Mai và ông Vũ Dũng dự định nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của các cổ đông trong Công ty Hoàng Hiệp; tiến hành thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Để đảm bảo giá trị hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng cổ phần cũng như hiện thực hóa những mong muốn nêu trên, ông Tuấn, ông Dũng và bà Mai đã đề nghị Luật sư tư vấn các vấn đề pháp lý có liên quan. Những thông tin nêu trên đã được gửi bằng thư điện tử cho Luật sư.

Câu hỏi 1 (1,5 điểm)

Anh/chị hãy trình bày và nêu ý nghĩa của các công việc luật sư cần thực hiện trong quá trình nghiên cứu hồ sơ để tư vấn pháp luật cho khách hàng?

Tình huống bổ sung

Hiện nay, Công ty Hoàng Hiệp đang sở hữu hệ thống 11 siêu thị điện máy và 06 cửa hàng bán lẻ trên cả nước các loại máy móc, thiết bị vật liệu điện, tổ máy phát điện, máy phát điện, động cơ điện, máy chế biến, đồ điện tử, điện lạnh, máy, thiết bị phục vụ văn phòng, gia đình, khu công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty Hoàng Hiệp còn đang tham gia san lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình và xây dựng cơ sở hạ tầng cho một số dự án của các công ty có vốn đầu tư nước ngoài của Mỹ và Nhật Bản tại Việt Nam. Tổng giá trị của số cổ phần dự định chuyển nhượng là 80 tỷ.

Câu hỏi 2 (2,0 điểm)

Theo Luật sư, ông Nguyễn Tuấn, bà Nguyễn Thị Mai, và ông Vũ Dũng cần đề nghị Công ty Hoàng Hiệp cung cấp các tài liệu, thông tin gì? Ba nhà đầu tư này cần tự thu thập, kiểm tra các tài liệu, thông tin gì về Công ty Hoàng Hiệp trước khi quyết định nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần từ đối tác.

Tình tiết bổ sung

Với các thông tin được cung cấp, ba nhà đầu tư đã quyết định sẽ thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của các cổ đông trong Công ty Hoàng Hiệp.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm)

Luật sư cần khách hàng cung cấp các tài liệu, thông tin gì và dự định tra cứu các văn bản pháp luật nào để phục vụ cho việc tư vấn?

Câu hỏi 4 (2,0 điểm)

Luật sư hãy tư vấn cho ba nhà đầu tư những nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần để đàm phán với các cổ đông của Công ty Hoàng Hiệp? Luật sư cần có lưu ý gì cho các nhà đầu tư để hạn chế những tranh chấp, thiệt hại có thể xảy ra?

Câu hỏi 5 (2,5 điểm)

Giả định rằng giao dịch chuyển nhượng cổ phần hoàn tất, Luật sư hãy soạn thảo văn bản tư vấn cho ba nhà đầu tư các thủ tục pháp lý cần phải tiến hành để ghi nhận tư cách cổ đông và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Hoàng Hiệp.

ĐÁP ÁN ĐỀ 04

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Câu 1 (1,5 điểm)

Các công việc cần thực hiện trong quá trình nghiên cứu hồ sơ:

- Đọc, hiểu yêu cầu của khách hàng ghi nhận trong Hợp đồng dịch vụ pháp lý hoặc yêu cầu ban đầu của khách hàng để có định hướng nghiên cứu hồ sơ.

- Đọc sơ bộ, đọc lướt toàn bộ tài liệu được cung cấp (mục đích nhằm xác định xem hồ sơ có bao nhiêu văn bản, tài liệu; mỗi văn bản, tài liệu có những nội dung chính gì, tính liên quan, tầm quan trọng đối với các yêu cầu tư vấn của khách hàng). Đọc sơ bộ thường tập trung vào việc đọc tên, tiêu đề của tài liệu; trích yếu của tài liệu hoặc phần dẫn nhập của tài liệu; mục lục; chủ thể ký và việc đóng dấu vào tài liệu.

- Sắp xếp hồ sơ tài liệu (mục đích nhằm quản lý các tài liệu có trong hồ sơ một cách khoa học và thuận tiện cho việc sử dụng về sau);

- Đọc chi tiết hồ sơ (mục đích nhằm thu thập các dữ kiện cần thiết làm cơ sở cho việc tư vấn). Đọc chi tiết cần có định hướng và chọn lựa loại tài liệu cần ưu tiên đọc trước. Yêu cầu tư vấn của khách hàng thường là loại tài liệu được ưu tiên đọc trước với ý nghĩa như một kim chỉ nam để xác định các loại tài liệu khác có liên quan và cần thiết đọc để có thể tư vấn được cho khách hàng.

- Tóm lược vụ việc (thường áp dụng đối với các vụ việc phức tạp có nhiều mốc thời gian, nhiều tình tiết và vấn đề pháp lý. Việc làm này giúp luật sư một lần nữa nắm bắt được vụ việc một cách toàn diện nhất và sẽ hữu ích trong trường hợp làm việc nhóm – giúp các luật sư khác tiết kiệm thời gian đọc toàn bộ hồ sơ tài liệu.)

- Phân tích vụ việc (đây là quá trình luật sư đặt ra các câu hỏi và tự trả lời trên cơ sở các thông tin, tài liệu đã có để làm rõ các sự kiện của vụ việc).

- Xác định câu hỏi pháp lý: Mục đích của việc xác định câu hỏi pháp lý nằm tìm đúng quy định pháp luật áp dụng vào vụ, việc của khách hàng. Mỗi câu hỏi pháp lý chứa đựng ba thành tố: một hay nhiều sự kiện mấu chốt; vấn đề pháp lý; điều luật áp dụng.

Câu hỏi 2 (2.0 điểm)

* Khách hàng cần đề nghị Công ty Hoàng Hiệp cung cấp các tài liệu, thông tin sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp các lần sửa đổi, bổ sung nếu có.

- Điều lệ (bản đang có hiệu lực).

- Báo cáo tài chính 03 năm gần nhất.
 - Sổ đăng ký cổ đông.
 - Hồ sơ liên quan đến các tài sản, dự án, hệ thống siêu thị và các vấn đề khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty Hoàng Hiệp;
 - Hồ sơ liên quan đến các nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ còn tồn đọng với các cá nhân, tổ chức và người lao động.
 - Hồ sơ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền thuê hoặc sử dụng của Công ty (nếu có); (đất thuê hay đất giao, thời hạn thuê/giao đất còn nhiều hay ít...) tiền sử dụng đất đã đóng như thế nào, tài sản có thể chấp vay vốn hoặc các nghĩa vụ khác không...
 - Các tài liệu khác liên quan đến tình hình sản xuất, kinh doanh của Công ty này.
- * Ba nhà đầu tư này cần tự thu thập, kiểm tra các tài liệu, thông tin về Công ty Hoàng Hiệp trước khi quyết định nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần từ đối tác là*
- Tìm hiểu thông tin từ đối tác, khách hàng của Công ty Hoàng Hiệp về tình hình kinh doanh, uy tín kinh doanh của Công ty này;
 - Tra cứu thông tin về tình hình hoạt động của Công ty Hoàng Hiệp tại Cơ quan đăng ký kinh doanh;
 - Tra cứu thông tin về việc còn nợ thuế hay nợ BHXH hay không?

Câu hỏi 3 (2,0 điểm)

** Luật sư cần khách hàng cung cấp các tài liệu, thông tin sau:*

- Sổ đăng ký cổ đông/ giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của từng cổ đông;
 - Thông tin nhân thân của từng cổ đông;
- * Các văn bản pháp luật cần tra cứu*
- Luật Doanh nghiệp 2014;
 - Nghị định 78/2015/NĐ-CP của Chính phủ về việc đăng ký doanh nghiệp;
 - Thông tư 20/2015/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn về đăng ký doanh nghiệp;

Câu hỏi 4 (2,0 điểm)

- Đối tượng hợp đồng;
- Giá chuyển nhượng;
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Cam kết của các bên;

- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- Giải quyết tranh chấp;
- Điều khoản chung

Các nhà đầu tư cần lưu ý đàm phán về điều khoản thanh toán là nên thuê bên thứ ba có thể là Ngân hàng phát hành một bảo lãnh thanh toán. Khi các cổ đông đề nghị Công ty tiến hành xong các thủ tục để ghi nhận tư cách cổ đông của khách hàng trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thì mới giải ngân.

Câu hỏi 5 (2,5 điểm)

Yêu cầu về hình thức

- Thư phải được trình bày rõ ràng, mạch lạc, khoa học về mặt cấu trúc và đầy đủ các yếu tố của thư tư vấn.

Yêu cầu về nội dung

Thư tư vấn phải đáp ứng đủ cấu trúc nội dung của lá thư tư vấn. Nội dung tư vấn cụ thể cần phân tích và nhận định được những vấn đề sau:

Các thủ tục pháp lý cần phải tiến hành để ghi nhận tư cách cổ đông

- Thực hiện theo khoản 2 Điều 126 Luật Doanh nghiệp 2014 “Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng hợp đồng theo cách thông thường hoặc thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán. Trường hợp chuyển nhượng bằng hợp đồng thì giấy tờ chuyển nhượng phải được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoặc đại diện ủy quyền của họ ký. Trường hợp chuyển nhượng thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán, trình tự, thủ tục và việc ghi nhận sở hữu thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán”

- Các bên liên quan ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.
- Tiến hành lập biên bản xác nhận về việc đã hoàn thành **thủ tục chuyển nhượng cổ phần**.
- Tiến hành chỉnh sửa, bổ sung thông tin trong Sổ đăng ký cổ đông của công ty.
- Tiến hành đăng ký thay đổi cổ đông theo quy định.

Thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật

Luật sư tư vấn cho khách hàng các công việc cần thực hiện để chuẩn bị các hồ sơ sau liên quan đến việc thay đổi người đại diện theo pháp luật:

- Thông báo thay đổi người đại diện theo pháp luật (Phụ lục II-2, Thông tư số 20/2015/TT-BKHĐT ngày 01/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

- Bản sao hợp lệ một trong các giấy tờ chứng thực cá nhân của người bổ sung, thay thế làm đại diện theo pháp luật của công ty;

- Quyết định và bản sao hợp lệ biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông đối với công ty cổ phần về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật trong trường hợp việc thay đổi người đại diện theo pháp luật làm thay đổi nội dung Điều lệ công ty; Quyết định và bản sao hợp lệ biên bản họp của Hội đồng quản trị đối với công ty cổ phần trong trường hợp việc thay đổi người đại diện theo pháp luật không làm thay đổi nội dung của Điều lệ công ty ngoài nội dung họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của công ty quy định tại Điều 25 Luật Doanh nghiệp.

- Đối với doanh nghiệp được cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương thì ngoài các giấy tờ nêu trên, doanh nghiệp nộp kèm theo: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đầu tư; Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký thuế; Giấy đề nghị bổ sung, cập nhật thông tin đăng ký doanh nghiệp quy định; Giấy đề nghị bổ sung, cập nhật thông tin đăng ký doanh nghiệp đối với doanh nghiệp hoạt động theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư (theo mẫu tại Phụ lục II-18, Thông tư số 20/2015/TT-BKHĐT ngày 01/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

- Trường hợp không phải Chủ sở hữu hoặc người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp trực tiếp đến nộp hồ sơ thì người được ủy quyền phải nộp bản sao hợp lệ một trong các giấy tờ chứng thực cá nhân (1. Đối với công dân Việt Nam: Thẻ căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu Việt Nam còn hiệu lực. 2. Đối với người nước ngoài: Hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị thay thế hộ chiếu nước ngoài còn hiệu lực), kèm theo: Bản sao hợp lệ hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa người thành lập doanh nghiệp hoặc doanh nghiệp và tổ chức làm dịch vụ thực hiện thủ tục liên quan đến đăng ký doanh nghiệp và giấy giới thiệu của tổ chức đó cho cá nhân trực tiếp thực hiện thủ tục liên quan đến đăng ký doanh nghiệp; hoặc Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật cho cá nhân thực hiện thủ tục liên quan đến đăng ký doanh nghiệp.

Lưu ý: Trường hợp doanh nghiệp muốn đăng công bố nội dung đăng ký doanh nghiệp (theo quy định tại điều 33 Luật Doanh nghiệp) tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đề nghị nộp kèm hồ sơ đề nghị công bố nội dung đăng ký doanh nghiệp. Thời hạn giải quyết thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật: 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ (không tính ngày lễ, Tết, thứ bảy, chủ nhật).

ĐỀ 05

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Môn: KỸ NĂNG TƯ VẤN PHÁP LUẬT (LS3)

Lớp đào tạo luật sư khóa:

thời gian làm bài thi: 150 phút

Đầu tháng 01/2021, ông David Hoàng, việt kiều Mỹ dự định dùng ngôi nhà tại quận 12, TP. Hồ Chí Minh để góp vốn thành lập công ty TNHH Phương Đông (“**Phương Đông**”) với hai người bạn là ông Minh, cán bộ đã về hưu và ông Nhật, sinh viên mới tốt nghiệp đại học. Ông Minh dự định góp bằng đô la Mỹ tương đương 01 tỷ đồng, ông Nhật góp vốn bằng xe bán tải còn mới. Ngôi nhà mà ông Hoàng dự định góp được các bên định giá là 02 tỷ đồng. Xe bán tải mới của ông Nhật được các bên định giá là 1 tỷ đồng. Do không có sự hiểu biết về pháp luật, ông Hoàng, Nhật, Minh đến văn phòng luật sư yêu cầu tư vấn.

Câu hỏi 1 (2,0 điểm)

a) Theo anh/chị, ông Hoàng, Nhật, Minh có đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể tham gia thành lập công ty hay không?

b) Tài sản dự định góp vốn của ông Hoàng, Nhật, Minh có đáp ứng điều kiện là tài sản góp vốn vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật?

tình tiết bổ sung

Sau khi các bên đã thống nhất thành lập Phương Đông, ông Hoàng nộp hồ sơ thành lập doanh nghiệp Phương Đông cho cơ quan có thẩm quyền, Phòng Đăng ký kinh doanh thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Phương Đông vào tháng 3/2021, trong đó ghi nhận: Vốn điều lệ của Phương Đông là 4 tỷ đồng, trong đó tỷ lệ góp vốn điều lệ của Hoàng là 50%, của Nhật là 25% và của Minh là 25%; ngành nghề kinh doanh là mua bán nông sản, vật liệu xây dựng, bao bì các loại; trụ sở chính của công ty đặt tại Quận 12, TP. Hồ Chí Minh.

Hội đồng thành viên của Phương Đông tiến hành phiên họp đầu tiên và bầu Hoàng làm Chủ tịch Hội đồng thành viên; Minh làm Giám đốc và Nhật làm Phó giám đốc. Hoàng, Nhật, Minh đã tiến hành việc góp vốn theo đúng quy định của pháp luật. Tháng 07/2021, do có nhu cầu sử dụng căn nhà đã mang ra góp vốn, Hoàng đề nghị Nhật và Minh cho phép mình rút căn nhà khỏi công ty và góp thế bằng 02 tỷ đồng tiền mặt. Nhật và Minh đồng ý.

Câu hỏi 2 (3,0 điểm)

a) Việc Hoàng rút căn nhà khỏi công ty và góp thế bằng 02 tỷ đồng tiền mặt có đúng với quy định của pháp luật hay không? Tại sao?

- Hợp HD đv c' nhg ts
- Việc c' nhg căn nhà và thay = 2 tỷ tiền mặt 0 (m thay đv s'v)

b) Anh/chị hãy tư vấn các thủ tục cần tiến hành để Hoàng có thể nhận lại căn nhà góp vốn của mình một cách hợp pháp?

Tình tiết bổ sung

Đầu tháng 08 năm 2021, Phương Đông ký hợp đồng mua bán gạo với công ty TNHH Phương Nam ("**Phương Nam**"), địa chỉ tại Dĩ An – Bình Dương. Ngành nghề kinh doanh của Phương Nam là mua bán nông sản, phân bón,...

Theo hợp đồng trên, Phương Đông bán cho Phương Nam 1.000 tấn gạo với các điều kiện được thỏa thuận cụ thể như sau:

- Đối tượng hợp đồng là gạo nội địa, số lượng 1.000 tấn, đơn giá 3.000.000đ/tấn.
- Việc giao hàng được tiến hành mỗi chuyến 50 tấn, tại kho của Phương Nam. Phương Nam thanh toán 50% giá trị chuyến hàng, số còn lại 50% sẽ thanh toán hết trong vòng 05 ngày, sau khi nhận đủ số lượng cho từng đợt 05 chuyến hàng (250 tấn).
- Việc kiểm tra chất lượng và giao hàng căn cứ theo mẫu đã thỏa thuận giữa hai bên: Độ ẩm không quá 15%, trọng lượng tịnh 50kg/bao, trọng lượng cả bì 50,2kg/bao.
- Phương Đông phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Phương Nam là 500 triệu đồng nếu Phương Đông giao hàng có chất lượng không đúng với thỏa thuận nêu trên.
- Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký đến hết ngày 31/12/2023.
- Các bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng, nếu có khó khăn phải báo trước 3 ngày để cùng nhau bàn bạc giải quyết. Mọi sự thay đổi phải có phụ lục hợp đồng hoặc biên bản thỏa thuận.
- Bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng phải chịu phạt vi phạm là 500 triệu đồng.
- Nếu phát sinh tranh chấp không giải quyết được bằng thương lượng thì hai bên nhất trí đưa ra Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm)

Anh/chị hãy chỉ ra các rủi ro mà Phương Đông có thể gặp phải nếu chấp nhận ký kết hợp đồng với các điều khoản nêu trên trong bối cảnh như mô tả ở trên?

Tình tiết bổ sung

Hợp đồng được các bên thực hiện rất thiện chí. Ngày 25/12/2021, sau khi thực hiện xong 10 chuyến hàng (500 tấn) thì Phương Nam gửi công văn đề nghị muốn chấm dứt hợp đồng mua bán gạo. Lý do của việc chấm dứt là các đại lý của Phương Nam ngừng mua gạo từ công ty nên Phương Nam không đủ khả năng tài chính và không có thị trường bán ra để tiếp tục thực hiện hợp đồng với Phương Đông. Phương Đông không đồng ý với đề nghị của Phương Nam.

Ngày 29/12/2021, Phương Nam gửi công văn đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán gạo. Phương Đông gửi công văn yêu cầu Phương Nam phải đền bù 550 triệu đồng bao gồm tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500 triệu đồng, tiền lợi nhuận đáng lẽ Phương Đông được hưởng nếu Phương Nam không chấm dứt hợp đồng là 50 triệu đồng. Phương Nam cho rằng việc các đại lý không mua hàng công ty dẫn đến Phương Nam không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là sự kiện bất khả kháng nên không đồng ý đền bù tiền.

Câu hỏi 4 (3,0 điểm)

Anh/chị hãy viết thư tư vấn cho Phương Đông về các nội dung sau:

- a) Phương Nam có phải trả tiền theo yêu cầu của Phương Đông hay không?*
- b) Anh/chị hãy đưa ra phương án xử lý tình huống tốt nhất cho Phương Đông?*



**ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ**

Tên học phần: Kỹ năng tư vấn pháp luật

Mã học phần: LS3 Số tín chỉ: 04

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Đề thi số: 46 /LS3

Công ty TNHH Hưng H (viết tắt Công ty Hưng H) và Công ty TNHH MTV bao bì giấy Nhân Trí Ph (viết tắt Công ty Nhân Trí Ph) thỏa thuận mua bán hàng hóa nhưng không có lập hợp đồng bằng văn bản. Công ty Nhân Trí Ph đặt hàng từ địa chỉ thư điện tử (email) của Công ty là nhantriph1502@gmail.com hoặc buithanhha@gmail.com đến địa chỉ thư điện tử của Công ty Hưng H là hung11211@yahoo.com hoặc qua zalo. Từ ngày 25/6/2022 đến ngày 15/10/2022, Công ty Hưng H đã cung cấp hàng giấy bao bì cho Công ty Nhân Trí Ph theo đúng nội dung đơn đặt hàng [Việc giao hàng có phiếu xuất kho, phiếu nhận hàng đến cuối tháng Công ty Hưng H lập bảng kê chi tiết gửi qua email để Công ty Nhân Trí Ph đối chiếu. Công ty Nhân Trí Ph đối chiếu và đồng ý thì Công ty Hưng H xuất hóa đơn.] Công ty Nhân Trí Ph có trách nhiệm thanh toán tiền hàng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xuất hóa đơn.

Từ ngày 26/06/2022 đến ngày 26/07/2022, Công ty Hưng H đã giao cho Công ty Nhân Trí Ph 15.000 tấm giấy 03 lớp các loại với số tiền 150.000.000 đồng (đã bao gồm thuế). Theo bảng kê chi tiết số 01, Công ty Hưng H xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000517 ngày 31/7/2022. Công ty Nhân Trí Ph đã thanh toán hóa đơn tháng 7 với số tiền 150.000.000 đồng.

Từ ngày 01/08/2022 đến ngày 28/08/2022, Công ty Hưng H đã giao cho Công ty Nhân Trí Ph 23.920 tấm giấy 03 lớp các loại với số tiền 200.000.000 đồng (đã bao gồm thuế). Theo bảng kê chi tiết số 02, Công ty Hưng H xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000536 ngày 31/8/2022. Công ty Nhân Trí Ph chưa thanh toán hóa đơn tháng 8/2022.

Từ ngày 06/9/2022 đến ngày 26/09/2022, Công ty Hưng H đã giao cho Công ty Nhân Trí Ph 20.460 tấm giấy 03 lớp các loại với số tiền 180.000.000 đồng (đã bao gồm thuế). Theo bảng kê chi tiết số 03, Công ty Hưng H xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000553 ngày 30/9/2022. Công ty Nhân Trí Ph chưa thanh toán hóa đơn tháng 9/2022.

Là luật sư tư vấn cho Công ty Hưng H:

Câu hỏi 1 (2,0 điểm): Anh/chị sẽ yêu cầu khách hàng cung cấp những tài liệu gì? Văn bản pháp luật nào cần áp dụng trong vụ việc này?

Câu hỏi 2 (2,5 điểm): Theo Anh/chị, việc không lập hợp đồng bằng văn bản có ảnh hưởng gì tới thỏa thuận mua bán hàng hóa này không? Anh/chị hãy xác định thời điểm phát sinh hành vi vi phạm của Công ty Nhân Trí Ph đối với 02 đợt giao hàng cuối cùng?

14

Tình tiết bổ sung

Công ty Hưng H gửi bang kê chi tiết số 03 qua email: nhantriph1502@gmail.com. Tuy nhiên, Ông Lâm (người đại diện theo pháp luật của Công ty Nhân Trí PH) lại xác nhận thông qua tin nhắn điện thoại gửi cho Ông Quân- lái xe và là người lao động của Công ty Hưng H.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm): Đại diện pháp luật của Công ty Hưng H nhờ luật sư đưa ra ý kiến đánh giá pháp lý về tình tiết nêu trên có ảnh hưởng gì đến việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty Nhân Trí Ph không?

Tình tiết bổ sung

Ngày 15/5/2023, Công ty Hưng H gửi công văn yêu cầu Công ty Nhân Trí Ph với nội dung như sau:

- Thanh toán số tiền còn nợ theo 02 hóa đơn giá trị gia tăng là 380.000.000 đồng.
- Thanh toán số tiền chậm trả theo lãi suất 0,1%/ngày trên số tiền 380.000.000 đồng tính từ ngày 11/10/2022:
- Phạt vi phạm 8% do có hành vi vi phạm như sau: $8\% \times 380.000.000$ đồng
- Yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng tháng là tiền lương tháng 9 của ông Quân – người lao động của Công ty Hưng H cũng là lái xe vận chuyển hàng cho Công ty Nhân Trí Ph.

Câu hỏi 4 (3,5 điểm): Anh/ chị hãy soạn thảo thư tư vấn đề đưa ra ý kiến cho khách hàng?

Đề thi gồm 02 trang. học viên được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình in của Học viện Tư pháp: căn bản coi thi không giải thích gì thêm.

11/11

1/1

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐÁP ÁN ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ
 Tên học phần: Kỹ năng cơ bản của LS trong lĩnh vực TVPL
 Mã học phần: LS3 Số tín chỉ: 04
 Đáp án đề thi số: 46/LS3

Câu hỏi	Nội dung	Điểm
Câu 1 (2,5đ)	Tài liệu cần cung cấp: - Hồ sơ pháp lý của 02 công ty (GCNĐKKD, điều lệ công ty,...) - Phiếu đặt hàng của các lần 1,2,3; - Thông tin các bên trao đổi qua Email; - Bảng kê chi tiết lần 1,2,3 mà Công ty Hưng PH gửi cho công ty Nhân trí PH; - Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000517, 0000536, 0000553 VBPL áp dụng: - Bộ luật Dân sự 2015; - Luật thương mại 2005; - Luật Doanh nghiệp 2020;	0.25/ý
Câu 2 (2,5) điểm	- Hợp đồng không vô hiệu, rất dễ xảy ra tranh chấp (vì có thể qua email nội dung của Hợp đồng không rõ ràng) + Trao đổi qua Email, có phiếu đặt hàng cũng được coi là văn bản + Căn cứ pháp lý Khoản 01 điều 24 LTM 2005; Khoản 2 điều 119 BLDS - Xác định thời điểm vi phạm của Nhất trí PH - Thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán + Lần 2: Thời điểm xuất hóa đơn + 10 ngày. Do đó ngày vi phạm là 10/9/2022. + Lần 3: Thời điểm xuất hóa đơn +10 ngày. Do đó ngày vi phạm 10/10/2022.	0.25/ý
Câu 3: (2,5)	Không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty Nhân trí PH tại đợt 3 vì: - Mặc dù các bên thỏa thuận ban đầu là trao đổi qua Email hoặc	0,25/ý

điểm)	Zalo. - Ông Lâm nhắn tin xác nhận với Ông Quân- lái xe của Công ty Hưng H. - Công ty Hưng H đã xuất hóa đơn cho công ty Nhân trí Ph (có cơ sở để xác định Ông Quân đã thông báo cho Công ty Hưng H) Từ đó, việc này được cho là thay đổi phương thức liên lạc.	
Câu 4 (3.5 điểm)	Đáp ứng hình thức của Thư tư vấn: - Tóm tắt vụ việc - Căn cứ pháp lý - Yêu cầu tư vấn - Nội dung: +Hợp đồng không vô hiệu. + Việc thanh toán số tiền nợ là 300 triệu đồng là phù hợp do có hành vi vi phạm. + Việc yêu cầu lãi chậm trả 0,1%/ ngày tương đương 36,5%/ chưa phù hợp, bởi lẽ: các bên không có thỏa thuận về lãi chậm trả, do đó áp dụng theo điều 306 LTM, án lệ 09/2019, Lãi suất chậm trả dựa trên lãi suất nợ quá hạn trung bình của 03 ngân hàng tại địa phương Trường hợp áp dụng quy định tại khoản 02 Điều 357 BLDS, Khoản 02 điều 468 BLDS 2015 ấn định 10%/năm vẫn được chấp nhận. + Việc tính lãi xác định lần vi phạm như sau: lần 01 tính lãi từ ngày 10/09/2022 với số tiền là 200.000.000 đồng; lần 02 tính lãi từ ngày 10/10/2022 với số tiền là 180.000.000 đồng mới đảm bảo quyền lợi cho Khách hàng + Các bên không có thỏa thuận phạt vi phạm nên không có cơ sở phạt vi phạm điều 300 LTM 2005; + Bồi thường thiệt hại dựa trên: hành vi vi phạm, thiệt hại; hành vi vi phạm là nguyên nhân trực tiếp dẫn tới thiệt hại. Mặc dù ông Quân lái xe chở hàng tới cho Công ty Nhân trí Ph nhưng ông Quân cũng là người lao động của Công ty Hưng H. Do đó, Ông Quân được nhận lương hàng tháng không phụ thuộc vào việc có hay không chở hàng	0.25/ý



**ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ**

Tên học phần: Kỹ năng tư vấn pháp luật

Mã học phần: LS3 Số tín chỉ: 04

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Đề thi số: 14/LS3

Nhà đầu tư SHIROTA là pháp nhân Nhật Bản, có trụ sở tại Osaka, chuyên hoạt động trong lĩnh vực cơ khí đang thực hiện các thủ tục để đầu tư trực tiếp tại Việt Nam trong lĩnh vực cơ khí và tạo môi trường để các tu nghiệp sinh thực hành trước khi sang Nhật Bản lao động. Nhà đầu tư dự định thực hiện dự án với ngành nghề sản xuất hàng sơn mài, thủ công mỹ nghệ và đồ gỗ trang trí nội thất cao cấp, gia công cơ khí.

Ông Nguyễn Xuân Đại là trưởng phòng đối ngoại của công ty xuất khẩu lao động X thường xuyên đưa du học sinh và tu nghiệp sinh sang Nhật để du học và làm việc nên có mối quan hệ quen biết với công ty SHIROTA.

Công ty SHIROTA muốn ông Đại đứng ra làm đại diện cho công ty trong các vấn đề về thủ tục và điều kiện tiền đề để một doanh nghiệp nước ngoài có thể hoạt động tại Việt Nam trong đó có việc nhờ ông Đại tìm và kí hợp đồng thuê nhà xưởng để đặt nhà máy thực hiện dự án.

Qua tìm hiểu và giới thiệu, ông Đại được biết công ty TNHH BG có khu nhà xưởng được xây dựng trên lô đất tại địa chỉ lô A2 CN3 cụm công nghiệp tập trung vừa và nhỏ Từ Liêm, phường Minh Khai, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là nhà xưởng) phù hợp để nhà đầu tư SHIROTA thực hiện dự án.

Trước khi thực hiện việc kí kết hợp đồng thuê nhà xưởng theo đề nghị của công ty SHIROTA, ông Nguyễn Xuân Đại đại diện công ty X đến Văn phòng luật sư gặp anh/chị để đề nghị được tư vấn.

Câu hỏi 1 (2,0 điểm): Theo anh/chị hợp đồng mà công ty SHIROTA kí với khách hàng là hợp đồng gì để đảm bảo an toàn pháp lý cho giao dịch? Ông Đại thực hiện việc việc đại diện này theo hình thức nào để đảm bảo an toàn pháp lý?

Câu hỏi 2 (2,0 điểm): Anh/chị cần hướng dẫn khách hàng cung cấp hoặc thu thập để cung cấp những thông tin, tài liệu gì? Tra cứu văn bản gì để tư vấn khách hàng giao kết hợp đồng đảm bảo hiệu lực pháp luật?

Tình tiết bổ sung

Ngoài thỏa thuận về giá thuê là 2.415 USD/tháng; ông Đại còn cung cấp thêm thông tin: bên cho thuê thỏa thuận rằng, giá thuê trên là giá thuê của năm đầu tiên, những năm tiếp theo của hợp đồng thuê, công ty TNHH BG còn muốn tăng tiền nhà

26

tùy vào biến động giá thuê của thị trường bất động sản. Ông Đại hỏi ý kiến của anh/chị về vấn đề này trước khi trao đổi với nhà đầu tư SHIOTA để quyết định.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm): Theo anh/chị để đảm bảo quyền lợi của bên thuê, vấn đề tăng giá thuê cần được kiểm soát như thế nào? Soạn thảo nội dung về giá để đảm bảo tốt nhất quyền lợi, mong muốn trên cho khách hàng.

Tình tiết bổ sung

Công ty SHIOTA lo ngại trong quá trình làm thủ tục xin cấp phép để thực hiện dự án trường hợp xấu nhất mà khách hàng không xin được giấy phép đầu tư thì sẽ xử lý thế nào đối với hợp đồng thuê nhà xưởng.

Câu hỏi 4 (2,0 điểm): Anh/chị tư vấn cho khách hàng như thế nào để quản lý rủi ro trên? Hãy soạn thảo nội dung tương ứng.

Tình tiết bổ sung

Về phương thức giải quyết tranh chấp: bên thuê thể hiện mong muốn về việc nếu tranh chấp xảy ra thì vụ việc sẽ được giải quyết tại trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam hoặc trung tâm trọng tài quốc tế Singapore, ngôn ngữ trọng tài là tiếng Anh. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng tranh chấp này là tranh chấp liên quan đến bất động sản nên chỉ có tòa án Việt Nam mới có thẩm quyền giải quyết.

Câu hỏi 5 (2,0 điểm): Theo anh/chị mong muốn của khách hàng có thể thực hiện được không? Hãy dự thảo điều khoản này theo yêu cầu của bên thuê?

Đề thi gồm 02 trang, học viên được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình in của Học viện Tư pháp; cán bộ coi thi không giải thích gì thêm.

Hết./

7/6



**ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ**

Lên học phần: Kỹ năng tư vấn pháp luật

Mã học phần: LS3 Số tín chỉ: 04

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Đề thi số: 43/LS3

Công ty TNHH Quang Minh là doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp, tỉnh B, Việt Nam (công ty Quang Minh). Ngày 20/08/2019, Công ty Quang Minh và Công ty cổ phần Thái Dương (công ty Thái Dương) ký kết hợp đồng thuê đất số 126 (sau đây gọi là "Hợp đồng", với nội dung Công ty Quang Minh cho Công ty Thái Dương thuê lô đất 03 ha để xây dựng nhà máy dệt vải, thời hạn thuê đất là 50 năm, giá thuê là 7.000.000 USD cho toàn bộ thời gian thuê, thanh toán bằng đồng Việt Nam. Công ty Thái Dương phải trả tiền thuê đất theo nhiều đợt cho toàn bộ thời gian thuê. Đợt cuối cùng (đợt 5) là ngày 22/08/2022. Nếu bên thuê chậm thanh toán thì phải chịu lãi suất quá hạn là 15%/năm. Công ty Quang Minh sẽ hỗ trợ công ty Thái Dương làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho lô đất thuê (Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải quyết tại một trung tâm trọng tài thương mại tại Hà Nội). Hợp đồng được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của các bên.

Nhà máy được xây dựng và đi vào hoạt động từ năm 2021. Tuy nhiên, do gặp nhiều khó khăn nên đến đầu năm 2023 thì nhà máy ngừng hoạt động. Đến thời điểm ngừng hoạt động, Công ty Thái Dương đã thanh toán 95% tiền thuê đất. Công ty Quang Minh đã nhiều lần yêu cầu Công ty Thái Dương thanh toán nốt 5% số tiền còn lại (đợt 05) nhưng Công ty Thái Dương không chịu thanh toán với lý do Công ty Quang Minh không hỗ trợ mình để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại của đợt 05 chưa thanh toán là 8.050.000.000 VND (tương đương với 350.000 USD theo tỷ giá: 23.000 VND/USD).

Ngày 20/08/2023, Công ty Quang Minh đã đến văn phòng luật sư để nghị tư vấn đảm bảo quyền lợi của mình.

Là luật sư tư vấn cho Công ty Quang Minh:

22/8/2022 - 9/2023 (8.050)

(15% x 12 tháng)

Câu hỏi 1 (2,0 điểm): Anh/chị sẽ yêu cầu khách hàng cung cấp những thông tin, tài liệu gì để phục vụ việc tư vấn?

Câu hỏi 2 (3,0 điểm): Anh/chị hãy đánh giá hiệu lực pháp lý của Hợp đồng?

Tình tiết bổ sung

Công ty Thái Dương không đồng ý thanh toán 5% (đợt 5) giá trị còn lại vì cho rằng: "Công ty Quang Minh chưa thực hiện nghĩa vụ hỗ trợ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho lô đất thuê (chưa cung cấp trích lục bản đồ). Tuy nhiên, công

1/2

ty Quang Minh cho rằng, trong quá trình Công ty Thái Dương thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Quang Minh đã hỗ trợ trong khả năng của mình.

Câu hỏi 3 (2,0 điểm): Theo Anh/ chị, việc Công ty Thái Dương không chịu thanh toán tiền đợt 05 với lý do Công ty Quang Minh không hỗ trợ mình để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất có căn cứ không? Vì sao?

Câu hỏi 4 (3,0 điểm): Anh/chị hãy thay mặt công ty Quang Minh soạn thảo công văn gửi công ty Thái Dương để đảm bảo quyền lợi cho công ty Quang Minh? Thời điểm thực hiện là tháng 9/2023

Đề thi gồm 02 trang, học viên được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình in của Học viện Tư pháp, cán bộ coi thi không giải thích gì thêm.

Hết

lt ✓

..

ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHIỆP LUẬT SƯ

Tên học phần: Kỹ năng TVPL và GQTC ngoài Tòa án

Mã học phần: LS 2 Số tín chỉ: 6

Thời gian làm bài thi: 150 phút

Đề thi số: 62/TVCB

Công ty TNHH Thương mại may mặc và dịch vụ Thanh Hải ("Công ty Thanh Hải") có địa chỉ tại quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đặt hàng từ đối tác nước ngoài là công ty VISA (có trụ sở tại Singapo). Trên cơ sở đơn đặt hàng này, công ty Thanh Hải ký hợp đồng may gia công với DNTN Bình An để thực hiện việc may gia công. Dự định công ty Thanh Hải giao nguyên liệu vải SJ 288 cho Bình An để may gia công 15000 áo thun nam. Khách hàng của Văn phòng luật sư ABC là công ty Thanh Hải.

Câu hỏi 1: (3,0 điểm) Anh/chị hãy dự thảo các nội dung hợp đồng gia công để đảm bảo quyền lợi của khách hàng? Hợp đồng này phải lưu ý vấn đề gì để đảm bảo hiệu lực?

Câu hỏi 2: (1,5 điểm) Các công việc anh/chị phải tiến hành khi được công ty Thanh Hải đề nghị tham gia đàm phán hợp đồng?

Tình tiết bổ sung

Thực tế, ngày 22/11/2019, hợp đồng gia công giữa hai công ty được ký kết mà không có sự tư vấn của luật sư. Theo hợp đồng thì đơn giá gia công là 100.000 đồng/áo. Về nguyên liệu, công ty Thanh Hải đã ký hợp đồng mua vải với công ty Dệt Thành Công. Theo đó, doanh nghiệp Bình An trực tiếp nhận vải thun SJ 288 tại công ty Dệt Thành Công. Doanh nghiệp Bình An phải trả hàng thành phẩm tại kho của công ty Thanh Hải. Thời gian giao hàng thành phẩm trước ngày 2/3/2020. Bên nào vi phạm hợp đồng sẽ bị phạt 10% giá trị hợp đồng và bồi thường thiệt hại trọn gói là 500.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, doanh nghiệp Bình An đã cử người đến nhận nguyên liệu tại công ty dệt Thành Công. Ngày 28/2/2020, doanh nghiệp Bình An tiến hành giao hàng tại kho của công ty Thanh Hải nhưng hàng không được nhập kho vì cán bộ kiểm hàng cho rằng hàng may không đúng nguyên liệu, không đạt chất lượng xuất khẩu. Chủ doanh nghiệp Bình An đành phải thuê kho lưu hàng với giá 500.000 đồng/ngày.

Sau khi trao đổi lại với công ty Thanh Hải, chủ doanh nghiệp Bình An khẳng định họ không có lỗi trong việc may sai nguyên liệu bởi theo hợp đồng gia công, nguyên liệu này do công ty Thanh Hải cung cấp. Họ đã nhận hàng tại công ty Dệt Thành Công theo đúng chỉ định của công ty Thanh Hải. Doanh nghiệp Bình An không chịu trách nhiệm gì về nguyên liệu.

Tìm hiểu nguyên nhân, luật sư được biết khi doanh nghiệp Bình An đến công ty Dệt Thành Công nhận nguyên liệu thì công ty Dệt Thành Công cung cấp vải không

đúng mã hàng cho doanh nghiệp Bình An nên hàng may sai nguyên liệu so với đặt hàng của khách hàng nước ngoài. Vì vậy, công ty Thanh Hải từ chối nhận hàng, yêu cầu Bình An bồi thường thiệt hại trọn gói là 500.000.00 đồng và phạt 10% giá trị hợp đồng.

Doanh nghiệp Bình An đã gửi văn bản yêu cầu công ty Thanh Hải thanh toán tiền hàng. Công ty Thanh Hải nại ra rằng khi nhận hàng từ công ty Dệt Thành Công, doanh nghiệp Bình An phải có trách nhiệm kiểm tra hàng có đúng mã hàng hay không. Vì vậy, Doanh nghiệp Bình An phải chịu trách nhiệm đối với việc vi phạm của mình.

Doanh nghiệp Bình An đã tìm đến Văn phòng luật sư XYZ.

Câu hỏi 3: (2,5 điểm) Anh/chị đưa ra lập luận như thế nào để bảo vệ cho doanh nghiệp Bình An?

Tình tiết bổ sung

Hai công ty thống nhất thương lượng giải quyết tranh chấp.

Câu hỏi 4: (3,0 điểm)

(i) Anh/chị hãy cho biết các công việc luật sư phải thực hiện khi tham gia thương lượng cho khách hàng?

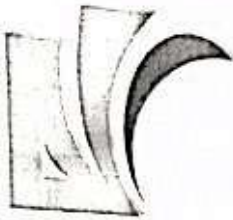
(ii) Tư vấn cho Doanh nghiệp Bình An các phương án thương lượng với khách hàng?

1

Đề thi gồm 02 trang, học viên được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình in của Học viện Tư pháp; cán bộ coi thi không giải thích gì thêm.

Hết./.

✓✓



**ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ**

Tên học phần: Kỹ năng Tư vấn pháp luật

Mã học phần: LS3 Số tín chỉ: 4

Thời gian làm bài thi: 150p

Đề thi số: 18/LS3

(Tình tiết độc lập 1)

Công ty TNHH Đức Bình ("Đức Bình") chuyên kinh doanh vật liệu xây dựng, trụ sở tại TP. Hồ Chí Minh. Tháng 01/2020, Đức Bình dự định ký hợp đồng cung cấp thép xây dựng cho công ty TNHH Long Thành ("Long Thành"), hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, trụ sở tại TP. Hồ Chí Minh. Đại diện Đức Bình tìm đến văn phòng Luật sư để yêu cầu tư vấn từ giai đoạn đàm phán, soạn thảo hợp đồng.

Câu hỏi 1 (3,5 điểm):

- Anh (chị) cần tìm hiểu những thông tin, tài liệu gì, văn bản pháp luật nào để phục vụ cho việc đàm phán, soạn thảo hợp đồng nói trên?
- Anh (chị) hãy soạn điều khoản giải quyết tranh chấp tại Trọng tài thương mại cho hợp đồng dự định ký kết nêu trên.

Tình tiết bổ sung

Thực tế, tháng 01/2020, Đức Bình đã ký hợp đồng trị giá 12 tỷ đồng, cung cấp 900 tấn thép xây dựng cho Long Thành. Hợp đồng có một số nội dung như: Thép xây dựng Đức Bình cung cấp cho Long Thành phải là loại thép được nhập khẩu từ Nhật Bản; việc giao hàng được chia thành 3 đợt, mỗi đợt giao 300 tấn thép vào các ngày cuối tháng 05, 06, 07 năm 2020; bên nào vi phạm hợp đồng phải chịu phạt 8% giá trị phần hợp đồng vi phạm... Thực hiện hợp đồng, trong hai lần đầu tiên, Đức Bình đã giao đủ cho Long Thành 600 tấn thép vào các ngày 31/05/2020 và 30/06/2020 và Long Thành cũng đã thanh toán tiền đầy đủ cho các lần giao hàng này. Ngày 31/07/2020 sẽ là ngày Đức Bình phải giao nốt 300 tấn thép còn lại cho Long Thành.

Đầu tháng 07/2020, Bộ Tài Chính ra thông báo áp thuế nhập khẩu tăng gấp đôi với tất cả mặt hàng thép xây dựng nhập khẩu từ Nhật Bản vào Việt Nam. Ngày 10/07/2020, Long Thành có công văn gửi Đức Bình với nội dung đề nghị Đức Bình lùi thời hạn giao số hàng còn lại sang ngày 31/08/2020. Qua tìm hiểu, Đức Bình biết được Long Thành đang gặp khó khăn trên thị trường, các công trình xây dựng của họ đều bị chậm tiến độ do thiếu vốn. Phía Đức Bình lo ngại rằng, dù đã xin gia hạn một tháng nhưng Long Thành cũng không có khả năng nhận hàng và thanh toán tiền cho 300 tấn thép còn lại vào ngày 31/08/2020. Vì vậy, ngày 12/07/2020, Đức Bình có công văn trả lời không đồng ý với đề nghị lùi thời hạn giao hàng của Long Thành, yêu cầu Long Thành nhận hàng đúng tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng, nếu không sẽ phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Ngày 14/07/2020, phía Long Thành gửi công văn đề nghị gặp gỡ Đức Bình để đàm phán về việc lùi thời hạn giao hàng. Được biết trong hợp đồng hai bên ký kết không dự liệu về việc nếu một trong hai bên đề nghị lùi thời hạn giao hàng thì các bên sẽ giải quyết như thế nào.

Cùng ngày 14/07/2020, một công ty khác trên thị trường là công ty X gửi công văn đề nghị giao kết hợp đồng mua bán với Đức Bình. Theo đó, công ty X có nhu cầu mua đúng loại thép mà Đức Bình bán cho Long Thành với giá cao gấp 1,5 lần giá mà Đức Bình đang bán cho Long Thành. Phía công ty X đề xuất muốn ký hợp đồng mua bán và nhận hàng xong trước ngày 25/07/2020. Sau việc tăng thuế của Bộ tài chính, việc nhập khẩu thép từ Nhật Bản về Việt Nam rất khó khăn. Phía Đức Bình nhận thấy, nếu bán 300 tấn thép đó cho công ty X thì sẽ không còn loại thép này để giao hàng cho phía Long Thành. Với lý do Long Thành không thể nhận hàng đúng thời hạn, phía Đức Bình muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng với Long Thành trước ngày 25/07/2020 để bán số thép còn lại cho công ty X.

Câu hỏi 2 (2,5 điểm):

- Theo anh (chị), Đức Bình có thể chấm dứt hợp đồng với Long Thành trước ngày 25/07/2020 mà không phải bồi thường thiệt hại hay chịu phạt gì không?
- Anh (chị) sẽ tư vấn cho Đức Bình thực hiện những công việc gì để họ có thể đạt được mong muốn chấm dứt hợp đồng?

(Tình tiết độc lập 2)

Năm 2021, ba ông A, B, C (đều là người Việt Nam) dự định cùng nhau góp vốn thành lập một công ty lấy tên là Công ty TNHH Phan Vũ ("Phan Vũ") để kinh doanh đet may. Được biết, ông A là kỹ sư cơ khí đã nghỉ hưu; ông B hiện là chủ một doanh nghiệp tư nhân chuyên về sản xuất bánh kẹo; ông C hiện đang làm nhân viên lao động hợp đồng tại Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh. Họ dự định thỏa thuận góp vốn như sau:

- Ông A góp vốn bằng giấy nhận nợ của công ty X (ông A có mối quan hệ thân thiết với công ty X) có giá trị 1,8 tỷ đồng và sẽ đến hạn thanh toán sau 01 tháng nữa. Các thành viên đều đồng ý chấp nhận giấy nhận nợ là một tài sản góp vốn có giá trị bằng 30% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bình Minh. *Phan Vũ*
- Ông B góp vốn bằng căn nhà của mình tại huyện Bình Chánh, giá trị hiện tại của ngôi nhà là 1,5 tỷ đồng. Nhưng theo quy hoạch của thành phố, một con đường lớn sắp mở trước mặt căn nhà, giá nhà đất đang tăng nhanh. Tất cả các thành viên nhất trí định giá căn nhà là 2,4 tỷ đồng, bằng 40% vốn điều lệ của Phan Vũ.
- Ông C cam kết góp 1,8 tỷ đồng bằng tiền mặt, bằng 30% vốn điều lệ của Phan Vũ, nhưng thực tế ông C mới góp 1 tỷ đồng, số tiền còn lại tất cả nhất trí khi nào công ty cần ông C sẽ góp.

Câu hỏi 3 (4,0 điểm):

- Theo anh (chị) các ông A, B, C có quyền tham gia góp vốn thành lập công ty TNHH Phan Vũ không? Tại sao?
- Tài sản góp vốn và cách thức góp vốn kể trên của các ông A, B, C có phù hợp với quy định pháp luật không? Tại sao?

Đề thi gồm 2 trang, học viên được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật, giáo trình in của Học viện Tư pháp; cán bộ coi thi không giải thích gì thêm.

Hết./.

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN LỚP ĐTNV LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng
Thời gian làm bài: 180 phút

Tư vấn pháp luật:

Phương, Hùng, Chung và Dũng là bốn người bạn thân thiết từ khi học phổ thông. Phương tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân từ năm 1990 nhưng không xin được việc làm trong cơ quan nhà nước nên đứng ra thành lập doanh nghiệp tư nhân Kinh bắc kinh doanh vật liệu xây dựng. Hùng là kỹ sư làm việc trong một doanh nghiệp nhà nước hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Chung đi xuất khẩu lao động ở Đức và ở lại nhập quốc tịch Đức và có một công ty có thương hiệu rất tốt ở Đức, khi biết chính sách mở cửa thu hút vốn đầu tư của Nhà Nước Việt Nam, Chung quyết định đầu tư vốn về Việt Nam để kinh doanh. Dũng là luật sư của Đoàn Luật sư Thành Phố Hà Nội.

Đầu năm 2006 Phương, Hùng, Chung và Dũng thỏa thuận thành lập công ty TNHH Liên Việt với ngành nghề kinh doanh vật liệu xây dựng và dịch vụ thiết kế công trình. Những người tham gia công ty dự định góp vốn bằng các loại tài sản sau:

- Phương góp vốn bằng một căn nhà tọa lạc tại 215 đường Nguyễn Phong Sắc, quận Cầu Giấy, Hà Nội trị giá 500 triệu đồng;
- Hùng góp vốn bằng một số máy móc xây dựng trị giá 200 triệu đồng;
- Chung góp vốn bằng thương hiệu công ty của mình;
- Dũng góp vốn bằng 200 triệu đồng tiền mặt;

Do kém hiểu biết về pháp luật, bốn người bạn đến Văn phòng luật sư yêu cầu tư vấn.

Câu hỏi 1: (1,5 đ)

Ngoài những nội dung nêu trên thì khi tiếp xúc với hách hàng yêu cầu tư vấn, Luật sư còn phải làm rõ nhưng vấn đề nào để có thể tư vấn chính xác về điều kiện và thủ tục thành lập công ty TNHH Liên Việt?

Tình tiết bổ sung

Sau khi luật sư tư vấn, Phương, Hùng, Chung và Dũng đã làm hồ sơ đăng ký kinh doanh và gửi tới Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội. Trên cơ sở hồ sơ hợp lệ, cơ quan đăng ký kinh doanh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty TNHH Liên Việt. Trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ghi nhận: vốn điều lệ công ty là 1 tỷ đồng, ngành nghề kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng, dịch vụ thiết kế công trình; trụ sở chính đặt tại 215 đường Nguyễn Phong sắc, quận Cầu Giấy, Hà Nội; các thành viên gồm Phương, Hùng, Chung và Dũng với mức độ góp vốn đã nêu ở trên; đại diện theo pháp luật của công ty là Bắc.

Câu hỏi 2: (1,5)

Hãy tư vấn cho Phương, Hùng, Chung và Dũng thủ tục góp vốn vào công ty TNHH Liên Việt trong trường hợp tài sản góp vốn của các thành viên như trên.

Tình tiết bổ sung

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, công ty TNHH Liên Việt tiến hành các hoạt động kinh doanh rất hiệu quả. Để mở rộng quy mô kinh doanh, công ty có nhu cầu huy động vốn.

Câu hỏi 3: (1 đ)

Trên cơ sở các quy mô của pháp luật hiện hành hãy tư vấn cho công ty TNHH Liên Việt các thức huy động vốn; phân tích những lợi thế và hạn chế của từng hình thức huy động vốn trên đó tư vấn cho công ty lựa chọn hình thức huy động vốn ưu việt hơn cả.

Tình tiết bổ sung

Để có vốn mở rộng kinh doanh, công ty TNHH Liên Việt quyết định vay 500 triệu đồng Ngân hàng Công thương Việt Nam khu vực Cầu Giấy. Để đảm bảo khoản vốn vay, ngân hàng yêu cầu công ty phải có tài sản đảm bảo. Do phần lớn các nguồn lực có giá trị của công ty đã huy động vào kinh doanh, công ty đành chấp nhận đưa tài sản bảo đảm là ngôi nhà tại 215 đường Nguyễn Phong Sắc, quận Cầu Giấy, Hà Nội mà công ty đang làm trụ sở giao dịch. Căn nhà được định giá bộ trong hợp đồng thế chấp tài sản là 750 triệu đồng.

Câu hỏi 4: (1,5 đ)

Luật sư cần lưu ý cho Ngân hàng và công ty TNHH Liên Việt những vấn đề gì hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật.

Tư vấn hợp đồng

Ngày 1-6-1995, Chi nhánh Ngân hàng Công thương Việt Nam khu vực Chương Dương (sau đây gọi là Chi nhánh Chương Dương; trụ sở của Chi nhánh tại huyện Gia Lâm, Hà Nội trụ sở chính của nguồn hàng Công thương Việt Nam tại 16 Phan Đình Phùng, quận Ba Đình, Hà Nội) nhận được hồ sơ xin việc vốn của Xí nghiệp sản xuất thủ công mỹ nghệ Hải Đăng (gọi tắt là Xí nghiệp Hải Đăng, một doanh nghiệp tư nhân do bà Nguyễn Thị Thanh là chủ doanh nghiệp; trụ sở giao dịch chính tại xã Đồng Quang, huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc đây là tỉnh Bắc Ninh).

Trong đơn, bên vay là Xí nghiệp Hải Đăng đề nghị Chi nhánh Chương Dương cho vay 1 tỷ đồng trong thời hạn 1 năm để đầu tư vào việc đăng ký đồ gỗ chạm trổ mỹ nghệ. Đơn xin vay vốn do ông Nguyễn Văn Vượng, chồng bà Nguyễn Thị Thanh đồng thời là Giám đốc Xí nghiệp Hải Đăng ký. Kèm đơn vay vốn là phương án kinh doanh và các tài liệu liên quan khác trong đó có cam kết của vợ chồng ông Vượng, bà Thanh sẵn sàng đưa căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông bà ra đảm bảo cho khoản vốn vay.

Trong quá trình thẩm định hồ sơ vay vốn, ngân hàng nhận thấy, dưới góc độ kinh tế thì Xí nghiệp Hải Đăng đáp ứng đầy đủ các yêu cầu để được duyệt cho vay.

Nhưng về mặt pháp lý thì một số vấn đề ngân hàng cần làm rõ thêm trước khi ký kết hợp đồng tín dụng chính thức với ban hành. Do hạn chế về kính thức pháp luật, đại diện của chi nhánh Chương Dương về Văn phòng luật sư yêu cầu tư vấn.

Câu hỏi 1 (1,5 đ)

(1a) Các bên chủ thể trong quan hệ hợp đồng tín dụng (nếu được thiết lập) là những đối tượng nào? Tại sao lại ác định như vậy?

(1b) Hậu quả pháp lý có thể xảy ra khi xác định sai chủ thể của hợp đồng?

(1c) Phù hợp với phương án trả lời trong phần (1a), hãy giúp khách hàng soạn thảo nội dung các bên trong hợp đồng tín dụng.

Câu hỏi 2 (1,5 đ)

(2a) Ông Nguyễn văn Vượng có thẩm quyền ký đơn xin vay vốn và hợp đồng tín dụng với nguồn hàng hay không? Để làm rõ điều này, luật sư cần tìm hiểu những nội dung gì?

(2b) Những giấy tờ nào trong hồ sơ hoạt động của Xí nghiệp Hải Đăng có thể giúp luật sư làm rõ được các nội dung đó? Nêu cách thức tiếp nhận với các giấy tờ đó.

ĐÁP ÁN

Câu hỏi	Đáp án	Điểm
1 (1,5 đ)	Luật sư cần làm rõ các vấn đề sau: 1. Về tư cách chủ thể cần hỏi rõ: -Hùng có phải là công chức nhà nước bị hạn chế tham gia thành lập theo quy định tại khoản 2 điều 13 hay không. -Các giấy tờ về tư cách chủ thể của các thành viên tham gia thành lập DN 2.Về tài sản -Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất căn nhà của Phương. -Giấy chứng nhận quyền sở hữu các máy móc của Hùng (nếu có) -Xác định văn bằng bảo hộ hoặc đăng ký quốc tế đối với tài sản góp vốn của Chung. -Biên bản định giá tài sản của Phương, Hùng và Chung. 3.Về điều kiện hành nghề Theo quy định tại điều 48 NBĐ 16/2005/NBĐ-CP ngày 7/2/2005 kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình đòi hỏi phải có chứng chỉ hành nghề, vì vậy theo quy định tại khoản 5 điều 19 Luật Doanh Nghiệp, theo k.3 đ.6 Nghị định 139/2007/NBĐ-CP ngày 5/9/2007 thì ngày phải có chứng chỉ hành nghề của Giám đốc hoặc cá nhân khác trong công ty. 4.Các điều kiện khác như tên doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của công ty.	0,5 0,5 0,5
2 (1,5 đ)	1. Thủ tục góp vốn với tài sản không phải là tiền mặt được thực hiện như sau: -Xác định quyền sở hữu đối với tài sản như đã nêu trên -Các bên lập biên bản định giá tài sản hoặc thuê cơ quan định giá chuyên nghiệp định giá tài sản. -Làm thủ tục chuyển quyền sở hữu đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu sau khi Công ty được cấp ĐKKD -2.Riêng đối với tài sản góp vốn là quyền sở hữu công nghiệp cần bổ sung hợp đồng chuyển giao quyền, trong đó xác định phạm vi được sử dụng các quyền này của công ty sẽ thành lập.	0,75 0,75
3 (1 đ)	Các Phương thức huy động vốn: 1. Vay vốn của tổ chức và cá nhân 2. Tăng vốn điều lệ theo một trong 3 hình thức sau: -Tăng vốn góp của các thành viên	0,25 0,25

	-Điều chỉnh tăng mức vốn điều lệ tương ứng với giá trị tài sản tăng lên của công ty. -Tiếp nhận vốn góp của các thành viên mới 3. Phát hành trái phiếu công ty nếu đáp ứng được các yêu cầu theo quy định của pháp luật. 4. Chuyển đổi thành công ty cổ phần để tăng vốn theo hình thức phát triển cổ phiếu Học viên phân tích đặc điểm của từng phương thức nêu trên	0,25 0,25
4 (1,5 đ)	Các vấn đề cần lưu ý : 1. TS thế chấp phải có các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của người thế chấp 2. Các bên ký kết hợp đồng có năng lực ký kết hợp đồng 3. Tài sản chưa được sử dụng để thực hiện một nghĩa vụ dân sự khác 4. Về hình thức: Hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản phải thực hiện thủ tục công chứng 5. Cần thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm để đảm bảo khả năng được ưu tiên thanh toán trong trường hợp có tranh chấp về tài sản thế chấp.	0,75 0,75
5 (1,5 đ)	1. Các chủ thể trong hợp đồng tín dụng là: -Bên cho vay là Ngân hàng Công thương Việt Nam- chi nhánh khu vực Chương Dương -Bên vay là Xí nghiệp sản xuất thủ công mỹ nghệ Hải Đăng, đại diện là bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ DN ông Nguyễn Văn Vượng (trong trường hợp Ông Vượng là Giám đốc được Chủ DN ủy quyền dưới một trong 2 hình thức: HĐ thuê Giám đốc, đăng ký với cơ quan ĐKKD/hoặc ông Vượng được bà Thanh trực tiếp ủy quyền đăng ký hợp đồng) 2. Hậu quả pháp lý có thể xảy ra khi xác định sai chủ thể. Để có tranh chấp với tư cách chủ thể chịu trách nhiệm pháp lý phát sinh từ hợp đồng(ví dụ: ghi bên vay là ông Vượng, khó tách bạch được ông Vượng vay với tư cách cá nhân hay đại diện cho chủ DNTN) mặt khác việc ghi bên cho vay là Chi nhánh thì phải có ủy quyền thường xuyên hoặc ủy quyền theo vụ việc của Ngân hàng công thương thì Chi nhánh mới có thẩm quyền ký kết hợp đồng. 3. Các bên trong hợp đồng: Bên cho vay: Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh khu vực Chương Dương.	0,5 0,5 0,75 0,75

127

	Trụ sở chi nhánh:...,số điện thoại.../; Đại diện: Giám đốc Chi nhánh (theo Quyết định thành lập Chi nhánh hoặc văn bản ủy quyền số..) Bên vay: Xí nghiệp sản xuất thủ công mỹ nghệ Hải Đăng, số ĐKKD, trụ sở: Xã Đồng Quang, huyện Tiên sơn, tỉnh Bắc ninh, tel/fax, Đại diện: Bà Nguyễn Thị Thanh- Chủ DN, hoặc ông Nguyễn Văn Vượng, Giám đốc, theo HĐ thuê Giám đốc số.../hoặc theo ủy quyền số...	
6 (2 đ)	(2a) Ông Nguyễn Văn Vượng có thể ký hợp đồng nếu có ủy quyền hợp lệ của bà Nguyễn Thị Thanh hoặc nếu được bà Thanh thuê làm Giám đốc và có đăng ký với cơ quan ĐKKD) (2b) Giấy ủy quyền hợp lệ của bà Nguyễn Thị Thanh hoặc Quy chế hoạt động của Ban điều hành doanh nghiệp do bà Thanh ký, trong đó quy định phạm vi ủy quyền của bà Thanh cho ông Vượng được ký các hợp đồng của công ty Hợp đồng thuê Giám đốc.	1 1

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI LỚP ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật hợp đồng
Thời gian làm bài: 240 phút

1. Tư vấn doanh nghiệp

Công ty TNHH KTS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 30.12.2005 có ngành nghề kinh doanh chính là sản xuất, xuất khẩu hàng thủ công mỹ nghệ ("**Công ty KTS**"). Công ty KTS có vốn điều lệ là 10 tỷ đồng được thành lập bởi bốn thành viên có tỷ lệ góp vốn như sau: Thịnh góp vốn bằng một chiếc xe ô tô Inova và quyền sử dụng lô đất và tài sản gắn liền với lô đất là ngôi nhà 5 tầng có diện tích 80m²/một sàn tại địa chỉ số 63, Nguyễn Trãi, Hà Nội đã được các bên định giá 4 tỷ đồng tương đương với 40% vốn điều lệ; Cường, Thịnh, Linh góp mỗi người 20% tổng số vốn điều lệ. Sau một thời gian hoạt động hiệu quả, Công ty KTS dự định bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh và tăng vốn điều lệ.

Câu hỏi 1 (1 điểm): Luật sư hãy tư vấn cho Công ty KTS các công việc cần phải làm trong nội bộ công ty để dự định đăng ký bổ sung ngành nghề và tăng vốn điều lệ.

Câu hỏi 2 (1,5 điểm): Theo Luật sư Công ty KTS có thể tiến hành đồng việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ hay không? Nếu không hãy giải thích lý do. Nếu có hãy tư vấn cho Công ty KTS hồ sơ và thủ tục đồng thời đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ.

Tình huống bổ sung

Công ty KTS dự định tổ chức tại công ty theo hướng chuyển một số tài sản, công nhân hiện có của mình sang một công ty mới thành lập trên cơ sở Công ty KTS để mở rộng quy mô kinh doanh.

Câu hỏi 3 (1 điểm): Luật sư hãy tư vấn cho Công ty KTS lựa chọn hình thức tổ chức lại công ty phù hợp nguyện vọng nêu trên và giải thích cơ sở pháp lý của việc tư vấn?

Câu hỏi 4 (1 điểm): Theo Luật sư, những vấn đề gì các Công ty KTS buộc phải trao đổi và thống nhất khi thực hiện một trong những hình thức tổ chức lại doanh nghiệp theo tư vấn của Luật sư tại Câu hỏi 3?

II. Tư vấn hợp đồng

Công ty TNHH Tuấn Thành ("**Tuấn Thành**") là doanh nghiệp chuyên sản xuất, xuất khẩu và phân phối sản phẩm cửa nhôm chống ồn dự định ký Hợp đồng kinh tế số 34/KT với Công ty Cổ phần Quảng Cáo Minh Đạt ("**Minh Đạt**") với một số nội dung như sau:

-Nội dung công việc: Tuấn Thành thuê Minh Đạt thực hiện việc quảng cáo cho sản phẩm Tuấn thành với tư cách Tuấn Thành là Nhà tài trợ phát sóng cho chương trình: "Tư vấn Tiêu dùng" trên kênh STCs với yêu cầu như sau:

- Tên chương trình Tư vấn Tiêu dùng: Thời lượng 40 phút
- Số lượng chương trình(chính và phụ): 12 chương trình và 12 phụ.
- Thời gian phát sóng: từ ngày 30.3.2009 – 30.5.2009; Phát chính là chiều chủ nhật và phát lại vào chiều thứ năm.

-Giá trị hợp đồng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn)

-Phương thức thanh toán: Ngay sau ngày phát sóng lần : 200.000.000 đồng;
Ngay sau lần phát sóng lần 8: 200.000.000 đồng .

- Ngay sau ngày phát sau lần 12: 200.000.000 đồng.

-Quyền hạn và trách nhiệm của Tuấn Thành:

- Cung cấp băng quảng cáo Betacam cho Minh Đạt để thực hiện việc quảng cáo trước ngày phát sóng đầu tiên ít nhất 4 ngày làm việc;
- Trường hợp muốn thay đổi băng quảng cáo phải cung cấp băng quảng cáo mới cho Minh Đạt biết trước ít nhất 4 ngày làm việc trước ngày phát sóng;
- Trường hợp thấy có sự sai sót trong việc phát sóng như phát sai, phát thiếu, phát không đúng thời điểm đăng ký thì phải thông báo ngay cho Minh Đạt trong vòng 03 ngày ngay sau khi kết thúc đợt quảng cáo, quá thời hạn bên Minh Đạt không chịu trách nhiệm.
- Thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định của hợp đồng.

-Thời hạn và trách nhiệm của Minh Đạt

- Phối hợp với STCs phát sóng nội dung phát sóng sản phẩm cho Tuấn Thành theo Phụ lục I Hợp đồng này.
- Người dẫn chương trình VTCs nhắc tên nhà tài trợ "Công ty TNHH Tuấn Thành hân hạnh tài trợ chương trình này vào đầu và cuối chương trình".

-Các thỏa thuận khác:

- Trường hợp bất cứ Bên nào vi phạm Hợp đồng này thì Bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường và mức phạt vi phạm Hợp đồng gấp đôi hiện tại thực tế của Bên bị vi phạm.
- Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh hoặc liên quan tới Hợp đồng này trước hết sẽ được giải quyết trên tinh thần thương lượng, hợp tác, thiện chí, nếu không nếu không giải quyết được sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo thỏa thuận của hai bên."

Câu hỏi 5(1 điểm): Giả sử được Tuấn Thành mời tư vấn, Luật sư có ý kiến tư vấn gì cho khách hàng về điều khoản liên quan về Quyền hạn và trách nhiệm của Tuấn Thành.

Câu hỏi 6(1 điểm): Theo quy định Luật sư trong điều khoản Các thỏa thuận khác có thể dẫn đến các khó khăn gì cho các bên trong quá trình thực hiện?

Câu hỏi 7(1,5 điểm): Luật sư hãy soạn thảo lại nội dung của phần Các Thỏa thuận khác nhằm hạn chế những khó khăn đã được như phát hiện khi trả lời Câu hỏi 6.

Tình huống bổ sung

Trên thực tế các bên đã ký Hợp đồng kinh tế số 34/KT và Minh Đạt đã phát sóng đủ 24 chương trình chính và phụ. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng Tuấn thành mới chỉ thanh toán lần thứ nhất còn những lần thanh toán tiếp theo Tuấn Thành không thanh toán với lý do cho rằng trong 24 lần phát sóng chính và phụ có tới 8 lần người dẫn chương trình không nhắc đến tên nhà tài trợ , đặc biệt trong dịp lễ 30.4 và 1.5 chương trình đã không phát nội dung quảng cáo của Tuấn Thành. Tuấn Thành đã có Công văn số 86/CV-TT ghi nhận những nội dung trên gửi cho Minh Đạt.

Câu hỏi 8(1 điểm): Là Luật sư được Minh Đạt đề nghị tư vấn giải quyết tranh chấp, Luật sư đặt ra những câu hỏi gì và đề nghị Minh Đạt cung cấp những tài liệu gì để tư vấn giải quyết tranh chấp giữa Minh Đạt và Tuấn Thành?

Tình huống bổ sung

Theo các chứng cứ do Minh Đạt cung cấp, Luật sư có đủ cơ sở để khẳng định rằng người dẫn chương trình đã nhắc tên nhà tài trợ đầy đủ theo Hợp đồng. Tuy nhiên, việc không phát sóng nội dung quảng cáo và đợt nghỉ lễ 30.4 và 1.5 là thật.

Câu hỏi 9(1 điểm): Là Luật sư hãy xử lý các thông tin trên và viết thư thúc đáp Công văn số 68/CV-TT của Tuấn Thành.

(Học viên được phép sử dụng tài liệu theo quy định của Học viện Tư pháp)

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
1 (1 đ)	Theo Điều 26 LDN 2005, điều 25 và Điều 31 Nghị định 88/2006/NĐ-CP, KTS cần phải tiến hành các công việc sau trong nội bộ công ty: -Tổ chức cuộc họp Hội đồng thành viên để giải quyết về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ; -Lập biên bản cuộc họp Hội đồng thành viên nêu trên. Trong biên bản họp phải ghi rõ những nội dung được thay đổi trong Điều lệ công ty; -Hội đồng thành viên ra quyết định bằng văn bản về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ. -Chuẩn bị thông báo gửi đến Phòng ĐKKD thuộc SKHĐT Hà Nội để thông báo về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh dự kiến bổ sung là ngành nghề có vốn pháp định thì KTS phải chuẩn bị số vốn điều lệ để tiến hành thủ tục xin xác định vốn pháp định tại cơ quan có thẩm quyền; -Trong trường hợp bổ sung ngành nghề kinh doanh phải có chứng chỉ hành nghề thì KTS phải chuẩn bị bản sao chứng chỉ hành nghề của Giám đốc (Tổng Giám đốc) và các chức danh quản lý doanh nghiệp khác quy định tại khoản 13 Điều 4 LDN 2005.	1
2 (1,5 đ)	-Công ty KTS có thể tiến hành đồng thời việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ do pháp luật không cấm việc tiến hành đồng thời hai thủ tục này; -Theo Điều 25 và Điều 31 Nghị định 88/2006/CD-CP, hồ sơ cần có: Thông báo về việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ; Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông; Quyết định của Đại hội cổ đông về việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ; Bảo sao công chứng giấy chứng nhận ĐKKD; Văn bản xác định vốn pháp định của cơ quan có thẩm quyền (nếu ngành nghề kinh doanh đăng ký bổ sung phải có vốn pháp định); Chứng chỉ hành nghề của Giám đốc (Tổng Giám đốc) hoặc chức danh quản lý khác trong Công ty (nếu ngành nghề đăng ký bổ sung yêu cầu). -Thủ tục: Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày quyết định bổ sung, thay đổi ngành nghề kinh doanh, Công ty KTS gửi hồ sơ đến phòng đăng ký kinh doanh nơi doanh nghiệp đặt trụ sở	0,5 0,75 0,25

	chính để đăng ký thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh. Phòng ĐKKD sẽ thực hiện yêu cầu của Công ty trong vòng 07 ngày nếu hồ sơ hợp lệ.	
3 (1 đ)	Hình thức tổ chức lại phù hợp là “Tách doanh nghiệp” theo quy định tại Điều 151 LDN 2005. (Giảng viên đánh giá phần trình bày của học viên trên cơ sở phân tích điều luật và yêu cầu của KTS)	1
4 (1 đ)	Khi tiến hành tách doanh nghiệp, KTS cần phải trao đổi và thống nhất những vấn đề sau: -Tên và nơi dự định đặt trụ sở chính của công ty bị tách; -Phương án sử dụng lao động -Giá trị tài sản, các quyền và nghĩa vụ được chuyển từ KTS sang Công ty bị tách.	1
5 (1 đ)	-Cần có sự thống nhất rõ ràng đâu là quyền và đâu là trách nhiệm. Nếu tách riêng, cần soạn thảo thành nhóm các quy định liên quan đến quyền và nhóm các quy định liên quan đến nghĩa vụ. Sử dụng thuật ngữ “Nghĩa vụ” sẽ chính xác hơn. Bởi lẽ, trách nhiệm thường phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ. -Trong nhóm các quy định về quyền và trách nhiệm của Tuấn Thành có quy định sau bất hợp lý:” Trường hợp thấy có sự sai sót trong việc phát sóng như phát sai, phát thiếu, phát không đúng thời điểm đăng ký thì phải thông báo ngay cho Minh Đạt trong vòng 03 ngày ngay sau khi kết thúc đợt quảng cáo, quá thời hạn trên Minh Đạt không chịu trách nhiệm”. Sự bất hợp lý thể hiện việc phát sóng đúng, đủ và đảm bảo về thời gian là trách nhiệm của Minh Đạt chứ không trách nhiệm của Tuấn Thành. Nếu để nguyên quy định này, Minh Đạt đương nhiên không có nghĩa vụ trong việc đảm bảo chất lượng dịch vụ nếu Tuấn Thành không thông báo kịp thời trong vòng 03 ngày sau khi kết thúc mỗi đợt quảng cáo. Do đó, cần đàm phán bỏ đi quy định này.	1
6 (1 đ)	*Về điều khoản phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại -Không quy định mức phạt vi phạm hợp đồng và căn cứ để xác định mức phạt vi phạm hợp đồng là giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm chứ không phải giá trị thiệt hại thực tế. Do đó, cần thiết tách riêng quy định về phạt vi phạm hợp đồng, xác định rõ mức phạt và căn cứ xác định mức phạt vi phạm hợp đồng. Nếu không, khi có sự vi phạm hợp đồng các bên có thể có	1

	những tranh chấp về việc hiểu và thực hiện quy định này. -Việc bồi thường do vi phạm hợp đồng được xác định theo quy tắc quy định tại Điều 302 LTM. Theo đó, mức bồi thường thiệt hại được xác định căn cứ vào giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm. Do đó, nếu các bên xác định nguyên tắc bồi thường thiệt hại gấp đôi thiệt hại thực tế là không phù hợp với Điều 302 LTM. *Về điều khoản giải quyết tranh chấp -Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 BLTTDS, các đương sự có quyền thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc, trụ sở của nguyên đơn để giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại nếu phát sinh giữa hai bên. Tuy nhiên, khi có tranh chấp xảy ra việc thống nhất ý chí về việc lựa chọn một Tòa án cụ thể sẽ không dễ dàng khi một bên thiếu thiện chí. Đặc biệt, việc thoán thuận giữa hai bên về Tòa án giải quyết tranh chấp còn phải phù hợp với các quy định của BLTTDS. Nếu không, các thoán thuận đó sẽ không có hiệu lực. Do đó, có thể chỉnh sửa theo hướng “Nếu không giải quyết được sẽ đưa ra quyết định tại Tòa án có thẩm quyền” Theo đó khi có tranh chấp phát sinh, nếu các bên có thỏa thuận và sự thỏa thuận đó phù hợp với pháp luật Tòa án có thẩm quyền theo sự thỏa thuận của các bên sẽ thụ lý giải quyết vụ việc. Nếu không, các bên khi thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm hại chỉ cần căn cứ vào quy định của BLTTDS để khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền không cần thiết phải có sự đồng ý của bên kia.	
7 (1,5 đ)	*Về điều khoản phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại Soạn thảo theo hướng tách riêng phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại và xử lý nhằm hạn chế những khó khăn đã được như phát hiện khi trả lời Câu hỏi 6. Soạn thảo theo hướng bỏ đi đoạn cuối từ “theo thỏa thuận của các bên”.	1,5
8 (1 đ)	*Câu hỏi: -Đề nghị khách hàng cho biết các thông tin toàn diện và chi tiết về nội dung vụ việc? -Đề nghị khách hàng cho biết những thông tin do Tuấn Thành nêu ra trong Công văn số 86/CV có chính xác hay không ?nếu	0,5

	không chính xác thì thực tế là gì và khách hàng có cơ sở, chứng cứ gì chứng minh cho ý kiến của mình hay không? -Đề nghị khách hàng cho biết yêu cầu cung cấp dịch vụ pháp lý cụ thể là gì? *Tài liệu: - Hồ sơ pháp nhân của Minh Đạt và Tuấn Thành (Giấy CNĐKKD (tất cả các lần sửa đổi, nếu có), Điều lệ) - Hợp đồng kinh tế số 34/KT; - Chứng cứ thanh toán - Các công văn Minh Đạt yêu cầu Tuấn Thành thanh toán; -Các công văn Tuấn Thành trả lời; -Băng quay hình các lần phát sóng; (Giảng viên linh hoạt cho điểm với các tài liệu và câu hỏi hợp lý của học viên)	0,5
9 (1 đ)	*Yêu cầu về hình thức : -Thư phải được trình bày rõ ràng, mạch lạc, khoa học về mặt cấu trúc của một lá thư; - Thư phải có đầy đủ các yếu tố về cấu trúc hình thức của lá thư như: Số hiệu, lời thưa gửi, kính thư, chữ ký... *Yêu cầu về nội dung: - Trình bày các cơ sở pháp lý để thay mặt cho khách hàng viết thư(ví dụ: theo văn bản ủy quyền...) - Nêu được chủ đề chính của lá thư (phúc đáp công văn số 86/CV-TT của Tuấn Thành) - Khẳng định rằng Minh Đạt không vi phạm về nghĩa vụ nhắc tên nhà tài trợ trong 08 lần phát sóng như Tuấn Thành kết luận và dẫn chứng các chứng cứ cơ sở chứng minh cho nhận định của mình. -Khẳng định rằng ngày 1.5.2009 không rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày thứ năm nên Minh Đạt không có nghĩa vụ phát sóng trong ngày này. -Ngày 30.4 là ngày thứ năm, Minh Đạt không phát sóng được là do đây là ngày lễ của quốc gia nên phải ưu tiên các chương trình của ngày 30.4.Đây là vấn đề không quy định trong Hợp đồng khi ngày phát sóng trùng vào các ngày lễ lớn của quốc gia, mặt khác Minh Đạt vẫn phát sóng đầy đủ số lần phát sóng theo Hợp đồng.Do đó, những lý do Tuấn Thành đưa ra trong Công văn số 86/CV-TT để từ chối việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng là không có cơ sở pháp lý và cơ sở	0,25 0,75

135

thực tế.

-Do đó, yêu cầu Tuấn Thành phải thanh toán toàn bộ giá trị còn lại của Hợp đồng vào một thời gian nhất định trên cơ sở thống nhất với Minh Đạt.

(Giảng viên căn cứ vào sự trình bày và lập luận của học viên để cho điểm)

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng
Thời gian làm bài: 180 phút

I. Tư vấn doanh nghiệp

Ngày 10.4.2010, ông Nguyễn Hoàng Sơn (sau đây gọi tắt là “ông Sơn”) gửi đến Văn phòng Luật sư A một lá thư đề nghị tư vấn pháp lý như sau:

“Ngày 15.01.2010, tôi có mua 9.000 cổ phần của ông Nguyễn Quốc Thành – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Thái Bình Dương với tổng giá trị là 2 tỷ đồng. Ông Thành cam kết là sẽ tiến hành tất cả các thủ tục pháp lý để ghi nhận tư cách cổ đông của tôi tại Công ty Cổ phần Thái Bình Dương, đồng thời sẽ từ chức và nhường cho tôi chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty này. Tôi đã thanh toán cho ông Thành 1,8 tỷ đồng vào ngày 15.01.2010, còn 200 triệu đồng sẽ thanh toán hết ngay sau khi ông Thành thực hiện đầy đủ các cam kết. Tuy nhiên, đến nay ông Thành vẫn không thực hiện cam kết với lý do không được các cổ đông khác đồng ý. Bên cạnh đó, yêu cầu tôi phải chi phí thêm 300 triệu để thuyết phục các cổ đông thì mới có thể hoàn tất thủ tục. Do đó, tôi đề nghị Văn phòng Luật sư A tư vấn cho tôi các vấn đề pháp lý liên quan đến vụ việc.”

Giả sử anh/chị là Luật sư của Văn phòng Luật sư A, được Trưởng Văn phòng giao nhiệm vụ tư vấn cho ông Sơn.

Câu hỏi 1(1 điểm): Luật sư sẽ thực hiện những công việc gì trước khi tư vấn cho ông Sơn, vì sao?

Câu hỏi 2(1 điểm): Luật sư hãy dự kiến các thông tin và tài liệu đề nghị ông Sơn cung cấp để hiểu rõ về vụ việc và yêu cầu của khách hàng. Hãy nêu lý do cụ thể đối với mỗi thông tin và tài liệu đề nghị khách hàng cung cấp.

Câu hỏi 3(1 điểm): Giả sử Luật sư và ông Sơn đã thống nhất một cuộc gặp để trao đổi cụ thể về vụ việc, Luật sư sẽ chuẩn bị gì cho buổi tiếp khách hàng, biết rằng đây là lần đầu tiên ông Sơn đến làm việc tại Văn phòng.

Tình huống bổ sung

Tại buổi làm việc, ông Sơn cho biết, Công ty Cổ phần Du lịch Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 25.04.2008. Ông Thành là người có ý tưởng thành lập Công ty và đã kêu gọi được 04 cổ đông cùng góp vốn thành lập Công ty. Việc mua bán Cổ phần được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15.01.2010. Ông Sơn đề nghị Văn phòng Luật sư tư vấn các vấn đề sau:

- Ông Thành có bắt buộc phải thực hiện các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký ngày 15.01.2010 hay không? Vì sao?

- Thỏa thuận về việc ông Thành phải từ chức để ông Sơn thay thế giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị có hiệu lực hay không? Vì sao?
- Câu hỏi 4(2 điểm):** Luật sư hãy soạn thảo văn bản tư vấn cho ông Sơn về các yêu cầu nêu trên.

II. Tư vấn hợp đồng

Công Ty TNHH Sản xuất và Thương mại Minh Đạt ("**Minh Đạt**"), có trụ sở chính tại số 85, đường Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, Hà Nội dự định ký Hợp đồng gia công số 45/HĐ-TT ("**Hợp đồng**") với Công ty TNHH Thủ công Mỹ Nghệ Toàn Đan ("**Toàn Đan**")

Điều 1: Nội dung Hợp đồng

Toàn Đan sẽ gia công các sản phẩm mây tre đan xuất khẩu hoàn chỉnh cho Minh Đạt theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này.

Điều 2: Số lượng và giá cả

Tên sản phẩm	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (VNĐ)
Bộ bàn ghế mây	Bộ	1.000.000	1 triệu/ 1 bộ
Ghế dài	Chiếc	300.000	300.000 đồng/ 1 chiếc
Tổng cộng		1.300.000	

-Đơn giá: đơn giá nêu trên

-Toàn Đan phải đặt cọc cho Minh Đạt 20% giá trị Hợp đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng.

-Toàn bộ nguyên liệu, phụ liệu, mẫu đổi và tài liệu kỹ thuật sẽ được Minh Đạt cung cấp cho Toàn Đan.

Điều 2: Chất lượng

2.1 Minh Đạt sẽ cung cấp cho Toàn Đan các nguyên liệu kỹ thuật trước khi sản xuất, bao gồm: mẫu, tài liệu kỹ thuật, phương pháp đóng gói và ký hiệu giao hàng; định mức tiêu hao nguyên phụ liệu.

2.2 Sản phẩm hoàn toàn phải giống mẫu đổi và tiêu chuẩn kỹ thuật đã được hai bên xác định trước ngày sản xuất.

Điều 3: Giao hàng

3.1 Giao hàng: chấp nhận giao hàng thành nhiều lần nhưng tối đa không quá 02 lần và trong thời hạn giao hàng. Minh Đạt sẽ thông báo địa điểm giao hàng của từng đơn hàng. Toàn Đan chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc giao hàng.

3.2 Thời gian giao hàng: sẽ được quy định cụ thể theo từng đơn hàng. Toàn Đan có trách nhiệm hành thành lượng hàng theo thời gian quy định cụ thể trong từng đơn

hàng. Vi phạm về thời gian giao hàng từ 02 ngày trở lên của bất kỳ đợt hàng nào sẽ bị phạt 50% giá trị Hợp đồng.

Điều 4: Thanh toán

Việc thanh toán sẽ được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Toàn Đan trong vòng 05 ngày sau mỗi đợt giao hàng nhưng trước khi nhận được bộ chứng từ gốc.

Điều 5: Điều khoản chung

5.1 Mọi tranh chấp phát sinh nằm ngoài hợp đồng này sẽ bắt buộc giải quyết bằng thương lượng trong vòng 45 ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp. Sau đó, các bên có quyền được kiện ra Trọng tài để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Các bên tự nguyện thống nhất sẽ không khởi kiện tranh chấp ra Tòa.

5.2 Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký cho đến ngày Minh Đạt thông báo thời điểm chấm dứt Hợp đồng. Quyền chấm dứt Hợp đồng của Minh Đạt không phụ thuộc vào việc tổng số lượng sản phẩm theo quy định Điều 1 của Hợp đồng đã được đặt gia công hay chưa.

5.3 Hợp đồng được lập thành 04 bản gốc có giá trị ngang nhau, mỗi bên có 02 bản có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến ngày Minh Đạt thông báo thời điểm chấm dứt hợp đồng.

Câu hỏi 5 (2 điểm): Giả sử được Toàn Đan tư vấn trước khi ký Hợp đồng, Luật sư hãy tư vấn cho Toàn Đan nhận biết những rủi ro có thể phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp đồng nêu trên?

Câu hỏi 6 (1 điểm): Theo Luật sư, cần thiết phải bổ sung những điều khoản nào để hạn chế các tranh chấp có thể phát sinh giữa các bên và bảo vệ được quyền lợi của Toàn Đan.

Câu hỏi 7 (1 điểm): Luật sư hãy cung cấp cho Toàn Đan tên những văn bản pháp luật mà Luật sư đã sử dụng để tư vấn cho Toàn Đan các vấn đề được hỏi trong Câu hỏi số 5 và 6. Hãy giải thích cơ sở của việc sử dụng các văn bản pháp luật đó.

Câu hỏi 8 (1 điểm): Theo Luật sư, Điều lệ nào có thể gây ra ra khó khăn gì nếu có tranh chấp xảy ra? Hãy soạn thảo lại Điều khoản giải quyết tranh chấp này.

(Học viên được sử dụng tài liệu theo quy định của Học viện Tư pháp)

ĐÁP ÁN

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
1(1 đ)	-Đề nghị ông Sơn cung cấp thêm các tài liệu, thông tin liên quan đến vụ việc để có thể hiểu rõ vụ việc và yêu cầu khách hàng. -Trao đổi với khách hàng để làm rõ yêu cầu của khách hàng để làm cơ sở thỏa thuận Hợp đồng dịch vụ pháp lý và thực hiện yêu cầu của khách hàng. -Thỏa thuận và ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý để làm cơ sở cung cấp dịch vụ pháp lý cho khách hàng.	1
2(1 đ)	*Những thông tin, tài liệu cần đề nghị ông Sơn cung cấp -Hồ sơ pháp nhân của Công ty(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh – tất cả các lần sửa đổi,bổ sung nếu có; Điều lệ; Sổ đăng ký cổ đông(nếu có). Lý do – để xác minh các thông tin ông Sơn đã cung cấp, đặc biệt là thông tin liên quan đến chức năng Chủ tịch Hội đồng Quản trị của ông Thành và số cổ phần của ông Thành chuyển nhượng cho ông Sơn. Bên cạnh đó, thông qua hồ sơ pháp nhân, đặc biệt là thông tin liên quan đến thời gian Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Điều lệ Công ty để xác nhận xem việc chuyển nhượng cổ phần cho ông Sơn có bị hạn chế gì hay không. -Thỏa thuận hoặc Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký giữa ông Sơn và ông Thành.Lý do- để hiểu rõ thỏa thuận của các bên, quyền và nghĩa vụ của các bên . -Các hóa đơn, chứng từ chứng minh việc thanh toán nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Sơn đối với ông Thành.Lý do – để xác minh thực tế thanh toán giữa ông Sơn và ông Thành. -Các văn bản, giấy tờ, tài liệu trao đổi giữa ông Sơn và ông Thành(nếu có).Lý do – để hiểu rõ hơn quá trình thỏa thuận, thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần giữa ông Sơn và ông Thành.	1
3(1,5đ)	Giả sử Luật sư và ông Sơn để thống nhất một cuộc gặp để trao đổi cụ thể vụ việc, Luật sư sẽ chuẩn bị gì cho buổi tiếp khách hàng, biết rằng đây là lần đầu tiên ông Sơn đến làm việc tại Văn phòng -Sắp xếp thời gian, phòng họp, nhân sự cho buổi làm việc	0,75 0,75

	-Nghiên cứu về các vấn đề pháp lý, tra cứu các văn bản pháp lý có liên quan đến vụ việc -Tìm hiểu thông tin sơ bộ về Công ty Cổ phần Du lịch Thái Bình Dương -Lên kế hoạch cho buổi làm việc (các công việc cụ thể cho từng bước tiếp khách hàng) -Soạn thảo các giấy tờ, tài liệu cho buổi làm việc(bảng hỏi, dự thảo HĐDVPL, các cam kết bảo mật thông tin)	
4(2 đ)	Luật sư hãy soạn thảo văn bản tư vấn cho ông Sơn về các yêu cầu nêu trên *Yêu cầu về hình thức: 1.Thư phải được trình bày rõ ràng, mạch lạc, khoa học về mặt cấu trúc của lá thư. 2.Thư phải có đầy đủ các yếu tố về cấu trúc hình thức của lá thư như :số hiệu, lời thưa gửi, kính thư, chữ ký... *Yêu cầu về nội dung: Thư cần thiết có các nội dung sau: -Lời chào đầu thư; -Lời cảm ơn về nhã ý sử dụng dịch vụ pháp lý của Văn phòng; -Tư vấn cho khách hàng hai vấn đề chính về yêu cầu tư vấn, cụ thể: 1.Ông Thành có buộc phải thực hiện các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 15.01.2010 phải căn cứ vào các lập luận sau: -Thứ nhất: Nếu cổ phần chuyển nhượng là cổ phần phổ thông thì Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần bị xem là vô hiệu do thời điểm ông Thành chuyển nhượng chưa qua thời điểm 3 năm tính từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.Theo khoản 5 Điều 84 LDN 2005, việc chuyển nhượng cổ phần của ông Thành chưa được sự chấp thuận của Hội đồng cổ đông sẽ bị xem là chưa tuân thủ các quy định của pháp luật và có thể bị tuyên là vô hiệu và ông Thành sẽ không phải thực hiện Hợp đồng này. -Thứ hai: Nếu cổ phần chuyển nhượng là cổ phần ưu đãi biểu quyết hoặc loại bỏ phần ưu đãi khác(mà điều lệ Công ty Cổ đông không có quyền chuyển nhượng cho người khác) thì việc Hợp đồng cũng bị xem là vô hiệu do vi phạm quy định tại	0,5 1,5

	khoản 3 Điều 81 LDN 2005 hoặc điều lệ của Công ty. -Thứ ba: Nếu cổ đông chuyển nhượng cổ phần ưu đãi khác(mà Điều lệ Công ty Cổ đông có quyền chuyển nhượng cho người khác và không bị giới hạn gì) 2.Thỏa thuận về việc ông Thành phải từ chức để ông Sơn thay thế giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị không có hiệu lực vì theo khoản 1 Điều 111 LDN 2005, chức danh Chủ tịch Hội đồng Quản trị phải do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị bầu, ông Thành không có toàn quyền quyết định vấn đề này. Lời chào cuối thư.	
5(2 đ)	-Điều 2: việc đặt cọc 20% tổng giá trị Hợp đồng có thể mang lại những rủi ro sau cho Toàn Đan: • Xét tổng quan, có thể xem là Hợp đồng nguyên tắc, đặc biệt, theo Điều 6.2 Hợp đồng, Minh Đạt có quyền chấp dứt Hợp đồng bất cứ thời điểm nào mà không phụ thuộc vào việc tổng số lượng sản phẩm có được đặt gia công hay không; • Các bên không thỏa thuận về việc xử lý khoản tiền đặt cọc trong các trường hợp có thể xảy ra nên có thể xảy ra tranh chấp.Khi có tranh chấp thì số tiền đặt cọc do Minh Đạt giữ nên Toàn Đan sẽ ở vị thế bất lợi khi thương lượng. -Điều 3: trong quan hệ gia công hàng hóa việc xác định chất lượng hàng hóa do gia công cần phải được các bên thống nhất cụ thể và chi tiết ngay khi ký kết Hợp đồng thì thường được đính kèm như một phụ lục của Hợp đồng để tạo cơ sở thống nhất cho việc gia công hàng hóa và nghiệm thu chất lượng hàng hóa.Toàn Đan sẽ luôn ở thế bị động khi thực hiện Hợp đồng này và có thể bị xem là vi phạm Hợp đồng khi không thể thực hiện Hợp đồng theo những tiêu chuẩn khắt khe mà Minh Đạt có quyền đưa ra tại từng thời điểm; -Điều 4: • Toàn Đan bên phải chịu chi phí về việc giao nhận hàng.Tuy nhiên, địa điểm giao hàng lại chưa thống nhất trước thì Toàn Đan hoàn toàn có thể bất lợi khi Minh Đạt yêu cầu giao hàng ở những địa điểm	2

	xa, phải chi phí cao. - Thời gian giao hàng cũng chưa được quy định cụ thể hoặc chưa có nguyên tắc tính toán để xác minh thời gian giao hàng. Như vậy, Toàn Đan sẽ rất bất lợi khi buộc phải gia công hàng trong khoảng thời gian ngắn. - Thỏa thuận phạt Hợp đồng không phù hợp với quy định tại Điều 301 LTM 2005 bị vô hiệu, điều này sẽ gây khó khăn cho Toàn Đan khi yêu cầu Minh Đạt chịu khoản phạm vi phạm đối với các nghĩa vụ phát sinh. -Điều 6: - Với quy định về phương pháp giải quyết tranh chấp như trên thì Toàn Đan không thể khởi kiện tranh chấp ra Trọng tài do điều khoản Trọng tài vô hiệu do không chỉ rõ Trung tâm trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. - Điều khoản chấm dứt Hợp đồng bất lợi cho Toàn Đan do Minh Đạt luôn có quyền chấm dứt Hợp đồng bất cứ thời điểm nào (trong khi Toàn Đan đã phải đặt cọc cho Minh Đạt 20% tổng giá trị Hợp đồng);	
6(1 đ)	-Yêu cầu học viên đưa ra được các giải pháp để sửa đổi, thay thế và hạn chế được các rủi ro như đã được nhận diện ở câu trả lời số 5 nêu trên. -Học viên cần bổ sung các điều khoản liên quan đến các vấn đề sau: - Quyền và nghĩa vụ của mỗi bên - Trách nhiệm của mỗi bên liên quan đến rủi ro của nguyên liệu, sản phẩm được gia công - Thanh lý vật nguyên liệu Các điều khoản khác (giảng viên linh hoạt cho điểm căn cứ vào lập luận của học viên)	1
7(1 đ)	*Văn bản pháp luật sử dụng để tư vấn cho khách hàng: -Bộ luật dân sự 2005; -LTM 2005.	1
8(1 đ)	*Toàn Đan có thể kiện ra Trọng tài nếu Toàn Đan và Minh Đạt có được thỏa thuận về trọng tài có hiệu lực. Bởi lẽ, nếu xem xét điều khoản giải quyết tranh chấp dưới góc độ của một thỏa	1

thuận trọng tài thì đây là một thỏa thuận trọng tài vô hiệu do không xác định cụ thể tên tổ chức trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Nếu các bên không có thỏa thuận trọng tài mới có thể trực tiếp khởi kiện tranh chấp ra Tòa án nếu đáp ứng các điều kiện khởi kiện.

*Soạn thảo lại điều khoản giải quyết tranh chấp:

-Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến tranh chấp này sẽ được giải quyết tại Trung tâm trọng tài Thương mại thành phố Hồ Chí Minh. Số lượng trọng tài là 3. Ngôn ngữ xét xử là tiếng Việt.

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN LỚP ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng
Thời gian làm bài: 180 phút

Hoà Phát là một công ty TNHH chuyên mua bán ô tô cũ. Một hôm Hoà Phát mua được một chiếc xe đời cổ rất hiếm và đẹp. Hoà Phát đưa xe ra trưng bày để bán tại một cửa hàng của Hoà Phát tại phố Hai Bà Trưng.

Thành An là Chánh văn phòng của Bộ NN & PTNT đang đi tìm mua xe cho Bộ. Thành An rất thích chiếc xe này, nên đề nghị cửa hàng không bán chiếc xe này cho ai trong vòng ba ngày để Thành An trình với Bộ trưởng về việc quyết định mua chiếc xe này. Phụ trách cửa hàng của Hoà Phát đồng ý. Ngay ngày hôm sau Thành An quay lại để mua xe. Nhưng Hoà Phát đã bán chiếc xe đó cho Công ty TNHH Thành Công.

Thành An rất bức, cho rằng Hoà Phát đã vi phạm hợp đồng. Hoà Phát lập luận: Cửa hàng trưởng của Hoà Phát không có thẩm quyền để hứa hẹn như vậy, và dù có hứa cũng không thể bị ràng buộc bởi lời hứa đó, hơn nữa Thành An không có tư cách đại diện cho Bộ NN & PTNT, vì vậy chưa có hợp đồng nào tồn tại giữa hai bên. Thành An nhấn mạnh, nhiều người mua xe của cửa hàng này từ trước tới nay chỉ cần đàm phán và ký kết hợp đồng với cửa hàng trưởng của cửa hàng này là đủ. Hoà Phát phản bác: Những vụ mua bán trước đều do người đại diện của Hoà Phát uỷ quyền cho cửa hàng trưởng, và khách mua hàng đều là chỗ quen biết, nhưng riêng đối với chiếc xe này, Hoà Phát đã có văn bản thông báo cho các cửa hàng của Hoà Phát là phải do Tổng giám đốc của Hoà Phát quyết định.

Câu hỏi 1 (2 điểm): Theo anh (chị) có quan hệ hợp đồng giữa Hoà Phát và Bộ NN & PTNT trong trường hợp này không? Tại sao?

Câu hỏi 2 (1 điểm): Theo anh (chị) đây là tranh chấp dân sự hay tranh chấp kinh doanh, thương mại? Tại sao?

Tình tiết bổ sung

Hoà Phát có hai thành viên là Vinh và Bình. Sau một thời gian hoạt động, Bình đề nghị chuyển đổi hình thức công ty Hoà Phát thành công ty hợp danh, vì Bình cho rằng, Vinh tuy có nhiều tài kinh doanh nhưng ham chơi, ít chăm lo tới công việc của công ty, nên muốn nâng cao trách nhiệm của Vinh đối với sự nghiệp chung của công ty. Vinh đồng tình với dự định của Bình, nhưng chỉ phân vân, liệu có vướng mắc gì về pháp lý khi chuyển đổi hình thức công ty như vậy không. Hai người cùng nhau tới hỏi luật sư. Có luật sư cho rằng, có thể chuyển đổi được hình thức công ty như vậy và pháp luật về doanh nghiệp không cấm việc chuyển đổi như vậy, mặc dù không đề cập tới vấn đề đó.

Câu hỏi 3 (1 điểm): Anh, chị hãy giải thích rõ cho Vinh các vấn đề liên quan mà Vinh thắc mắc

Tình tiết bổ sung

Hoà Phát mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng. Hoà Phát và Vinago ký kết một hợp đồng, trong đó Vinago giao cho Hoà Phát 1000 tấn đá để sản xuất thành các phiến lát tường và nền. Trong điều khoản về đối tượng của hợp đồng, bản hợp đồng giữa hai bên chỉ ghi rằng: "Vinago giao và Hoà Phát nhận gia công 1000 tấn đá thô kích cỡ X thành các phiến đá thành phẩm Y với trọng lượng kể trên". Và bản hợp đồng này không có điều khoản nào nữa nói về tổng trọng lượng thành phẩm mà Hoà Phát phải giao lại cho Vinago.

Khi sản xuất xong, Hoà Phát mang cả 1000 tấn thành phẩm và phế phẩm tới giao cho Vinago theo đúng thời hạn và địa điểm giao hàng đã được thoả thuận trong hợp đồng. Vinago không nhận số phế phẩm. Hoà Phát lập tức mang số phế phẩm đổ xuống khu vực đầm lầy gần sân lấp ở gần đó và không nói một lời nào với Vinago về việc này.

Hoà Phát đòi thanh toán tiền theo hợp đồng. Vinago không thanh toán với lý do Hoà Phát không giao đủ tổng trọng lượng 1000 tấn thành phẩm theo hợp đồng. Hoà Phát phản đối, và đòi hỏi Vinago phải thanh toán cả chi phí vận chuyển và đồ số phế phẩm đã nói.

Câu hỏi 4 (2 điểm): Anh, chị hãy tìm lý lẽ và cách thức để bảo vệ Hoà Phát.

Câu hỏi 5 (1 điểm): Những vấn đề gì anh, chị cần làm rõ thêm để tư vấn cho Hoà Phát lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp trong trường hợp này? Tại sao?

Tình tiết bổ sung

Sau vụ làm ăn này, Vinh và Bình mâu thuẫn gay gắt. Cả hai đều nhất trí chấm dứt làm ăn với nhau và chia công ty Hoà Phát thành hai công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Tuy nhiên cả hai đều lo lắng về việc cơ quan đăng ký kinh doanh có thể gây cản trở cho việc chia công ty với lý do Pháp luật Doanh nghiệp không qui định cụ thể về việc chia doanh nghiệp như vậy.

Câu hỏi 6 (1 điểm): Anh, chị hãy nêu rõ các vấn đề pháp lý liên quan tới việc chia công ty như trên?

Câu hỏi 7 (1 điểm): Giả sử cơ quan đăng ký kinh doanh gây khó khăn trong việc đăng ký kinh doanh trong trường hợp này như dự đoán của Vinh và Bình, thì theo anh, chị, hai người này cần phải làm gì để có thể thực hiện được dự định của mình?

Tình tiết bổ sung

Biết rằng trước khi dự định chia, Hoà Phát có thuê tài chính một thiết bị đắt tiền của một công ty cho thuê tài chính.

Câu hỏi 8 (1 điểm): Anh, chị tư vấn cho Vinh và Bình những gì liên quan tới vấn đề này khi hai người quyết định chia Hoà Phát thành hai công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên?

Tóm tắt nội dung:

Cty Hoà Phát chuyên mua bán ô tô cũ, họ có một chiếc xe đời cổ rất hiếm và đẹp.

Chiếc xe được trưng bày tại cửa hàng. Thành an là chánh VP-Bộ NN&PTNT rất thích chiếc xe đó và đề nghị giữ lại trong 3 ngày để xin ý kiến bộ.

Ngày ngày hôm sau Thành an đến thì chiếc xe đã được bán.

Stt	Đáp án (chỉ mang tính tham khảo)
1	Quan hệ HD này chưa phát sinh vì: 1. HĐ mua bán tài sản có giá trị lớn phải lập thành văn bản 2. Chủ thể giao kết không giá trị pháp lý: chủ cửa hàng of Cty và Thành an – Chánh VP
2	Tranh chấp dân sự vì: - Chủ thể trong quan hệ này một bên không phải là thương nhân (Bộ NN&PTNT) - mục đích mua xe: tiêu dùng
3	việc chuyển đổi không gặp vấn đề gì: 1. Cty TNHH: trách nhiệm của các thành viên là hữu hạn trong số vốn góp của họ 2. Cty Hợp Danh: trách nhiệm vô hạn → việc chuyển đổi như vậy không ảnh hưởng đến trách nhiệm pháp lý của họ ngược lại còn đảm bảo khả năng thực hiện nghĩa vụ pháp lý của họ cao hơn. - NĐ 88 cũng đã hướng dẫn về trình tự, thủ tục chuyển đổi hình thức trên.
4	Lý lẽ thuyết phục để bảo vệ Hoà Phát: - khi gia công từ khối X sang khối Y thì không thể chỉ liên đá mà phải có bột đá và đá vụn do đó khi gia công từ X thành Y không đủ 1000 tấn - Câu" vinago giao và Hoà Phát nhận gia công 1000 tấn đá thô kích cỡ X thành Y với trọng lượng kể trên" -> điều này có nghĩa là không phải còn đủ 1000 tấn mà phải gia công hết số hàng trên.
5	- Khi trở phế phẩm giao cho Vinago không nhận phế phẩm, Cty Hoà Phát có làm biên bản hay không? - Khi thuê phương tiện vận chuyển đá thành phẩm, phế phẩm có HĐ vận chuyển hay không? - Xe bên nào đổ phế phẩm đi đổ -> nhận thấy Vinago không hợp tác trong trường hợp này, vì vậy nên giải quyết bằng con đường trọng tài hoặc toà án.
6	Chia một Cty Hợp Danh thành hai Cty TNHH 1 thành viên

85

7	Không biết làm
8	- Thực hiện việc thanh lý HĐ thuê tài chính trước khi chia - Một trong hai người phải thoả thuận tiếp tục thực hiện HĐ nếu bên cho thuê chấp nhận

HỌC VIỆN TỬ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN LỚP ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng

Công ty TNHH thương mại, may mặc, dịch vụ Thanh Hải (dưới đây gọi là Công ty Thanh Hải) có địa chỉ tại 99 Ca Văn Thỉnh, Phường 11, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đặt hàng từ một đối tác nước ngoài. Trên cơ sở đơn đặt hàng này, Công ty Thanh Hải ký hợp đồng may gia công với Doanh nghiệp tư nhân Thiên An, theo đó Công ty Thanh Hải giao nguyên liệu vải SJ 288 cho Doanh nghiệp Thiên An để may gia công 15.000 áo thun nam cổ chemise, vải phối cổ PE 30/1 và các phụ liệu khác do Doanh nghiệp Thiên An tự lo.

Giả thiết bạn được các bên mời soạn thảo hợp đồng.

Câu hỏi 1 (1,5 điểm): Hãy dự liệu các điều khoản cần đưa vào hợp đồng?

Câu hỏi 2 (1 điểm): Xác định nguồn văn bản điều chỉnh hợp đồng nói trên. Giải thích tại sao?

Tình tiết bổ sung

Ngày 22/11/X-1, hợp đồng đã được ký kết bởi đại diện có thẩm quyền của hai bên. Theo hợp đồng thì đơn giá gia công là 6.000đ/áo. Về nguyên liệu, Công ty Thanh Hải đã ký hợp đồng mua vải với Công ty Dệt Thành Công, theo đó Doanh nghiệp Thiên An được phép trực tiếp nhận vải thun SJ 288 tại Công ty Dệt Thành Công. Doanh nghiệp Thiên An phải trả hàng thành phẩm tại kho của Công ty Thanh Hải. Thời gian giao hàng thành phẩm trước ngày 28/2/X. Bên nào vi phạm hợp đồng sẽ bị phạt 5% giá trị hợp đồng.

Câu hỏi 3 (1 điểm): Nhận xét của anh (chị) về điều khoản phạt hợp đồng?

Tình tiết bổ sung

Sau khi ký hợp đồng, Doanh nghiệp Thiên An đã cử người đến nhận hàng tại Công ty Dệt Thành Công và ký hợp đồng với Công ty TNHH Đông Hòa để mua nguyên liệu phối cổ. Ngày 20/2/X, Doanh nghiệp Thiên An tiến hành giao hàng tại kho của Công ty Thanh Hải nhưng hàng không được nhập kho vì cán bộ kiểm hàng cho rằng hàng may không đúng nguyên liệu, không đạt chất lượng xuất khẩu. Chủ Doanh nghiệp Thiên An đành phải thuê kho lưu hàng với giá 100.000đ/ngày.

Sau khi trao đổi lại với Công ty Thanh Hải, chủ doanh nghiệp khẳng định họ không có lỗi trong việc may sai nguyên liệu bởi theo hợp đồng nguyên liệu này do Công ty Thanh Hải cung cấp, họ đã nhận hàng tại Công ty Dệt Thành Công theo đúng chỉ định của Công ty Thanh Hải, Doanh nghiệp Thiên An không có trách nhiệm về nguyên liệu.

Tìm hiểu nguyên nhân Luật sư được biết do Công ty Dệt Thành Công cung cấp hàng không đúng mã hàng cho Doanh nghiệp Thiên An nên hàng may sai nguyên liệu so với đặt hàng của khách nước ngoài. Vì vậy, Công ty Thanh Hải từ chối nhận hàng.

Nếu bạn được Doanh nghiệp Thiên An nhờ tư vấn.

Câu hỏi 4 (1,5 điểm): Hãy giúp khách hàng soạn thảo văn bản khiếu nại đến Công ty Thanh Hải yêu cầu thanh toán tiền hàng gia công?

Tình tiết bổ sung

Doanh nghiệp Thiên An đã gửi văn bản yêu cầu Công ty Thanh Hải thanh toán tiền hàng. Công ty Thanh Hải nại ra rằng khi nhận hàng từ Công ty Dệt Thành Công, Doanh nghiệp Thiên

An phải có trách nhiệm kiểm tra hàng có đúng mã hàng hay không. Vì vậy, Doanh nghiệp Thiên An phải chịu toàn bộ mọi thiệt hại từ hợp đồng này. Nếu cần thiết, Công ty Thanh Hải sẽ hỗ trợ doanh nghiệp trong việc tiêu thụ lô hàng nói trên.

Câu hỏi 5 (1,5 điểm): Anh (chị) đưa ra lập luận gì để bảo vệ cho Doanh nghiệp Thiên An?

Tình tiết bổ sung

Tháng 5/X, Doanh nghiệp Thiên An dự định khởi kiện Công ty Thanh Hải ra Tòa án với các yêu cầu:

- Buộc Công ty Thanh Hải phải thanh lý hợp đồng và thanh toán tiền hàng gia công cho Doanh nghiệp Thiên An với số tiền là 90.000.000đ;
- Bồi thường tiền lưu kho (3 tháng) vì từ chối không nhận hàng là: 9.000.000đ;
- Phạt vi phạm hợp đồng: $5\% \times 90 \text{ triệu đồng} = 4.500.000\text{đ}$;
- Phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng Nhà nước.

Giá thiết có đầy đủ cơ sở để khẳng định Doanh nghiệp Thiên An không vi phạm hợp đồng.

Việc giao sai nguyên liệu do lỗi Công ty Dệt Thành Công.

Luật sư được Chủ doanh nghiệp Thiên An mời tư vấn giúp khách hàng khởi kiện.

Câu hỏi 6 (1 điểm): Nêu các văn bản, tài liệu cần yêu cầu khách hàng cung cấp để chuẩn bị cho việc khởi kiện?

Câu hỏi 7 (1,5 điểm): Đánh giá mức độ được chấp nhận của các yêu cầu mà khách hàng đưa ra?

Câu hỏi 8 (1 điểm): Luật sư tư vấn gửi đơn kiện đến Tòa án nào? Tại sao?

tóm tắt nội dung

Cty TNHH thương mại, may mặc, dịch vụ Thanh Hải (Cty Thanh Hải): 99 Ca Văn Thỉnh, P11, QTB; nhận được đơn đặt hàng từ đối tác nước ngoài. Vì vậy, Cty Thanh Hải đã ký HĐ DNTN Thiên An.

Thanh Hải giao: nguyên liệu vải SJ 288 cho DN Thiên An may gia công 15000 áo thun nam cổ chemise; vải phối cổ PE30/1 và các phụ liệu khác do DN Thiên An tự lo.

Stt	Đáp án (chỉ mang tính tham khảo)
1	Danh mục các điều khoản chủ yếu trong HĐ - Đối tượng - Giao hàng và các điều kiện giao hàng - Giá cả - Phương thức thanh toán - Giám định hàng - Trách nhiệm về khuyết tật hàng hoá - Hiệu lực của HĐ - Trường hợp bất khả kháng - Chấm dứt HĐ - Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp
2	1. Luật Thương mại vì chủ thể trong HĐ là các thương nhân 2. Đối tượng HĐ là HĐ gia công là loại hoạt động TM 3. Luật Dân sự 4. Các văn bản hướng dẫn thi hành
3	Điều khoản phạt HĐ (5% giá trị HĐ) sẽ không có giá trị pháp lý vì - Căn cứ Đ301 mức phạt HĐ do các bên thoả thuận nhưng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ HĐ bị vi phạm.
4	VB khiếu nại: - Nêu lý lẽ việc nguyên phụ liệu là trách nhiệm của Thanh Hải

	- Làm việc với Cty dệt Thành Công cung cấp ntn thì khi giao hàng như vậy
5	Lập luận : - Theo tinh thần HĐ, Thiên Nga không có nghĩa vụ kiểm tra từng lô nguyên liệu khi nhận gia công. - Cho dù nguyên liệu có khác với loại do hai bên thoả thuận nhưng Thiên Nga tế nhị không muốn hỏi vì không phải là nghĩa vụ theo HĐ. - Vì vậy, Thanh Hải từ chối nhận hàng là không đúng.
6	- HĐ gia công - Hoá đơn nhận và nhập nguyên liệu - Các VB qua lại giữa hai bên khi xảy ra tranh chấp - HĐ thuê kho - Hoá đơn thuê kho
7	Điều khoản phạt 5% do VP HĐ chỉ được chấp nhận khi các bên có thoả thuận trong HĐ.
8	Toà án Q.TB (trụ sở Cty Thanh Hải)

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN LỚP ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng

Công ty TNHH Song Hà (dưới đây gọi là Công ty SH) có địa chỉ tại Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật là ông Đào Văn Thanh, Giám đốc Công ty.

Công ty TNHH thương mại dịch vụ văn hóa BK (dưới đây gọi là Công ty BK) có địa chỉ tại Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật là bà Lê Thuý, Giám đốc Công ty.

Ngày 23/12/X-6, Công ty BK ký với Công ty SH hợp đồng thuê mặt bằng số 62/HĐ, theo đó Công ty SH cho Công ty BK thuê mặt bằng 462m² (bao gồm nhà, diện tích mặt tiền) tọa lạc tại địa chỉ 911 Đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh để Công ty BK làm văn phòng. Hợp đồng có các điều khoản cơ bản sau:

- Thời gian thuê: 5 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng;
- Giá thuê: 200 triệu đồng/tháng
- Tiền thuê trả vào ngày 25 hàng tháng;
- Bên thuê chịu chi phí điện nước do bên thuê sử dụng theo đồng hồ điện nước;
- Bên thuê được phép sửa chữa nhỏ nhưng không được làm thay đổi cấu trúc nhà cho thuê;
- Nếu chậm thanh toán tiền thuê hàng tháng thì phải chịu lãi theo quy định của ngân hàng nhưng cũng không được chậm quá 2 tháng, nếu không bên cho thuê sẽ thu hồi lại mặt bằng.

Câu hỏi 1 (1,5 điểm): Nếu bạn là Luật sư của bên cho thuê (Công ty SH), khi soạn thảo hợp đồng nên đưa điều khoản có lợi nào vào trong hợp đồng?

Câu hỏi 2 (1,5 điểm): Hãy tư vấn cho các bên những vấn đề pháp lý để hợp đồng ký kết đảm bảo hiệu lực pháp luật

Tình tiết bổ sung

Hợp đồng đã được thực hiện. Hai bên đã có biên bản bàn giao mặt bằng vào ngày 25/12/X-6. Sau khi nhận mặt bằng, Công ty BK đã tiến hành sửa sang lại nhà đi thuê, thay đổi diện mạo ngôi nhà nhưng không làm ảnh hưởng đến cấu trúc.

Kể từ ngày 25/12/X-6 cho đến tháng 2/X-3 Công ty BK đã thanh toán được 550 triệu tiền thuê. Sang tháng 3/X-3, do biến động về giá, Công ty SH đề nghị Công ty BK bàn bạc lại về giá cho thuê là 300 triệu đồng/tháng nhưng Công ty BK không đồng ý và từ đó cũng ngừng việc thanh toán tiền thuê.

Công ty SH muốn Luật sư cho biết liệu họ có thể đòi lại tài sản cho thuê hay không?

Câu hỏi 3 (1,5 điểm): Việc từ chối thương lượng lại giá thuê có là căn cứ để Công ty SH được lấy lại mặt bằng cho thuê hay không?

Câu hỏi 4 (1,5 điểm): Tư vấn cho Công ty SH để có thể lấy lại mặt bằng cho thuê

Tình tiết bổ sung

Công ty SH đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Công ty BK thanh toán nợ và giao trả mặt bằng nhưng Công ty BK vẫn dilly dally, kéo dài không chịu thực hiện việc thanh toán nợ và giao trả mặt bằng.

Đầu năm X, Công ty SH đề nghị Công ty BK tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng các bên có bất đồng về hướng giải quyết nợ tiền thuê và trị giá tài sản của Công ty BK đầu tư trên mặt bằng thuê nên việc thanh lý hợp đồng vẫn không được triển khai.

Theo tính toán của Công ty SH thì số nợ lên đến 1,3 tỷ đồng nhưng Công ty BK không đồng ý với số tiền trên vì cho rằng họ phải được căn trừ số tiền là giá trị mà Công ty BK đã bỏ ra để đầu tư trên mặt bằng thuê. Cụ thể các chi phí căn trừ gồm việc sơn bả ma tít toàn bộ ngôi nhà, lát gạch hoa cương phần tiền sảnh, ốp gỗ gian chính, thay toàn bộ hệ thống cửa Euro Window. Tổng giá trị lên đến 300 triệu đồng.

Câu hỏi 5 (1,5 điểm): Theo bạn, Công ty SH có phải chịu những chi phí đó không? Phân tích cho khách hàng nguyên nhân của việc bất đồng này?

Tình tiết bổ sung

Cuối năm X, Công ty SH dự định kiện Công ty BK ra Tòa án với các yêu cầu:

- Tiền thuê còn nợ: 1,3 tỷ;
- Lãi suất chậm thanh toán: 200 triệu;
- Phí tư vấn: 5 triệu;
- Thiệt hại trong thời gian tranh chấp làm cho Công ty SH không lấy lại được mặt bằng để cho đơn vị khác thuê: 50 triệu đồng.

Câu hỏi 6 (1,5 điểm): Đánh giá khả năng được Tòa án chấp nhận đối với các yêu cầu nói trên của khách hàng

Câu hỏi 7 (1 điểm): Luật sư tư vấn cho khách hàng khởi kiện đến tòa án nào? Tại sao?

Tóm tắt nội dung hồ sơ:

- Cty TNHH Song Hà (SH):
trụ sở: P15, Q11; đại diện pháp luật: ông Đào Văn Thanh - Giám đốc
- Cty TNHH TMDV VH BK (BK)
trụ sở: P13, Q.Tân Bình; đại diện pháp luật: bà Lê Thủy - Giám đốc
- Ngày 23/12/2005, Cty BK và Cty SH ký Hợp đồng thuê mặt bằng số: 62/HĐ
+ S: 462 m²
+ Time: 5 năm kể từ ngày bàn giao
+ Giá thuê: 200 triệu đồng /tháng
+ Bên thuê được phép sửa chữa nhỏ không làm thay đổi cấu trúc nhà cho thuê
+ Nếu chậm thanh toán tiền thuê phải chịu lãi theo ngân hàng nhưng cũng không chậm quá 2tháng, nếu không sẽ thu hồi lại mặt bằng.

Câu	Đáp án (chỉ có giá trị tham khảo)
1	- Bên thuê phải đặt cọc cho bên cho thuê: 3tháng tiền thuê, để đảm bảo thực hiện hợp đồng, số tiền này sẽ được hoàn trả lại khi hai bên chấm dứt hợp đồng. - Giá thuê không thay giá thuê trong:2 năm đầu. từ năm thứ 3 trở đi, giá thuê sẽ được điều chỉnh lại nhưng không quá +20%
2	- HĐ phải do người đại diện theo pháp luật Cty ký tên và đóng dấu Cty, nếu người đại diện uỷ quyền phải có văn bản uỷ quyền. - Cty SH có chức năng cho thuê mặt bằng không.
3	- có thể nếu các bên đã thoả thuận trong HĐ
4	- Căn cứ vào điều khoản thoả thuận trong HĐ, nếu BK chậm thanh toán tiền thuê trong vòng 2tháng thì SH có quyền lấy lại mặt bằng thuê - Từ 25/12/X-6 đến 2/X-3 BK chỉ mới thanh toán được 550 triệu đã vi phạm điều khoản thanh toán trong HĐ, đủ cơ sở để SH lấy lại mặt bằng cho thuê.

	-Điều 490 BLDS quy định: BK phải trả lại mặt bằng thuê, trả tiền thuê còn thiếu trong thời gian chậm trả và bồi thường thiệt hại cho SH.
5	- Căn cứ Điều 487 BLDS: có quyền đòi thanh toán các chi phí sửa chữa nếu bên cho thuê đồng ý. Trong HĐ SH đã đồng ý cho BK sửa chữa nhỏ. Vì vậy BK có cơ sở để yêu cầu SH thanh toán các chi phí sửa chữa hợp lý của mình. Muốn vậy, Cty BK phải cung cấp các chứng cứ, hoá đơn hợp lý - Ngoài ra, Cty BK còn được khấu hao theo nguyên tắc khấu hao tài sản. - Nguyên nhân của việc bất đồng: là việc bên cho thuê đã đòi tăng giá thuê lên 300 triệu đồng/tháng. Dẫn đến Cty BK không chịu thanh toán tiền thuê đúng hạn như thỏa thuận trong HĐ. Trong trường hợp này lỗi trước hết thuộc về bên cho thuê đã tăng giá thuê bất hợp lý.
6	- Tiền thuê còn thiếu: 1,3 tỷ -> ok - Tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng: được chấp nhận từ 25/12/X-6 cơ đến tháng 2/X vì Cty BK chỉ mới thanh toán được 550 triệu. Từ 3/X-3 khó có thể chấp nhận vì lỗi trước tiên do SH tăng giá thuê bất hợp lý và phí luật sư, thiệt hại trong thời gian tranh chấp -> khó được chấp nhận vì lỗi trước tiên là do Cty KK đã tăng giá thuê bất hợp lý.
7	- Điều 33 + Điều 25: TA quận Tân Bình hoặc TA Quận 10

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI HỌC PHẦN LỚP ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng

Khách hàng đến yêu cầu tư vấn là đại diện của Công ty cơ khí thương mại SS. Công ty SS được thành lập theo Giấy phép số 256/GP-UB ngày 10/3/1993 của UBND thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở nguồn vốn tự có của Công an thành phố Hồ Chí Minh. Công ty có địa chỉ tại Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Công ty cho biết vào cuối năm X, Công ty SS có cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ văn hóa KK, có địa chỉ tại Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thuê diện tích mặt bằng tọa lạc tại 911, Đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh để Công ty KK làm trụ sở văn phòng. Hợp đồng đã được thực hiện và hiện nay các bên đang có tranh chấp về tiền thuê hợp đồng.

Qua kiểm tra văn bản hợp đồng mà các bên ký kết, có các điều khoản cơ bản sau:

- Diện tích mặt bằng cho thuê: 462 m² (bao gồm cả diện tích nhà và diện tích mặt tiền);
- Thời gian thuê: 5 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng;
- Giá thuê: 100 triệu đồng/tháng;
- Tiền thuê trả vào ngày 25 hàng tháng;
- Bên thuê chịu chi phí điện nước do bên thuê sử dụng theo đồng hồ điện nước;
- Bên thuê được phép sửa chữa nhỏ nhưng không được làm thay đổi cấu trúc nhà cho thuê;
- Nếu chậm thanh toán tiền thuê hàng tháng thì phải chịu lãi suất 0,1%/tháng nhưng cũng không được chậm quá 6 tháng, nếu không, bên cho thuê sẽ thu hồi lại mặt bằng.

Hợp đồng được đại diện theo pháp luật của hai bên ký, đóng dấu, không có công chứng nhà nước.

Câu hỏi 1 (1 điểm): Xác định loại hợp đồng (là hợp đồng kinh tế hay hợp đồng dân sự) để xác định nguồn luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng

Câu hỏi 2 (1 điểm): Nêu nguồn văn bản điều chỉnh hợp đồng, giải thích tại sao?

Tình tiết bổ sung

Theo khách hàng cho biết: Diện tích mặt bằng nói trên không thuộc sở hữu của Công ty SS mà là của Công an thành phố Hồ Chí Minh, do Ban quản lý ruộng đất- UBND thành

phố HCM cấp cho Công an thành phố theo quyết định số 326/QĐ-ĐĐ ngày 22/8/X-9. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng cho thuê, Công ty SS đã xin ý kiến của Công an thành phố và được Công an thành phố phê duyệt chấp thuận cho thực hiện hợp đồng. Ngoài ra Công an thành phố còn có văn bản xác nhận "Công ty cơ khí thương mại SS được sử dụng mặt bằng nhà xưởng thuộc sở hữu của Công an thành phố để sản xuất kinh doanh trong đó có mặt bằng tọa lạc tại số 911, Đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh".

Phía Công ty KK cho rằng hợp đồng thuê nói trên bị vô hiệu vì bên cho thuê không phải là chủ sở hữu tài sản cho thuê, hợp đồng thuê không được công chứng.

Câu hỏi 3 (1,5 điểm): Đánh giá của Luật sư về giá trị pháp lý của hợp đồng

Câu hỏi 4 (1 điểm): Xác định những tài liệu, giấy tờ cần yêu cầu khách hàng cung cấp để có định hướng tư vấn

Tình tiết bổ sung

Tìm hiểu về nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, Luật sư được biết: Sau khi nhận mặt bằng, Công ty KK đã tiến hành sửa sang lại nhà đi thuê, thay đổi diện mạo ngôi nhà nhưng không làm ảnh hưởng đến cấu trúc ngôi nhà thuê.

Kể từ tháng 1/X+1 cho đến tháng 8/X+1 Công ty KK đã thanh toán được 400 triệu tiền thuê. Sang tháng 9/X, do biến động về giá, Công ty SS đề nghị Công ty KK bàn bạc lại về giá cho thuê là 150 triệu đồng/tháng nhưng Công ty KK không đồng ý và từ đó cũng ngừng việc thanh toán tiền thuê.

Công ty SS đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Công ty KK thanh toán nợ và giao trả mặt bằng nhưng Công ty KK vẫn dậm chân, kéo dài không chịu thực hiện.

Cuối năm X+1, Công ty SS đề nghị Công ty KK tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng các bên có bất đồng về hướng giải quyết tiền thuê và trị giá tài sản mà Công ty KK đã đầu tư trên mặt bằng thuê nên việc thanh lý hợp đồng vẫn không được triển khai.

Theo tính toán của Công ty SS thì cho đến cuối năm 2004 số tiền thuê mà Công ty KK còn nợ là 700 triệu đồng nhưng Công ty KK không đồng ý với số tiền trên vì cho rằng họ phải được trừ số tiền là giá trị mà Công ty KK đã bỏ ra để đầu tư trên mặt bằng thuê. Cụ thể các chi phí cần trừ gồm việc sơn bả ma tít toàn bộ ngôi nhà, lát gạch hoa cương phần tiền sảnh, ốp gỗ gian chính, thay toàn bộ hệ thống cửa Euro Window. Tổng giá trị lên đến 200 triệu đồng.

Khách hàng muốn biết họ có phải chịu những chi phí đó không?

Câu hỏi 5 (1,5 điểm): Công ty SS có phải chịu những chi phí đó không? Phân tích cho khách hàng nguyên nhân của việc bất đồng này?

Tình tiết bổ sung

Đầu năm X+2, Công ty SS dự định kiện Công ty KK ra Tòa án với các yêu cầu:

- Tiền thuê còn nợ: 700 triệu;
- Lãi suất chậm thanh toán: 3 tháng x 700 triệu x 0,1%/tháng = 21 triệu;
- Phí tư vấn pháp luật: 5 triệu;
- Thiệt hại trong thời gian tranh chấp làm cho Công ty SS không lấy lại được mặt bằng để cho đơn vị khác thuê: 50 triệu.

Câu hỏi 6 (1,5 điểm): Đánh giá khả năng được Tòa án chấp nhận đối với các yêu cầu nói trên của khách hàng

Câu hỏi 7 (1 điểm): Tòa án nào có thẩm quyền giải quyết vụ việc? Tại sao?

Tình tiết bổ sung

Giả sử bạn được mời tư vấn ngay từ thời điểm hợp đồng chưa được giao kết.

Câu hỏi 8 (1,5 điểm): Bạn cần khắc phục tranh chấp nói trên bằng việc đưa thỏa thuận nào vào trong hợp đồng?

Tóm tắt nội dung hồ sơ:

- CTy Cơ khí Thương mại SS với:
Giấy phép số: 256/GP-UB ngày 10/3/1993 của UBND
Vốn: nguồn vốn tự có của CATP
Địa chỉ: P.15, Q.11

- Cuối năm X: Cty SS cho Cty TNHH TMDVH KK thuê diện tích mặt bằng tọa lạc tại đường 3/2, P.14 -> làm trụ sở VP
- Hợp đồng được thực hiện nhưng các bên đang tranh chấp về tiền thuê, HĐ mà các bên ký có các điều khoản cơ bản sau:
 - + S mặt bằng thuê: 462m²
 - + Giá thuê: 100triệu đồng/tháng
 - + time: 5năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng
 - + tiền thuê trả vào 25 hàng tháng
 - + Bên thuê chịu chi phí điện nước do bên thuê sử dụng theo đồng hồ điện nước
 - + Nếu chậm thanh toán tiền thuê hàng tháng sẽ chịu lãi suất 0,1%/tháng nhưng cũng k được chậm hơn 6tháng, nếu không sẽ thu hồi lại mặt bằng
- Hợp đồng được đại diện pháp luật các bên ký tên, đóng dấu, không công chứng.

Câu	Đáp án (chỉ mang tính tham khảo)
1	Hợp đồng kinh tế: đòi hỏi các bên là TN hoặc một bên là TN và đều có mục đích lợi nhuận. Nhưng Cty KK thuê mặt bằng để làm trụ sở văn phòng, chỉ là hoạt động hỗ trợ hoạt động kinh doanh -> là một quan hệ dân sự -> HĐDS (Điều 1 BLDS)
2	- Luật Doanh nghiệp 2005 và các văn bản liên quan - Luật Doanh nghiệp nhà nước 2003 và ND 25 -> điều chỉnh Chủ thể ký kết HĐ - Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản hướng dẫn liên quan -> điều chỉnh đối tượng trong HĐ: HĐ thuê mặt bằng - Luật đất đai và các VB hướng dẫn thi hành
3	- Căn cứ Điều 122 BLDS: HĐ sẽ không bị vô hiệu nếu Cty SS có chức năng kinh doanh cho thuê mặt bằng và - Điều 134 BLDS: khi các bên không tuân thủ về mặt hình thức -> Tòa án cho các bên một time thích hợp để tuân thủ về mặt hình thức - Bên cạnh đó Cty SS có văn bản chấp nhận của CATP (là chủ sở hữu thật sự của mặt bằng trên) đã có văn bản đồng ý cho Cty SS được phép sử dụng mặt bằng trên để sản xuất kinh doanh. -> Vì vậy, chưa có cơ sở để cho rằng HĐ này bị vô hiệu
4	- Giấy phép thành lập Cty SS số 256/GP-UB - Hợp đồng thuê mặt bằng và các giấy tờ liên quan đến cho thuê mặt bằng
5	- Căn cứ Điều 487 BLDS: có quyền đòi thanh toán các chi phí sửa chữa nếu bên cho thuê đồng ý. Muốn vậy, Cty KK phải cung cấp các chứng cứ, hoá đơn hợp lý - Ngoài ra, Cty KK còn được khấu hao theo nguyên tắc khấu hao tài sản. - Nguyên nhân của việc bất đồng: là việc bên cho thuê đã đòi tăng giá thuê lên 150triệu đồng/tháng. Dẫn đến Cty KK không chịu thanh toán tiền thuê đúng hạn như thoả thuận trong HĐ. Trong trường hợp này lỗi trước hết thuộc về bên cho thuê đã tăng giá thuê bất hợp lý.
6	- Tiền thuê còn thiếu: 700triệu -> ok - Nhưng tiền chậm thanh toán và phí luật sư, thiệt hại trong thời gian tranh chấp -> khó được chấp nhận vì lỗi trước tiên là do Cty KK đã tăng giá thuê bất hợp lý.
7	- Điều 33 + Điều 25: TA quận Tân Bình hoặc TA Quận 10
8	Khắc phục bằng cách: - Giá thuê không được thay đổi trong 2 năm đầu - Từ năm thứ 3 trở đi, Giá thuê sẽ được điều chỉnh lại nhưng không quá +15% giá thuê hai năm đầu

HỌC VIỆN TƯ PHÁP

ĐỀ THI TỐT NGHIỆP LỚP ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ

Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật

Thời gian làm bài: 180 phút

Ngày thi: / / 2018

Công ty TNHH Quang Huy (công ty Quang Huy) là một công ty chuyên kinh doanh dịch vụ chăn nuôi tập trung, sản xuất con giống tại Bình Dương. Tháng 01/2017, công ty Quang Huy dự định ký kết hợp đồng mua bán thức ăn chăn nuôi với công ty TNHH Đô Thành (công ty Đô Thành), một doanh nghiệp chuyên kinh doanh thức ăn chăn nuôi gia súc gia cầm tại TP. Hồ Chí Minh. Theo đàm phán sơ bộ giữa hai công ty, thời hạn hợp đồng dự kiến sẽ từ 03 đến 05 năm, mỗi tháng công ty Đô Thành sẽ cung cấp cho công ty Quang Huy 30 tấn thức ăn chăn nuôi với giá khoảng 25.000 USD, 100% hàng hóa được nhập khẩu từ Thái Lan. Để hạn chế những rủi ro có thể gặp phải khi ký kết và thực hiện hợp đồng nói trên, người đại diện công ty Quang Huy – với tư cách bên mua đã tìm đến văn phòng Luật sư để yêu cầu tư vấn.

Câu 1: (2 điểm): Nếu được yêu cầu tư vấn, anh (chị) sẽ tư vấn những nội dung gì để đảm bảo hiệu lực của hợp đồng mua bán dự định ký kết giữa các bên? Nêu cơ sở pháp lý?

Câu 2: (2 điểm): Ngoài các điều khoản cơ bản của hợp đồng mua bán hàng hóa thông thường, anh (chị) sẽ đặc biệt chú ý soạn thảo các điều khoản nào trong hợp đồng nêu trên để phòng tránh rủi ro cho công ty Quang Huy?

Câu 3: (1,5 điểm): Theo anh (chị), để bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp công ty Đô Thành giao hàng không đủ số lượng hoặc vi phạm chất lượng theo thỏa thuận trong hợp đồng thì cần có thỏa thuận như thế nào? Hãy soạn thảo thỏa thuận trên cho khách hàng?

Tình tiết bổ sung

Trong quá trình đàm phán hợp đồng về điều khoản giải quyết tranh chấp, công ty Quang Huy muốn lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Trọng tài. Ngược lại, công ty Đô

Thành muốn mọi tranh chấp được giải quyết tại Tòa án. Công ty Đô Thành cho rằng, nếu vì lý do nào đó mà hợp đồng bị vô hiệu thì chỉ có Tòa án mới có thẩm quyền tuyên hợp đồng vô hiệu, còn Trọng tài thì không có thẩm quyền này.

Câu 4: (1 điểm): Nếu được công ty Quang Huy nhờ tư vấn, anh (chị) sẽ dựa trên những căn cứ pháp lý nào để phân bác lại các quan điểm nói trên của công ty Đô Thành.

Tình tiết bổ sung

Thực tế, tháng 02/2017, công ty Quang Huy đã ký với công ty Đô Thành hợp đồng mua bán thức ăn chăn nuôi mà không có sự tư vấn của luật sư. Theo hợp đồng, mỗi tháng công ty Đô Thành cung cấp cho công ty Quang Huy 30 tấn thức ăn chăn nuôi với giá 600 triệu đồng, thanh toán mỗi tháng một lần, toàn bộ hàng hóa được nhập khẩu từ Thái Lan, thời hạn hợp đồng là 2 năm.

Tháng 02/2018, sau một năm thực hiện hợp đồng, công ty Quang Huy gặp khó khăn trong việc kinh doanh, nên cần cắt giảm chi phí hoạt động. Họ có ý định chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với công ty Đô Thành. Được biết, trong suốt một năm qua, việc thực hiện hợp đồng diễn ra bình thường; hai công ty Quang Huy và Đô Thành đều không có hành vi gì vi phạm hợp đồng; hợp đồng cũng không có quy định về phạt vi phạm. Công ty Quang Huy muốn chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại, hoặc hạn chế bồi thường đến mức thấp nhất có thể.

Câu 5: (3,5 điểm)

Giả sử được công ty Quang Huy nhờ tư vấn, anh (chị) hãy soạn thảo văn bản tư vấn cho khách hàng để trả lời những vấn đề sau:

i/ Các trường hợp công ty Quang Huy có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với công ty Đô Thành mà không phải bồi thường thiệt hại.

ii/ Giả sử việc chấm dứt hợp đồng của công ty Quang Huy không rơi vào các trường hợp không phải bồi thường thiệt hại, anh (chị) sẽ tư vấn cho công ty này thực hiện những công việc gì để hạn chế thấp nhất mức bồi thường khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

(Học viên chỉ được sử dụng văn bản pháp luật và giáo trình của HVTP)

lv

ĐÁP ÁN

Câu 1: (2,0 điểm)

- Kiểm tra chủ thể của hợp đồng: hồ sơ pháp nhân của 2 công ty, giấy chứng nhận đăng ký DN. Kinh doanh dịch vụ chăn nuôi tập trung, sản xuất con giống và nhập khẩu thức ăn chăn nuôi đều là ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Luật đầu tư 2014, kiểm tra ĐKKD các ngành nghề này; để tránh vi phạm điều cấm tại Khoản 6 Điều 17 Luật DN 2014; 0,5đ; Tìm hiểu người đại diện ký kết hợp đồng: đại diện theo pháp luật hay đại diện ủy quyền. Nếu là đại diện ủy quyền thì kiểm tra văn bản ủy quyền. Trong trường hợp việc ký hợp đồng phải được sự đồng ý của HĐQT 2 công ty – trong trường hợp là giao dịch có giá trị lớn thì phải kiểm tra Nghị quyết của HĐQT của công ty; đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS 2015; 0,5đ
- Kiểm tra tính tự nguyện của các bên khi ký kết hợp đồng, để tránh vi phạm quy định tại điểm b. Khoản 1 Điều 117 BLDS 2015; 0,25đ
- Kiểm tra đối tượng hợp đồng, có phải hàng hóa bị cấm kinh doanh hay hạn chế kinh doanh không, đảm bảo quy định tại điểm c. Khoản 1 Điều 117 BLDS 2015; 0,25đ
- Thanh toán phải bằng đồng Việt Nam, để tránh vi phạm quy định tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005, sửa đổi bổ sung 2013; 0,25đ
- Đảm bảo hình thức của hợp đồng theo Khoản 2 Điều 117 BLDS 2015. 0,25đ

Câu 2: (2 điểm)

Ngoài các điều khoản cơ bản của một hợp đồng mua bán hàng hóa, công ty Quang Huy với tư cách là bên mua hàng phải đặc biệt quan tâm đến các điều khoản sau để đảm bảo quyền lợi của mình:

- Điều khoản giá cả: Hợp đồng thực hiện trong một thời gian dài (5 năm), hàng nhập khẩu từ Thái Lan và cung cấp theo định mức mỗi tháng. Nên quy định điều khoản giá cả có thể thay đổi nếu có sự biến động giá ở thị trường Thái Lan. Nếu giá nhập khẩu giảm một tỉ lệ % nhất định thì điều khoản về giá phải giảm với công thức nhất định; 0,25đ
- Nhóm Điều khoản về chất lượng hàng hóa, cách thức kiểm tra chất lượng hàng hóa khi nhận hàng, quy trình và cơ quan giám định hàng hóa; 0,5đ
- Điều khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng trong đó yêu cầu bên bán phải có chứng thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng; 0,5 đ

- Điều khoản trách nhiệm pháp lý của mỗi bên bán khi giao thiếu hàng hóa, hàng hóa không đúng chất lượng (phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại...); 0,25đ
 - Điều khoản các trường hợp bên mua được tạm ngừng thanh toán; 0,25đ
 - Điều khoản bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng 0,25 đ
- Có thể cho điểm các nội dung khác tùy cách phân tích của học viên.

Câu 3: (1,5 điểm)

- Điều khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng trong đó yêu cầu bên bán phải có chứng thư bảo lãnh ngân hàng có giá trị bằng 8% giá trị lô hàng mà bên mua hưởng lợi. Số tiền này dùng làm bảo lãnh thực hiện hợp đồng và sẽ trả cho bên mua như một khoản phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh do lỗi của bên bán đối với hành vi không có hàng giao, không giao đủ hàng, giao hàng không đảm bảo chất lượng theo chứng thư giám định... 1.0 đ
- Các điều khoản khác:
 - + Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng; 0,25 đ
 - + Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên mua có vi phạm nghĩa vụ giao hàng 0,25đ

Câu 4: (1 điểm)

- Trọng tài cũng có thẩm quyền tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu vì trọng tài cũng là cơ quan tài phán. BLDS quy định Tòa án có thẩm quyền tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không quy định Trọng tài không có thẩm quyền tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; Trong khi đó, trọng tài cũng là một cơ quan tài phán có thẩm quyền giải quyết thương mại theo quy định tại Điều 317 Luật Thương mại năm 2005, 0,5đ
 - Điều 6 Luật TTTM 2010 cũng quy định rằng Tòa án phải từ chối thụ lý nếu đã có thỏa thuận trọng tài, trừ trường hợp thỏa thuận trọng tài vô hiệu hoặc thỏa thuận trọng tài không thể thực hiện được; 0,25đ
 - Hợp đồng vô hiệu không làm mất hiệu lực của thỏa thuận trọng tài (Điều 19 Luật TTTM 2010) 0,25đ
- Trọng tài có thẩm quyền tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Câu 5: (3,5 điểm)

- 1/ Văn bản tư vấn cần đáp ứng yêu cầu về cấu trúc hình thức và văn phong
- Khẳng định phạm vi tư vấn + mô tả sự việc; 0,25đ

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI TỐT NGHIỆP LỚP ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật- Phần cơ bản
Thời gian làm bài: 180 phút
Ngày thi: 7 / 2018

Công ty cổ phần Vũ Anh là công ty chuyên kinh doanh điện máy tại TP. Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đất Vàng là công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Tháng 1/2017, Công ty Đất Vàng dự định ký kết với công ty Vũ Anh hợp đồng mua bán, lắp đặt thiết bị. Theo đó, công ty Vũ Anh sẽ cung cấp và lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho dự án căn hộ cao cấp của công ty Đất Vàng tại Quận 1, TP. HCM. Để phòng tránh những rủi ro có thể xảy ra, trước khi ký kết hợp đồng, đại diện công ty Đất Vàng đã tìm đến luật sư để yêu cầu tư vấn từ giai đoạn soạn thảo, ký kết hợp đồng.

Câu hỏi 1: (2 điểm) Nếu là luật sư được yêu cầu tư vấn, anh/chị cần tìm hiểu những thông tin, tài liệu gì, văn bản pháp luật nào để phục vụ cho việc soạn thảo hợp đồng nói trên?

Tình tiết bổ sung

Dự thảo Hợp đồng công ty Vũ Anh gửi cho công ty Đất Vàng có một số nội dung chính như sau:

- Đối tượng hợp đồng: Công ty Vũ Anh đồng ý cung cấp, lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho 1000 căn hộ tại dự án Dragon Riverside của công ty Đất Vàng;
- Đơn giá: 500 USD/chiếc; tổng giá trị hợp đồng: 500.000 USD;
- Trình tự thanh toán: Công ty Đất Vàng thanh toán trước 90% giá trị hợp đồng trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng được ký kết; số tiền còn lại được thanh toán chậm nhất sau 5 ngày kể từ ngày 2 bên ký kết biên bản nghiệm thu chất lượng.
- Thời hạn lắp đặt và bàn giao thiết bị trong vòng 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu chậm tiến độ lắp đặt thì phải chịu phạt 1% giá trị hợp đồng cho mỗi tuần lắp đặt chậm.
- Trường hợp nhận thấy có sự sai sót trong việc lắp đặt, vận hành thiết bị của công ty Vũ Anh, công ty Đất Vàng phải thông báo ngay cho công ty Vũ Anh trong vòng 01 tháng, kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu chất lượng, quá thời hạn trên Vũ Anh không chịu trách nhiệm.

Câu hỏi 2: (2,5 điểm) Anh/chị hãy chỉ ra những rủi ro và bất lợi nếu công ty Đất Vàng ký hợp đồng với những điều khoản trên?

Tình tiết bổ sung

Thực tế, cuối tháng 02/2017, công ty Đất Vàng và công ty Vũ Anh đã ký hợp đồng mua bán, lắp đặt điều hòa nhiệt độ như trên mà không có sự tư vấn của luật sư. Theo hợp đồng, công ty Vũ Anh cung cấp, lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho dự án căn hộ cao cấp Dragon Riverside của công ty Đất Vàng tại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, tổng giá trị hợp đồng là 10 tỷ đồng. Hợp đồng có một số nội dung quan trọng khác như: thời gian thực hiện hợp đồng từ 01/03/2017 đến 31/03/2017; bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường 80% tổng giá trị hợp đồng ngay khi bên bị vi phạm yêu cầu; mọi tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết tại Trọng tài hoặc Tòa án có thẩm quyền.

Thực hiện hợp đồng, công ty Đất Vàng đã thanh toán cho công ty Vũ Anh 90% tổng giá trị hợp đồng trước ngày 01/03/2017. Ngày 15/03/2017, công ty Vũ Anh đã hoàn tất việc lắp đặt 1000 điều hòa nhiệt độ cho công ty Đất Vàng. Tuy nhiên, sau 05 ngày hoạt động, đến ngày 20/03/2017, 30% số điều hòa công ty Vũ Anh lắp đặt bị hỏng. Ngày 21/03/2017, công ty Đất Vàng gửi văn bản yêu cầu công ty Vũ Anh khắc phục, sửa chữa số điều hòa bị hỏng. Ngày 25/03/2017, công ty Vũ Anh đã thay thế toàn bộ số điều hòa bị hỏng cho công ty Đất Vàng. Tuy nhiên, đầu tháng 04/2017 thì số điều hòa này tiếp tục bị hỏng, không hoạt động được. Trong tháng 04/2017, công ty Đất Vàng đã nhiều lần gọi điện yêu cầu công ty Vũ Anh tới sửa chữa, khắc phục nhưng phía công ty Vũ Anh không đến. Công ty Đất Vàng đề nghị luật sư soạn một công văn gửi công ty Vũ Anh với một số nội dung như sau:

- + Hủy bỏ hợp đồng giữa hai bên, yêu cầu Vũ Anh hoàn trả lại toàn bộ giá trị hợp đồng, nhận lại toàn bộ 1000 điều hòa nhiệt độ đã lắp đặt và bồi thường 200% tổng giá trị hợp đồng.
- + Yêu cầu Vũ Anh thanh toán khoản tiền phạt vi phạm là 12% giá trị hợp đồng.
- + Yêu cầu Vũ Anh thanh toán khoản chi phí thuê luật sư.
- + Nếu Vũ Anh không thực hiện các yêu cầu trên, Đất Vàng sẽ đề nghị cơ quan công an vào cuộc.

Câu hỏi 3: (2 điểm) Anh (chị) hãy chỉ ra những điểm chưa phù hợp trong các yêu cầu của công ty Đất Vàng?

Câu hỏi 4: (1,5 điểm) Anh (chị) hãy tư vấn cho Đất Vàng các bước xử lý tranh chấp trong trường hợp này?

Câu 5: (2 điểm) Theo anh (chị), công ty Đất Vàng có cơ hội giải quyết tranh chấp tại Trọng tài thương mại không? Hãy đưa ra các bước cần phải thực hiện để công ty Đất Vàng giải quyết tranh chấp tại cơ quan tài phán như mong muốn của mình?

ĐÁP ÁN

Câu 1: (2 điểm)

1/ Thông tin, tài liệu khai thác từ khách hàng:

- Hồ sơ pháp nhân của hai Công ty: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Điều lệ, các quy chế quản trị nội bộ doanh nghiệp (nếu có) về thẩm quyền ký kết hợp đồng. Điều kiện kinh doanh bất động sản của công ty Đất Vàng. 0,25đ
- Người đại diện ký kết hợp đồng: đại diện theo pháp luật hay đại diện ủy quyền (nếu là đại diện ủy quyền thì kiểm tra văn bản ủy quyền). 0,25đ
- Biên bản thể hiện kết quả đàm phán của hai công ty trước đó (nếu có). 0,25đ
- Tìm hiểu mong muốn của các khách hàng về những nội dung khách hàng muốn ghi nhận trong quan hệ hợp đồng xây dựng dự định ký kết. 0,25đ

2/ Thông tin, tài liệu tự tìm kiếm:

- Tìm hiểu những rủi ro và tranh chấp có thể phát sinh từ quan hệ hợp đồng mua bán cung cấp thiết bị để soạn thảo tránh những rủi ro đó. Tham khảo các mẫu hợp đồng tương tự. 0,25đ
- Thông tin về các hợp đồng trước đây công ty Vũ Anh từng thực hiện. 0,25đ

3/ Văn bản pháp luật cần tra cứu 0,5đ

- Luật doanh nghiệp 2014
- Luật thương mại 2005
- Bộ Luật Dân sự 2015
- Luật xây dựng 2014
- BLTTDS 2015
- Luật Trọng tài thương mại 2010.

Câu 2: (2,5 điểm)

- Đối tượng hợp đồng cần ghi chi tiết hơn, điều hòa nhiệt độ loại nào, đặc điểm, tính năng, xuất xứ, thời hạn bảo hành. 0,25đ
- Giao dịch thanh toán bằng đồng USD là vi phạm quy định tại Điều 22 của pháp lệnh ngoại hối 2005 (sửa đổi bổ sung năm 2013), sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tiền tệ và ngân hàng. 0,25đ

- Không nên thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký kết dù Vũ Anh chưa thực hiện việc lắp đặt thiết bị. Nên chia việc thanh toán ra nhiều lần, theo tiến độ lắp đặt của công ty Vũ Anh. 0,5đ

- Về vấn đề phạt vi phạm:

+ Nếu hợp đồng có sử dụng vốn nhà nước sẽ áp dụng mức phạt của Luật xây dựng 2014, mức phạt tối đa là 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm. Nếu hợp đồng không sử dụng nguồn vốn nhà nước thì mức phạt tối đa theo Luật Thương mại là 8% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Các bên thỏa thuận mức phạt 1% cho mỗi lần chậm lắp đặt vẫn phù hợp cho đến khi nào vượt quá mức luật quy định. 1đ

- Quy định "Trường hợp nhận thấy có sự sai sót trong việc lắp đặt, vận hành thiết bị của Vũ Anh, Đất Vàng phải thông báo ngay cho Vũ Anh trong vòng 01 tháng, kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu chất lượng, quá thời hạn trên Vũ Anh không chịu trách nhiệm." là bất hợp lý. Trách nhiệm lắp đặt và bảo hành sản phẩm là trách nhiệm của công ty Vũ Anh. Nếu sản phẩm có vấn đề do lắp đặt, vận hành mà còn trong thời gian bảo hành thì công ty Vũ Anh có trách nhiệm sửa chữa, chứ không cần Đất Vàng phải thông báo trong thời hạn 01 tháng. 0,5đ

Câu 3: (2 điểm)

Những điểm chưa phù hợp

- Về hủy bỏ hợp đồng, xem xét thỏa thuận trong hợp đồng về điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Nếu hợp đồng có thỏa thuận giao hàng không đảm bảo chất lượng thì công ty Đất Vàng có quyền hủy bỏ hợp đồng thì công ty Đất Vàng có quyền hủy bỏ hợp đồng. Nếu hợp đồng không có thỏa thuận thì theo quy định tại Điều 312 LTM 2005 hành vi vi phạm hợp đồng phải là vi phạm cơ bản. Theo đề bài, sau khi lắp đặt chỉ có 30% số điều hòa mà công ty Vũ Anh lắp đặt bị hỏng. Hành vi vi phạm chất lượng hàng hóa được coi là vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng nhưng chỉ có 30% số điều hòa bị hỏng thì công ty Đất Vàng cũng chỉ được hủy bỏ một phần hợp đồng bị vi phạm. 11,5 đ

- Theo quy định tại các Điều 302, 304 Luật TM 2005 thì "Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm" và công ty Đất Vàng phải chứng minh được có thiệt hại thực tế. Vũ Anh sẽ chỉ phải chịu bồi

thường thiệt hại dựa trên quy định tại Điều 302 Luật TM 2005. Việc Đất Vàng yêu cầu bồi thường thiệt hại 200% tổng giá trị hợp đồng là không có cơ sở. 0,5đ

- Đề bài ko ghi rõ hai bên có thỏa thuận phạt vi phạm trong hợp đồng hay không. Nếu hai bên không thỏa thuận thì không thể phạt vi phạm. Nếu có thỏa thuận thì còn phải xem hai bên thỏa thuận theo quy định nào:

+ Hợp đồng giữa Đất Vàng và Vũ Anh là một loại hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước thì mức phạt vi phạm cho các loại hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước là 12% theo quy định của Luật xây dựng. Nếu hợp đồng xây dựng không sử dụng nguồn vốn nhà nước thì mức phạt tối là 8% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm theo quy định của LTM 2005. 0,5đ

- Nếu các bên không thỏa thuận trước trong hợp đồng chi phí thuê luật sư là thiệt hại thực tế được bồi thường thì rất khó để Đất Vàng đòi được chi phí thuê luật sư từ Vũ Anh. 0,25đ

- Đây là tranh chấp kinh doanh, thương mại nên các bên có thể tự thương lượng, hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp tại Trọng tài, Tòa án, cơ quan công an không giải quyết các tranh chấp này. Việc Đất Vàng tuyên bố mời công an vào cuộc có thể gây phản ứng tiêu cực với Vũ Anh, khiến tranh chấp căng thẳng hơn. 0,25đ

Câu 4: (1,5 điểm)

- Khiếu nại bằng văn bản đến công ty Vũ Anh, nêu rõ hành vi vi phạm của công ty này. Trong trường hợp phát sinh thiệt hại thực tế do việc không nhận hàng của Vũ Anh gây ra thì Đất Vàng cũng thông báo và đưa ra các chứng cứ cụ thể để yêu cầu bồi thường thiệt hại. 0,5đ

- Nếu Vũ Anh không hồi đáp công văn khiếu nại của Đất Vàng thì tiến hành gặp gỡ để thương lượng, đàm phán. 0,5đ

- Nếu không thể thiện chí thương lượng đàm phán thì có thể đưa tranh chấp ra giải quyết tại Trọng tài thương mại (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng). Nếu hợp đồng không có thỏa thuận trọng tài và các bên không thỏa thuận bổ sung được thì đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án. 0,5đ

Câu 5: (2 điểm)

- Với thỏa thuận trọng tài như trong hợp đồng không bị vô hiệu, tranh chấp phát sinh các bên có cơ hội giải quyết tại trọng tài theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP. 1,0đ

- Các bước thực hiện:

- + Hướng dẫn các bên thỏa thuận lại để lựa chọn hình thức trọng tài cụ thể hoặc trung tâm trọng tài cụ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Trường hợp không thỏa thuận lại được thì nguyên đơn có quyền lựa chọn hình thức trọng tài cụ thể và trung tâm trọng tài thương mại để khởi kiện theo Khoản 5 Điều 43 Luật Trọng tài thương mại năm 2010 0,5đ
- + Soạn thảo đơn khởi kiện và chuẩn bị hồ sơ khởi kiện cho khách hàng. 0,25đ
- + Nộp đơn khởi kiện tại trọng tài và tham gia vào quá trình giải quyết tranh chấp. 0,25đ

HỌC VIỆN TƯ PHÁP
ĐỀ THI ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ LUẬT SƯ
Môn thi: Kỹ năng tư vấn pháp luật và hợp đồng
Thời gian làm bài : 180 phút

Công ty ABC (sau đây gọi là ABC) là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Anh, chuyên hoạt động trong lĩnh vực thiết kế và sản xuất đồ gỗ cao cấp. Tháng 7/XI, khi tìm hiểu thị trường Việt Nam, ABC đã tìm được hai đối tác Việt Nam là Công ty TNHH Sơn Thủy và TNHH Hữu Tình. Các bên đồng ý sẽ thành lập một liên doanh hoạt động về thiết kế và sản xuất đồ gỗ cao cấp. Cuối tháng 7 năm 2-1, đại diện của các bên đại diện đã đến văn phòng luật sư của anh(chị) xin được tư vấn. Họ cho biết vốn đầu tư ban đầu dự định là khoảng 1.000.000 USD, trong đó phần vốn của ABC tối thiểu là 51%, nơi dự định đặt trụ sở là tại thành phố Hồ Chí Minh. Các bên bàn khoản không biết theo luật Việt Nam hiện hành, họ có thể lựa chọn những mô hình liên doanh nào.

Câu hỏi 1: Anh(chị) hãy cho khách hàng biết họ có thể thành lập những mô hình liên doanh nào? Nếu vẫn tất những đặc trưng pháp lý căn bản của từng mô hình liên doanh nào.

Tình tiết bổ sung

Sau khi nghe anh(chị) phân tích, khách hàng muốn thành lập công ty cổ phần lấy tên là Gỗ Việt với điều kiện nếu một số cổ đông muốn chuyển nhượng cổ phần thì chỉ được phép chuyển nhượng cho các cổ đông còn lại mà không được chuyển nhượng cho người ngoài. Khi muốn tại sao lại muốn thành lập công ty cổ phần với điều kiện là như vậy khách hàng cho biết, họ không muốn người ngoài tham gia vào công ty, nhưng họ cũng vẫn muốn thành lập công ty cổ phần nhằm tạo hình ảnh "bề thế" trên thương trường thế giới.

Câu hỏi 2: Theo anh(chị), liệu khách hàng có thể thành lập công ty cổ phần với điều kiện trên hay không?

Câu hỏi 3: Anh(chị) có cách nào soạn thảo điều kiện chuyển nhượng vốn trong thỏa thuận góp vốn nhằm giúp khách hàng đạt được mong muốn của mình?

Câu hỏi 4: Hãy tư vấn sơ bộ cho khách hàng về thủ tục thành lập công ty Gỗ Việt.

Tình tiết bổ sung

Cuối cùng, anh(chị) đã giúp khách hàng thành lập công ty Gỗ Việt (sau đây gọi tắt là Gỗ Việt). Khi nào hoạt động một thời gian, Gỗ Việt đã mở chi nhánh tại Hà Nội. Đầu tháng 9/X-1, Gỗ Việt đã ký hợp đồng thuê trụ sở (gồm 5 phòng làm việc, khu vệ sinh, với tổng diện tích 200m²), Thời hạn là 2 năm với Công ty bất động sản Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là Thái Bình Dương). Trong trường hợp thuê trụ sở có các điều khoản sau đây:

1.1. Giá thuê là 10 USD/m², được thanh toán vào ngày 5 hằng tháng bằng hình thức chuyển khoản hoặc trả trực tiếp bằng tiền mặt.

Bên thuê có nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc tương đương với 3 tháng tiền thuê nhà để đảm bảo cho các nghĩa vụ của hợp đồng vào thời điểm hợp đồng được ký kết

4.13 Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam, nếu luật pháp Việt Nam không điều chỉnh một vấn đề nào đó thì luật Singapore sẽ điều chỉnh.

4.14 Bất kỳ tranh chấp, mâu thuẫn hay khiếu nại nào phát sinh hoạt liên quan đến hợp đồng này hoặc việc vi phạm, chấm dứt hoặc không có giá trị hợp đồng này sẽ

được trọng tài giải quyết theo các qui tắc của Trọng Tâm Trọng Tài Quốc Tế Singapore ("SIAC"). Người có quyền chỉ định sẽ là Chủ tịch của SIAC. Số lượng trọng tài viên sẽ là một(1) người. Quyết định của trọng tài sẽ là cuối cùng và ràng buộc. Bên thuê phải thanh toán phí và chi phí cho Luật sư của Bên cho thuê trong trường hợp Bên thuê được xác định là đã vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này."

Câu hỏi 5: Anh(chị) hãy bình luận các Điều 1.1, 4.13 và 4.14 của hợp đồng thuê nhà nói trên.

Tình tiết bổ sung

Hoạt động được hơn 5 tháng, nhận thấy vị trí thuê không thuận lợi như mong muốn ban đầu, nên Gỗ Việt buộc phải nghĩ đến việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đầu tháng 2/X Gỗ Việt đã thông báo cho Thái Bình Dương việc chấm dứt hợp đồng và chấp nhận mất 3 tháng tiền đặt cọc. Tuy nhiên, Thái Bình Dương đã có văn bản trả lời trong đó nhấn mạnh nếu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên Gỗ Việt phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ tiền thuê cho các tháng còn lại (tương đương 18 tháng vì hợp đồng có điều khoản sau:

Điều 2. Không ảnh hưởng các quyền của Bên cho thuê theo các Điều khoản quy định trong Hợp đồng này, Bên thuê sẽ phải bồi thường hoặc bồi hoàn bên cho thuê toàn bộ những mất mát và thiệt hại khác mà Bên cho thuê phải chịu do Bên thuê vi phạm hoặc không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng này và/hoặc do Bên thuê vẫn vẫn chiếm dụng Khu vực thuê sau khi Thời hạn thuê hết hạn theo Hợp đồng này)

Ngày 7/2/X, đại diện của Gỗ Việt đã bên văn phòng của anh(chị) xen được tư vấn.

Câu hỏi 6: Theo anh(chị), khi trong hợp đồng có điều khoản đặt cọc, liệu Thái Bình Dương có quyền đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng hay không?

Giả sử không có điều khoản đặt cọc, thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn trong trường hợp này sẽ được tính như thế nào?

Tình tiết bổ sung

Khi được hỏi, khách hàng đã cung cấp tất cả các chứng từ chuyển tiền đặt cọc và tiền thuê hằng tháng. Qua đó, anh (chị) nhận thấy việc thanh toán điều được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản và Ngân hàng đã thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam.

Câu hỏi 7: Anh(chị) có cho rằng hợp đồng thuê nhà vô hiệu vì điều, giá thuê nêu đồng tiền thanh toán là đô-la không? Hãy giải thích quan điểm đó.

Tình tiết bổ sung

Được biết, vào thời điểm này, thị trường cho thuê ở Hà Nội là rất nóng, Thái Bình Dương không quá khó khăn khi tìm người thuê khác.

Câu hỏi 8: Trên cơ sở đánh giá tất cả các tình tiết của vụ việc, anh(chị) hãy giúp khách hàng viết thư trả lời Thái Bình Dương nhằm thuyết phục họ đồng ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và chấp nhận bồi thường 3 tháng tiền đặt cọc.

ĐÁP ÁN

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
Câu 1	Loại hình 1. Công ty TNHH Ưu điểm: Nhiều thành viên cùng tham gia Khả năng huy động vốn từ công ty TNHH góp vốn, cùng kinh doanh công chúng bằng hình thức đầu tư trực tiếp. Có tư cách pháp nhân chịu trách nhiệm hữu hạn về tài sản theo tỷ lệ góp vốn. Hạn chế: Khả năng huy động vốn từ công chúng bằng hình thức đầu tư trực tiếp không có. 2. Công ty cổ phần Ưu điểm: Nhiều thành viên cùng tham gia góp vốn, cùng kinh doanh. Có tư cách pháp nhân, Chịu trách nhiệm hữu hạn về tài sản theo tỷ lệ góp vốn. Các cổ đông sáng lập có thể mất quyền kiểm soát công ty. Hạn chế: Khả năng huy động vốn từ công chúng bằng hình thức đầu tư trực tiếp thuận lợi, công chúng có thể dễ dàng tham gia vào công ty bằng hình thức mua cổ phiếu của công ty (tính chất mở của công ty). 3. Công ty Hợp danh Ưu điểm: Nhiều thành viên cùng tham gia góp vốn, cùng kinh doanh. Các thành viên hợp danh có thể hoạt động nhân danh công ty hoạt động dựa trên uy tín của các thành viên. Hạn chế: Các thành viên cùng liên đới chịu trách nhiệm vô hạn về tài sản liên quan đến các hoạt động của công ty. Không có tư cách pháp nhân. 4. Công ty Liên danh Ưu điểm: Do các bên nước ngoài hoặc Việt Nam liên kết thành lập Hạn chế: 5. Công ty 100% vốn nước ngoài. Ưu điểm: Do các bên ngoài hoặc bên nước ngoài thành lập Hạn chế:	
Câu 2	Được	
Câu 3	Điều...Chào bán và chuyển nhượng cổ phần Hội đồng quản trị quyết định thời điểm, phương thức và giá chào bán cổ phần trong sổ cổ phần được quyền chào bán. Giá chào bán cổ phần không được thấp hơn thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, với những điều kiện sau đây: a) Cổ phần chào bán phải được bán trong nội bộ các cổ đông còn lại của công ty. b) Cổ phần chào bán cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở công ty. c) Các trường hợp khác và mức chiết khấu (nếu có) trong các	

	trường hợp mua bán do Điều lệ công ty quy định.	
Câu 4	-Biên bản về việc hợp các cổ đông trước thành lập; -Giấy đề nghị đăng ký kinh doanh -Soạn thảo danh sách cổ đông -Giấy ủy quyền; -Biên bản hợp công ty về việc góp vốn của từng cổ đông; -Giấy chứng nhận góp vốn của từng cổ đông; -Biên bản và Quyết định bổ nhiệm giám đốc; -Biên bản và Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng; -Sổ đăng ký cổ đông;	
Câu 5	Đ.1.1:Giá thuê tính bằng tiền Việt Nam thì phù hợp; Đ.4.13:Luật Singapore được áp dụng nếu 2 nước có ký kết tương trợ tư pháp.Tuy nhiên,trong trường hợp này không phù hợp,Ví dụ: Đối với vấn đề nhà đất. Đ.4.14:Quyết định của trọng tài là do ý chí của 2 bên.Nhưng trong trường hợp này có liên quan vấn đề về nhà đất thì chưa phù hợp.	
Câu 6	Nếu không có tiền cọc thì Gỗ Việt phải bồi thường do VPHD.Tuy nhiên,cần phải hiểu rõ phần đặt cọc này là khoản bồi thường của Gỗ Việt.	
Câu 7	Hợp đồng chưa hẳn là vô hiệu do điều khoản tiền thuê là đồng đô-la. Vì đây không phải là phần chính của nội dung HĐ.	
Câu 8	Trích Ý KIẾN NIÊN TƯ VẤN CỦA LUẬT SƯ NGUYỄN THỊ HƯƠNG Với tư cách là Luật sư tư vấn cho Công ty ABC,Chúng tôi xin gửi lời chào trân trọng đến sự tin tưởng và hợp tác của Quý công ty. Trên cơ sở buổi gặp gỡ trao đổi và những giấy tờ,tài liệu có được,xin đưa ra một vài quan điểm nhìn nhận về vấn đề như sau: Trước hết,Chúng tôi cung rất tiếc khi không thể tiếp tục hợp tác cùng Quý Công ty thấy được vấn đề không thực hiện Hợp đồng của chúng tôi sẽ ảnh hưởng đến phần nào đó hoạt động kinh doanh bình thường của Quý Công ty,vì vậy trên cơ sở pháp luật cũng như thiện chí của chúng tôi nên chúng tôi đã thực hiện việc thông báo trước đồng thời chấp nhận mức bồi thường là 3 tháng tiền đặt cọc nhưng việc Quý Công ty viện dẫn Điều 2 của Hợp đồng yêu cầu chúng tôi bồi thường hoặc bồi thường toàn bộ.	

GỢI Ý KỸ NĂNG LÀM BÀI

Để làm bài thi môn **Kỹ năng tư vấn pháp luật - Môn Luật Sư 3 (LS3)** một cách hiệu quả, bạn cần hiểu rõ cách thức tư duy, xử lý tình huống, và tổ chức bài làm sao cho hợp lý, đáp ứng đầy đủ yêu cầu của đề thi. Dưới đây là hướng dẫn chi tiết về cách làm bài LS3:

I. ĐỌC KỸ ĐỀ THI VÀ XÁC ĐỊNH CÁC YÊU CẦU CỦA ĐỀ

1. Đọc hiểu đề:

Tìm hiểu thông tin về các bên trong vụ việc: xác định doanh nghiệp (đối tác, khách hàng, đối tượng cần tư vấn), các vấn đề pháp lý (hợp đồng, giao dịch, tranh chấp), các điều khoản hợp đồng có thể liên quan đến vấn đề bạn sẽ giải quyết.

Đề thi có nhiều tình huống, hãy phân tích từng phần tình huống, xác định đúng **thời gian** (lúc nào hợp đồng được ký, các sự kiện xảy ra theo trình tự thời gian).

2. Xác định các câu hỏi chính:

Những câu hỏi yêu cầu phân tích pháp lý (như tranh chấp, hợp đồng không hợp lệ, phạt vi phạm, trách nhiệm của các bên).

Tư vấn cách xử lý tranh chấp, cách soạn thảo văn bản, cách thức giải quyết trong từng tình huống cụ thể.

Các câu hỏi liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ, xác định các văn bản pháp luật có liên quan.

II. LẬP DÀN Ý CÂU TRẢ LỜI

Mỗi câu hỏi trong đề thi LS3 yêu cầu bạn phải sắp xếp thông tin một cách khoa học. Dưới đây là cách lập dàn ý cho từng câu hỏi.

1. Tư vấn pháp lý (Câu hỏi yêu cầu tư vấn)

+ Xác định vấn đề pháp lý:

Đưa ra vấn đề pháp lý cần tư vấn từ tình huống, ví dụ: Hợp đồng không có hiệu lực, tranh chấp hợp đồng, trách nhiệm bồi thường thiệt hại, quyền lợi của các bên trong hợp đồng, cách giải quyết khi có sự cố xảy ra (hư hỏng hàng hóa, chậm giao hàng...).

+ Áp dụng các quy định pháp lý liên quan:

Dựa vào các văn bản luật liên quan (Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, v.v.). Cung cấp nguyên tắc pháp lý cụ thể mà bạn sử dụng để giải quyết vấn đề.

+ Giải thích, phân tích:

Trình bày **các cơ sở pháp lý** (văn bản pháp luật) và áp dụng chúng vào tình huống cụ thể.

Phân tích các rủi ro pháp lý, thảo luận các phương án xử lý, cách thức giảm thiểu rủi ro cho khách hàng.

+ Lời khuyên cho khách hàng:

Đưa ra **các bước xử lý**, ví dụ: yêu cầu bồi thường thiệt hại, giải quyết tranh chấp qua trọng tài, đàm phán lại hợp đồng, hay thực hiện thủ tục tố tụng.

2. Câu hỏi soạn thảo văn bản (Công văn yêu cầu, hợp đồng mẫu)

+ Xác định mục tiêu văn bản:

Lý giải mục đích của văn bản (công văn yêu cầu bồi thường, thông báo chấm dứt hợp đồng, yêu cầu thanh toán...).

Đảm bảo rằng nội dung văn bản phải đúng mục đích, rõ ràng và tuân thủ các quy định pháp lý.

+ Cấu trúc văn bản:

Tiêu đề: Ví dụ: "Công văn yêu cầu bồi thường thiệt hại", "Thông báo chấm dứt hợp đồng", "Đề nghị giải quyết tranh chấp tại Tòa án/trọng tài".

Thông tin các bên: Đưa rõ các thông tin liên quan đến bên yêu cầu và bên bị yêu cầu.

Nội dung yêu cầu: Trình bày rõ yêu cầu cụ thể (yêu cầu bồi thường, chấm dứt hợp đồng, thanh toán khoản nợ...).

Căn cứ pháp lý: Nêu ra các điều khoản pháp lý hợp lý và sự kiện pháp lý liên quan đến yêu cầu của bạn.

Lý do yêu cầu: Đưa lý do cụ thể và hợp lý về lý do yêu cầu của khách hàng.

Khuyến nghị giải quyết: Đưa ra giải pháp pháp lý cho bên yêu cầu, ví dụ giải quyết qua hòa giải, trọng tài hoặc tòa án.

Kết luận và cam kết: Kết luận vấn đề, cam kết rõ ràng về hành động tiếp theo, nếu không nhận được phản hồi, bạn sẽ có biện pháp hành động tiếp theo.

3. Câu hỏi phân tích các điều khoản hợp đồng (tìm ra điểm chưa hợp lý)

+ Xác định điều khoản cần phân tích:

Đọc kỹ và chỉ ra các điều khoản không hợp lý trong hợp đồng (ví dụ: điều khoản phạt vi phạm quá cao, việc thanh toán không đảm bảo quyền lợi của một bên, điều khoản cam kết không rõ ràng về nghĩa vụ của các bên...).

+ Áp dụng các quy định pháp luật:

Sử dụng văn bản pháp luật liên quan (Luật Thương mại, Bộ luật Dân sự, v.v.) để chỉ ra điều khoản nào vi phạm quy định pháp luật và cần được chỉnh sửa hoặc thay thế.

+ Đưa ra giải pháp thay thế:

Đưa ra các phương án chỉnh sửa điều khoản sao cho phù hợp với quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên.

III. VIẾT CÂU TRẢ LỜI CHI TIẾT

+ Tư duy logic và hệ thống:

Bắt đầu bằng việc lý giải vấn đề (tại sao cần tư vấn), sau đó trình bày các cơ sở pháp lý và cuối cùng là phương án giải quyết.

+ Đảm bảo sự rõ ràng và chính xác:

Dùng ngôn ngữ pháp lý chính xác, tránh sử dụng từ ngữ mơ hồ, không rõ ràng.

Hãy trình bày từng bước một, nếu câu trả lời quá dài, hãy phân đoạn rõ ràng.

+ Đảm bảo đáp ứng yêu cầu thời gian:

Bạn có 180 phút cho toàn bộ bài thi, trong đó mỗi câu hỏi có thể yêu cầu bạn phân tích và đưa ra lời khuyên pháp lý. Quản lý thời gian sao cho hợp lý là rất quan trọng.

IV. KIỂM TRA LẠI BÀI LÀM

+ Kiểm tra các vấn đề pháp lý:

Đảm bảo bạn không bỏ sót vấn đề nào trong yêu cầu của đề.

Kiểm tra lại các quy định pháp luật đã sử dụng, đảm bảo sự chính xác và phù hợp với tình huống thực tế.

+ Đọc lại văn bản soạn thảo:

Nếu có yêu cầu soạn văn bản (công văn, hợp đồng, thư tư vấn), hãy đọc lại để chắc chắn rằng mọi yêu cầu đã được thực hiện đúng theo mẫu và các quy định pháp luật.

Để làm tốt bài thi LS3, ngoài việc nắm vững kiến thức pháp lý, bạn cần phải có kỹ năng tư duy logic, phân tích tình huống, áp dụng đúng quy định pháp luật, và biết cách trình bày thông tin một cách mạch lạc.

Chúc bạn thành công trong kỳ thi LS3!