

MỘT SỐ ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ

KINH DOANH THƯƠNG MẠI

2014 – 2020

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM

ĐỢT 01/2020

(Thời gian làm bài kiểm tra: 180 phút)

Ông Nguyễn Văn A (Ông A) là người có quốc tịch Việt Nam. Ông A thành lập một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tại Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty B) có vốn điều lệ 07 tỷ đồng và đăng kí ngành nghề kinh doanh là hoạt động tư vấn quản lý (Mã ngành:7020). Ông A muốn đầu tư, xây dựng và phát triển một dự án Tổ hợp trung tâm thương mại – văn phòng – chung cư cao cấp (Dự án BĐS) trên một khu đất nằm ngoài khu công nghiệp có diện tích 1,98 héc ta tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu đất) với tổng vốn đầu tư dự kiến 250 tỷ đồng. Mục đích sử dụng đất của khu đất hiện tại chưa phù hợp để phát triển Dự án BĐS.

Câu hỏi 1: Anh/Chị hãy tư vấn: Ông A có thể sử dụng Công ty B để đầu tư xây dựng và phát triển Dự án BĐS này được không?

Nếu có thì công ty B phải đáp ứng điều kiện nào và cần làm thủ tục gì liên quan đến ngành nghề kinh doanh, vốn, năng lực tài chính và ký quỹ để thực hiện Dự án BĐS?

Tình tiết bổ sung: Ngay sau khi hoàn tất các thủ tục để được quyền đầu tư Dự án BĐS tại khu đất nêu trên, Công ty B có nhu cầu huy động thêm vốn để thực hiện Dự án BĐS. Do đó, Phòng kế hoạch của Công ty B đề xuất hai phương án huy động vốn như sau: (1) tiến hành mở bán các căn hộ chung cư thuộc Dự án BĐS và thu tiền mua nhà từ người mua căn hộ với trị giá lần đầu là 40% giá mua căn hộ; (2) đi vay một quỹ đầu tư tại nước ngoài.

Câu hỏi 2: Anh/Chị hãy tư vấn cho ban lãnh đạo Công ty B về tính khả thi của hai phương án nêu trên. Ngoài hai phương án này, anh/chị hãy đề xuất thêm cho công ty B các phương án huy động vốn khác được phép và điều kiện để thực hiện phương án huy động vốn mà anh chị đề xuất.

(Thí sinh được sử dụng các văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 1/2020**

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
<p>Câu hỏi 1: (2,0 điểm)</p> <p>Anh/ Chị hãy tư vấn: Ông A có thể sử dụng Công ty B để đầu tư, xây dựng và phát triển Dự án BĐS này được không?</p> <p>Nếu có thì Công ty B phải đáp ứng điều kiện nào và cần làm thủ tục gì liên quan đến ngành nghề kinh doanh, vốn, năng lực tài chính và kỹ quỹ để thực hiện Dự án BĐS?</p>	<p>- Công ty B hiện chưa đủ điều kiện để đầu tư, xây dựng và phát triển Dự án BĐS.</p> <p>- Các điều kiện, thủ tục đáp ứng để thực hiện Dự án BĐS:</p> <p>+ <i>Ngành nghề kinh doanh:</i></p> <p>Nếu ông A muốn sử dụng công ty B để đầu tư, xây dựng và phát triển dự án BĐS thì công ty B phải bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh và tăng vốn điều lệ để đáp ứng điều kiện kinh doanh BĐS.</p> <p>Công ty B cần phải thông báo thay đổi ngành nghề kinh doanh thông qua việc bổ sung ngành nghề “<i>kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc quyền chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</i>” (mã ngành 6810)</p> <p>+ <i>Vốn pháp định:</i></p> <p>Theo khoản 1 Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản 2014, Công ty B phải có vốn điều lệ tối thiểu 20 tỷ đồng để kinh doanh BĐS.</p> <p>+ <i>Năng lực tài chính:</i></p> <p>Theo điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai,</p>	<p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p>

	<p>vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án đầu tư không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta.</p> <p>Do tổng vốn đầu tư dự kiến của Dự án BĐS là 250 tỷ đồng nên công ty B cần có vốn điều lệ tối thiểu là 50 tỷ đồng.</p> <p>+ Ký quỹ:</p> <p>Theo Điều 42 Luật Đầu tư 2014, công ty B phải ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án BĐS vì khu đất thuộc trường hợp phải chuyên mục đích sử dụng đất.</p> <p>Theo khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, mức ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án là 3% trên số vốn đầu tư 250 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp cho Nhà nước và chi phí xây dựng các công trình công cộng thuộc dự án đầu tư).</p>	<p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p>
<p>Câu hỏi 2: (3,0 điểm) Anh/Chị hãy tư vấn cho ban lãnh đạo Công ty B về tính khả thi của hai phương án nêu trên. Ngoài hai phương án này, anh/chị hãy đề xuất thêm cho công ty B các phương án huy động vốn khác được phép và điều kiện để thực hiện phương án huy động vốn mà anh/chị đề xuất.</p>	<p>ĐÁNH GIÁ TÍNH KHẢ THI CỦA 02 PHƯƠNG ÁN</p> <p><u>Phương án 1:</u> Căn cứ khoản 3 Điều 69 Luật nhà ở 2014, công ty B được phép huy động vốn từ “ <i>tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</i>”, nhưng phải thoả mãn các điều kiện huy động vốn quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Các điều kiện cụ thể bao gồm:</p>	<p>0,5</p> <p>0,25</p>

	<p>+ Có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà theo khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.</p> <p>+ Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua hoặc sau 15 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ thông báo mà Sở Xây dựng không có trả lời cho Công ty B</p> <p>Ngoài ra, Công ty B cần tuân thủ quy định về tiến độ thanh toán được quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, trong đó:</p> <p>+ Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng;</p> <p>+ Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng BĐS nhưng tổng số các lần không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hang. Trường hợp chưa cấp sổ đỏ cho bên mua thì chỉ được thu tối đa 95% giá trị hợp đồng.</p> <p><u>Phương án 2:</u></p> <p>Vốn vay từ tổ chức nước ngoài không phải là một trong các nguồn vốn hợp pháp được phép huy động cho một dự án nhà ở theo Điều 69 Luật Nhà ở. Như vậy, phương án này không khả thi cho phân nhà ở; tuy nhiên, Công ty B có thể đi vay để thực hiện phần thương mại.</p> <p>ĐỀ XUẤT THÊM PHƯƠNG ÁN KHÁC:</p> <p>3 phương án huy động vốn khác mà công ty B có thể cân nhắc theo Điều 69 của Luật Nhà ở, bao gồm:</p> <p>- Tăng vốn thuộc sở hữu của công ty B trong Dự án BĐS. Phương án này không giới hạn về điều kiện huy động vốn.</p>	<p>0,25</p> <p>0,5</p> <p>0,75</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p>
--	---	--

	<p>- Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. Phương án này không giới hạn về điều kiện huy động vốn nhưng phụ thuộc vào thoả thuận với ngân hàng.</p> <p>- Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>Phương án này cần thoả mãn các điều kiện theo khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt; + Dự án BĐS đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt; + Đã có biên bản bàn giao mốc giới của Dự án BĐS; + Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng. 	
	Tổng cộng:	5,0

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 2/2019

Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Sunshine (“**Công ty Sunshine**”) được thành lập và đăng ký tại Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2015 và được sở hữu bởi 3 cổ đông cá nhân Việt Nam là ông A, ông B và ông C, trong đó, ông A sở hữu 65% tổng số cổ phần trong Công ty Sunshine. Công ty Sunshine đã đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản và có vốn điều lệ 120 tỷ đồng. Công ty Sunshine được cấp phép hợp lệ để đầu tư, xây dựng và phát triển một dự án phức hợp khu trung tâm thương mại – văn phòng – chung cư cao cấp (“**Dự án Sunshine**” hoặc “**Tòa nhà Sunshine**”) trên khu đất với tổng diện tích đất là 20.000 m² tại quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (“**Khu đất**”). Công ty Sunshine thuê Khu đất từ Nhà nước với thời hạn thuê đất là 50 năm và Công ty Sunshine đã thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê 50 năm. Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án Sunshine là 500 tỷ đồng.

Đầu năm 2017, do cần thêm vốn cho kịp tiến độ xây dựng Dự án Sunshine, ban lãnh đạo Công ty đề xuất phương án huy động thêm vốn bằng cách thu tiền trả trước của khách hàng mua các căn hộ chung cư thuộc Dự án Sunshine trước khi Công ty tiến hành xây dựng. Số tiền thu trước này là 50% tổng giá trị giá bán căn hộ sẽ bán cho khách hàng. Lưu ý, Công ty Sunshine đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khu đất và đã xin được giấy phép xây dựng để xây dựng Dự án Sunshine.

***Câu hỏi 1:** Anh/Chị hãy tư vấn các điều kiện về vốn theo quy định của pháp luật hiện hành để Công ty Sunshine có thể thực hiện Dự án Sunshine.*

***Câu hỏi 2:** Anh/Chị hãy tư vấn cho Công ty Sunshine về tính khả thi của phương án huy động vốn mà ban lãnh đạo Công ty Sunshine đề xuất ở trên và nêu cơ sở pháp lý.*

Tình tiết bổ sung

Tháng 02 năm 2019, Dự án Sunshine hoàn tất việc xây dựng và Công ty Sunshine dự kiến bán toàn bộ văn phòng thuộc tầng 3 và tầng 4 của Tòa nhà Sunshine (“**Sàn Văn phòng**”) cho Công ty Cổ phần An Nhiên (“**Công ty An Nhiên**”), một doanh nghiệp 100% vốn trong nước hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty An Nhiên dự định sau khi nhận chuyển nhượng Sàn Văn phòng sẽ sử dụng để bán hoặc cho thuê.

Câu hỏi 3: Anh/Chị hãy tư vấn Công ty Sunshine bán Sàn Văn phòng cho Công ty An Nhiên để bán hoặc cho thuê có phù hợp với pháp luật không và nêu cơ sở pháp lý.

Câu hỏi 4: Anh/Chị hãy tư vấn về quyền sử dụng Khu đất của Công ty Sunshine và của Công ty An Nhiên sau khi mua Sàn Văn phòng.

Tình tiết bổ sung

Ngày 01 tháng 3 năm 2019, cổ đông A của Công ty Sunshine chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của mình chiếm 65% vốn điều lệ của Công ty Sunshine cho Công ty Mazland (một công ty được thành lập tại Singapore). Việc chuyển nhượng cổ phần này đã hoàn tất và thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư và doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và Công ty Mazland được ghi nhận hợp lệ là cổ đông nước ngoài nắm giữ 65% vốn điều lệ của Công ty Sunshine. Sau khi công ty Mazland trở thành cổ đông lớn của Công ty Sunshine, Công ty Sunshine mong muốn mở rộng đầu tư thông qua việc đầu tư vào một dự án xây dựng trung tâm thương mại tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (“**Dự án Trung tâm Thương mại**”). Qua tìm hiểu, Dự án Trung tâm Thương mại đang được Công ty TNHH Hưng Phát là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên với 100% vốn đầu tư trong nước (“**Công ty Hưng Phát**”) đầu tư, xây dựng và phát triển. Dự án Trung tâm Thương mại nằm trên khu đất có diện tích 1.000 m² tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (“**Lô đất**”). Lô đất này được Nhà nước giao cho Công ty Hưng Phát dưới hình thức đất giao có thu tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm Thương mại theo quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 01 năm 2005. Công ty Sunshine dự định mua toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Hưng Phát từ chủ sở hữu và sau khi hoàn tất giao dịch, Công ty Sunshine là chủ sở hữu duy nhất đối với Công ty Hưng Phát. Giao dịch mua bán dự kiến hoàn tất vào tháng 7 năm 2019.

Câu hỏi 5: Trong trường hợp Công ty Sunshine mua toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Hưng Phát thì Công ty Hưng Phát có thể tiếp tục sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hay không?

(Thí sinh được sử dụng các văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 2/2019**

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
1.	<i>Anh/Chị hãy tư vấn các điều kiện về vốn theo quy định của pháp luật hiện hành để Công ty Sunshine có thể thực hiện Dự án Sunshine.</i>	1,0
	<p>Để thực hiện Dự án Sunshine, Công ty Sunshine phải đáp ứng các tiêu chí về vốn như sau:</p> <p>(1) <u>Vốn pháp định</u>: theo Điều 10.1 của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (Quốc hội, ngày 25 tháng 11 năm 2014) (“Luật KDBDS”), doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Với vốn điều lệ 120 tỷ, Công ty Sunshine đã đáp ứng điều kiện vốn pháp định.</p>	0,5
	<p>(2) <u>Vốn chủ sở hữu trên tổng vốn đầu tư</u>: nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê do Nhà nước cho thuê đất có quy mô dưới 20 héc ta phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư (theo Điều 14.1(a) và 14.2(a) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 05 năm 2015 (“Nghị định 43”). Do tổng vốn đầu tư dự kiến của Dự án Sunshine là 500 tỷ đồng nên Công ty Sunshine phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu là 100 tỷ đồng. Với vốn điều lệ 120 tỷ, Công ty Sunshine đã đáp ứng điều kiện vốn chủ sở hữu.</p>	0,5
2	<i>Anh/Chị hãy tư vấn cho Công ty Sunshine về tính khả thi của phương án huy động vốn mà ban lãnh đạo Công ty Sunshine đề xuất ở trên và nêu cơ sở pháp lý.</i>	1,5
	<p>Phương án huy động vốn này không khả thi vì:</p> <p>(1) Chưa đáp ứng các điều kiện về huy động vốn theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014. Cụ thể theo Điều 69.3 của Luật Nhà ở, chủ đầu tư được phép huy động vốn từ “<i>tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả</i></p>	0,5

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	<p><i>trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”</i></p> <p>Việc huy động vốn phải thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 55.1 Luật KDBĐS và Điều 19.2(b) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015, cụ thể bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Chủ đầu tư phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất của Khu đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; b) Có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng; c) Có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án Sunshine và biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà; và d) Có văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán hoặc sau 15 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ thông báo mà Sở Xây dựng không trả lời cho Công ty Sunshine. 	
	<p>(2) Việc dự kiến thu 50% tổng giá trị của nhà bán là không phù hợp với quy định của pháp luật vì:</p> <p>Theo Điều 57.1 Luật KDBĐS, việc thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng; b) Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng. 	0,5
3	<p><i>Anh/Chị hãy tư vấn Công ty Sunshine bán Sàn Văn phòng cho Công ty An Nhiên để bán hoặc cho thuê có phù hợp với pháp luật không và nêu cơ sở pháp lý.</i></p>	0,75

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	<p>Việc Công ty Sunshine chuyển nhượng Sàn Văn phòng cho Công ty An Nhiên để bán hoặc cho thuê là phù hợp với quy định của Luật KDBĐS, cụ thể</p> <p>(1) <u>Đối với bên chuyển nhượng (Cty Sunhine):</u> Theo Điều 11.1(d) Luật KDBĐS, đối với đất được Nhà nước cho thuê thì tổ chức trong nước được đầu tư xây dựng nhà ở và công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua</p> <p>(2) <u>Đối với bên nhận chuyển nhượng (Công ty An Nhiên):</u> Theo Điều 11.1.(a) và 14.1 Luật KDBĐS, tổ chức trong nước được mua công trình xây dựng để bán hoặc cho thuê.</p>	<p>0,25</p> <p>0,25</p> <p>0,25</p>
4	<p><i>Anh/Chị hãy tư vấn về quyền sử dụng Khu đất của Công ty Sunshine và của Công ty An Nhiên sau khi mua Sàn Văn phòng.</i></p> <p>Theo Điều 49.1 và 49.3(be) Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Điều 19.2(b) Luật KDBĐS, quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua phần diện tích trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Do đó, sau khi mua Sàn Văn phòng, Công ty An Nhiên và Công ty Sunshine (cùng với những khách hàng mua căn hộ) có quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia đối với Khu đất.</p>	0,5
5	<p><i>Trong trường hợp Công ty Sunshine mua toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Hưng Phát thì Công ty Hưng Phát có thể tiếp tục sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hay không?</i></p>	1,25
	<p>Công ty Hưng Phát không được tiếp tục sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Bởi lẽ:</p> <p>(1) Sau khi Công ty Sunshine mua toàn bộ phần vốn góp của Công ty Hưng Phát, Công ty Hưng Phát sẽ được xem là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.</p> <p>Theo quy định tại Điều 23.1 Luật Đầu tư năm 2014, tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư góp vốn,</p>	0,5

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	<p>mua cổ phần, phần vốn góp của tổ chức kinh tế thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh; b) Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên; c) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên. <p>Vì Công ty Mazaland (là nhà đầu tư nước ngoài) sở hữu 65% vốn điều lệ của Công ty Sunshine nên Công ty Sunshine được đối xử như là nhà đầu tư nước ngoài khi mua toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Hưng Phát theo Điều 23.1(a) Luật Đầu tư.</p> <p>Điều 5.7 Luật Đất đai năm 2013 quy định “<i>Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên quan, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư</i>”.</p>	
	<p>(2) Theo Điều 55 và 56.1(đ) Luật Đất đai 2013, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép sử dụng đất dưới hình thức thuê đất từ Nhà nước đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Do Công ty Hưng Phát được coi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Luật Đầu tư nên phải chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ đất có thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất.</p>	0,5

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 1/2019

Công ty TNHH ABC (sau đây gọi tắt là “**Công ty ABC**”), có trụ sở tại Hà Nội, được hai vợ chồng ông A và bà B, đều là người Việt Nam, thành lập vào tháng 8/2015, với số vốn điều lệ ban đầu 30 tỷ đồng và tỷ lệ nắm giữ vốn là: ông A 85%, bà B 15%, lĩnh vực hoạt động kinh doanh duy nhất là dịch vụ khách sạn. Cũng trong năm 2015, ngay sau khi thành lập, các thành viên đã góp đủ vốn điều lệ và Công ty ABC đã mua lại một khách sạn (“**Khách sạn ABC**”) nằm trên mảnh đất rộng 1.000 m² tại Hà Nội từ công ty khác với giá 45 tỷ đồng. Công ty ABC đã có một số khoản vay và nghĩa vụ chưa thanh toán. Cho đến nay, bộ máy nhân sự của khách sạn đã được tuyển dụng đầy đủ và hoạt động bình thường. Công ty chưa quyết toán thuế năm 2015 - 2016.

Tháng 3/2017, hội đồng thành viên Công ty ABC dự kiến mở rộng hoạt động kinh doanh của công ty sang một lĩnh vực mới và quyết định đăng ký điều chỉnh tăng vốn điều lệ của công ty thêm 20 tỷ đồng, tức từ 30 tỷ lên 50 tỷ đồng. Tuy nhiên, ông A và bà B không góp vốn kịp được vào công ty và do thị trường có sự thay đổi, kế hoạch kinh doanh mới không khả thi nên các thành viên trong công ty quyết định không góp thêm vốn điều lệ vào công ty nhưng vẫn chưa đăng ký điều chỉnh giảm vốn điều lệ của công ty cho đến nay.

Nay, vợ chồng ông A và bà B có nguyện vọng chuyển nhượng toàn bộ Công ty ABC cho người khác. Được biết, Công ty TNHH XYZ (sau đây gọi tắt là “**Công ty XYZ**”), một công ty 100% vốn Việt Nam đã trao đổi với Công ty ABC để mua lại Khách sạn ABC nói trên.

Nếu được Công ty XYZ nhờ tư vấn và hỗ trợ pháp lý cho giao dịch mua bán này với mục tiêu là mua được và tiếp tục kinh doanh Khách sạn ABC, anh/chị sẽ tư vấn với các câu hỏi tình huống đặt ra dưới đây:

Câu hỏi 1: Công ty XYZ cân nhắc 02 phương án đề xuất với Công ty ABC để thực hiện giao dịch nói trên, bao gồm mua tài sản là khách sạn ABC và nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của ông A và bà B trong công ty ABC. Anh/chị hãy phân tích ưu nhược điểm của phương án đó.

Câu hỏi 2: Theo anh/chị thì Công ty XYZ nên lựa chọn phương án nào để ít phải chịu trách nhiệm và rủi ro phát sinh từ hoạt động của Công ty ABC trước khi chuyển nhượng? Nêu các lý do chính cho lời khuyên đó?

Câu hỏi 3: Nếu ông A và bà B muốn chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ của họ trong Công ty ABC cho Công ty XYZ và Công ty XYZ chấp nhận đề xuất này:

1. Anh/Chị hãy tư vấn cho Công ty XYZ tiến hành đánh giá và thẩm định những vấn đề pháp lý cơ bản nào liên quan đến Công ty ABC trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền?

2. Theo anh/chị, ông A và bà B có vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp 2014 về nghĩa vụ góp vốn điều lệ vào Công ty ABC không? Tại sao?

Câu hỏi 4: Trong trường hợp ông A và bà B bán tài sản là toàn bộ khách sạn cho Công ty XYZ, thì việc chưa góp đủ vốn điều lệ hoặc đăng ký giảm vốn trong Công ty ABC có gây ra rủi ro gì cho Công ty XYZ khi thực hiện giao dịch mua tài sản là Khách sạn ABC hay không và tại sao?

(Thí sinh được dùng các văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 1/2019**

Câu hỏi 1: (1,5 điểm)

Câu hỏi: Công ty XYZ cân nhắc 02 phương án đề xuất với Công ty ABC để thực hiện giao dịch nói trên, bao gồm mua tài sản là khách sạn ABC và nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của ông A và bà B trong công ty ABC. Anh/chị hãy phân tích ưu nhược điểm của phương án đó?

Đáp án:

1. Ưu nhược điểm của từng phương án:

a) **Mua tài sản là khách sạn:** (Cách chấm điểm: mỗi ý được 0,25đ nhưng tổng tối đa không quá 0,75đ. Trường hợp thí sinh chỉ nêu được tinh thần của câu trả lời theo đáp án thì vẫn được tính điểm).

• Ưu điểm:

- Giảm thiểu các rủi ro từ nghĩa vụ tiềm ẩn phát sinh trong quá khứ của công ty;

- Không phải tiếp quản lao động cũ nếu không muốn;

- Không phải tiếp tục thực hiện các cam kết, nghĩa vụ với bên thứ ba.

• Nhược điểm:

- Khó duy trì được các quan hệ với các đối tác của Công ty ABC đã được xây dựng đến thời điểm chuyển nhượng;
- Không duy trì được bộ máy nhân sự đã ổn định của Công ty ABC;
- Thương hiệu và nhãn hiệu của khách sạn thuộc sở hữu của Công ty ABC sẽ không được chuyển giao lại cho bên mua nếu công ty ABC không đồng ý;
- Chi phí thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng tài sản có thể cao hơn so với chuyển nhượng vốn.

b) **Chuyển nhượng vốn:** (Cách chấm điểm: mỗi ý được 0,25đ nhưng tổng tối đa không quá 0,75đ. Trường hợp thí sinh chỉ nêu được tinh thần của câu trả lời theo đáp án thì vẫn được tính điểm).

- Ưu điểm:
 - Duy trì và kế thừa hoạt động của doanh nghiệp đã được xây dựng đến thời điểm chuyển nhượng mà vẫn làm chủ được khách sạn;
 - Duy trì được bộ máy nhân sự đã ổn định của doanh nghiệp;
 - Thương hiệu và nhãn hiệu của khách sạn (nếu thuộc sở hữu công ty) sẽ được chuyển giao lại cho bên mua.
- Nhược điểm:
 - Khó kiểm soát phần nghĩa vụ thuế của Công ty ABC với nhà nước trong quá khứ;
 - Khó kiểm soát các nghĩa vụ nợ nần trong quá khứ của Công ty ABC với các bên thứ ba;
 - Phải tiếp quản và thực hiện tiếp các hợp đồng và cam kết được giao kết trước đó, kể cả bất lợi hoặc không muốn, bao gồm cả khoản vay với ngân hàng.

Câu hỏi 2: (1,0 điểm)

Câu hỏi: Theo anh/chị thì Công ty XYZ nên lựa chọn phương án nào để ít phải chịu trách nhiệm và rủi ro phát sinh từ hoạt động của Công ty ABC trước khi chuyển nhượng? Nêu các lý do chính cho lời khuyên đó?

Đáp án:

1. Nên chọn phương án mua tài sản là khách sạn ABC (0,5đ).
2. Lý do: (Cách chấm điểm: mỗi ý được 0,25đ nhưng tổng tối đa không quá 0,5đ. Trường hợp thí sinh chỉ nêu được tinh thần của câu trả lời theo đáp án thì vẫn được tính điểm).

- a) Không phải thực hiện các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm của Công ty ABC với bên thứ ba;
- b) Không phải chịu rủi ro liên quan đến các nghĩa vụ tiềm ẩn, các vấn đề bất lợi khác chưa được tiết lộ của Công ty ABC vào thời điểm chuyển nhượng (bao gồm cả các trách nhiệm về thuế do chưa quyết toán);
- c) Không phải tiếp quản lao động cũ nếu không muốn.

Câu hỏi 3: (2,0 điểm)

Câu hỏi: Nếu ông A và bà B muốn chuyển nhượng toàn bộ vốn điều lệ của họ trong Công ty ABC cho Công ty XYZ và Công ty XYZ chấp nhận đề xuất này:

1. Anh/Chị hãy tư vấn cho Công ty XYZ tiến hành đánh giá và thẩm định những vấn đề pháp lý cơ bản nào liên quan đến Công ty ABC trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền?

2. Theo anh/chị, ông A và bà B có vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp 2014 về nghĩa vụ góp vốn điều lệ vào Công ty ABC không? Tại sao?

Đáp án:

1. Tư vấn cho Công ty XYZ tiến hành đánh giá về thẩm định những vấn đề pháp lý cơ bản, gồm các ý sau đây: (Cách chấm điểm: mỗi ý được 0,25đ nhưng tổng tối đa không quá 1,5đ. Trường hợp thí sinh chỉ nêu được tinh thần của câu trả lời theo đáp án thì vẫn được tính điểm).

- a) Các thông tin về sở hữu phần vốn góp của các thành viên công ty ABC, vốn góp, chức năng và cơ cấu tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp (thông qua đăng ký doanh nghiệp, điều lệ doanh nghiệp vv..) và hồ sơ hoạt động của Công ty ABC;
- b) Các loại giấy phép kinh doanh, chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh, hoạt động của khách sạn, chứng nhận đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy, v.v.;
- c) Các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, các nghĩa vụ tài chính về đất;
- d) Giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với khách sạn và các tài sản khác của Công ty ABC;
- e) Các hợp đồng vay, cầm cố, thế chấp và các biện pháp bảo đảm khác của Công ty ABC ký với ngân hàng và/hoặc bên thứ ba;
- f) Các hợp đồng của Công ty ABC với các đối tác kinh doanh là các nhà cung cấp và bên mua hàng/dịch vụ của công ty;
- g) Việc thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm khác với Nhà nước (vd. Thuế) và các bên liên quan và rủi ro phát sinh, nếu có;

h) Danh sách người lao động, các hợp đồng lao động, thoả ước lao động tập thể và các nghĩa vụ khác của Công ty ABC liên quan đến người lao động;

i) Các vụ tranh chấp mà Công ty ABC đang phải giải quyết với các bên khác.

2. Có vi phạm (0,25đ)

Ông A và bà B đã vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp 2014 vì đã không hoàn thành việc góp vốn vào Công ty trước khi đăng ký tăng vốn theo Khoản 4 Điều 68 và/hoặc khoản 2 Điều 31 Luật Doanh nghiệp 2014 (0,25đ).

Câu hỏi 4: (0,5 điểm)

Câu hỏi: Trong trường hợp ông A và bà B bán tài sản là toàn bộ khách sạn cho Công ty XYZ, thì việc chưa góp đủ vốn điều lệ hoặc đăng ký giảm vốn trong Công ty ABC có gây ra rủi ro gì cho Công ty XYZ khi thực hiện giao dịch mua tài sản là Khách sạn ABC hay không và tại sao?

Đáp án:

1. Không có rủi ro (0,25đ).

2. Việc Công ty XYZ mua tài sản là khách sạn ABC không liên quan đến việc góp vốn của các thành viên (0,25đ).

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 2/2018

Ngày 16/5/2016, Công ty Chur Sê – Gia Lai (Bên bán) ký Hợp đồng mua bán số HT 16516: bán và giao hàng tại kho cho Công ty Phú Nghĩa – TP Hồ Chí Minh (Bên mua), số lượng 50 tấn hạt tiêu với đơn giá 160.000 đồng/kg, tổng giá trị hợp đồng 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), chưa kể 10% VAT; Thanh toán 80% giá trị hàng trong vòng 5 ngày kể từ ngày giao nhận; 20% thanh toán trong vòng 25 ngày tiếp theo; Hàng giao làm 3 đợt, đợt 1 từ ngày 01 đến ngày 15 của tháng 06/2016 giao 10 tấn và đợt thứ hai từ ngày 01 đến ngày 15 của tháng 11/2016 giao 10 tấn; đợt 3 từ ngày 16 đến 30 tháng 3 năm 2017 giao 30 tấn. Hợp đồng quy định bên vi phạm phải chịu phạt tối đa theo quy định của pháp luật. Điều khoản giải quyết tranh chấp hợp đồng quy định: “Khi có tranh chấp, nếu không thương lượng hoà giải được, các bên sẽ yêu cầu Trọng tài thương mại của Việt Nam giải quyết”.

Sau đợt giao hàng đầu tiên – 01/6/2016, hai bên (Công ty Chur Sê và Công ty Phú Nghĩa) đã giao nhận 10 tấn hạt tiêu, giá 160.000 đồng/kg, thực hiện thanh toán 80% theo hợp đồng số tiền 1.280.000.000 đồng. Sau đó, thị trường hạt tiêu giảm giá mạnh. Giá hạt tiêu thời điểm tháng 11/2016 là 100.000 đồng/kg. Giá hạt tiêu tháng 3/2017 là 80.000 đồng/kg.

Ngày 07/11/2016, Công ty Chur Sê giao 5 tấn hạt tiêu, nhưng công ty Phú Nghĩa từ chối nhận hàng, vì lý do giao chậm so với thoả thuận, hơn nữa hạt không đều và độ ẩm cao hơn mức cho phép.

Sau đó, hai bên đã nhiều lần email trao đổi với nhau nhằm giải quyết bất đồng, nhưng không đạt được thoả thuận. Công ty Phú Nghĩa cho rằng, Bên Bán đã vi phạm hợp đồng về thời gian giao hàng và chất lượng hàng không bảo đảm, nên tuyên bố đơn phương huỷ bỏ hợp đồng; Công ty Chur Sê khẳng định sẽ giao số hạt tiêu còn lại của hợp đồng (bao gồm 5 tấn đợt 2 bị từ chối) bảo đảm chất lượng như thoả thuận trong hợp đồng và yêu cầu Bên mua nhận số hàng còn lại, thanh toán đủ như cam kết trước ngày 30/03/2017;

Để có nguồn hàng theo hợp đồng, từ ngày 01 đến ngày 31 của tháng 7/2016, Công ty Chur Sê đã mua trữ hạt tiêu của Nông trường Kreo 40 tấn, với giá 150.000 đồng/kg (Chưa tính 10% VAT) với đầy đủ hợp đồng, Biên bản giao nhận, phiếu xuất kho, Hoá đơn bán hàng và các chứng từ thanh toán. Do không giao được hàng cho Công ty Phú Nghĩa, ngày 28/4/2017 Công ty Chur Sê đã bán 40 tấn hạt

tiêu đã nhập của Nông trường Kreo với giá 80.000 đồng/kg cho bên mua khác (đầy đủ tài liệu, chứng từ hợp pháp).

Câu hỏi 1: Trước khi hai bên ký hợp đồng, Công ty Chur Sê (khách hàng) yêu cầu Anh/Chị soạn thảo hợp đồng: Nêu các điều mục điều khoản cần thiết ít nhất 10 điều mục của hợp đồng mua bán hạt tiêu.

Câu hỏi 2: Do thương lượng không đạt kết quả, tháng 1/2018 Công ty Chur Sê dự kiến khởi kiện Công ty Phú Nghĩa. Anh/Chị hãy xác định cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong trường hợp này, bao gồm cả cơ sở pháp lý liên quan.

Câu hỏi 3: Anh/Chị được Công ty Chur Sê yêu cầu đưa ra phương án tính toán các khoản tiền có thể yêu cầu Công ty Phú Nghĩa thanh toán do vi phạm hợp đồng và phân tích cơ sở pháp lý cho các yêu cầu này.

(Thí sinh được sử dụng văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 2/2018**

Câu hỏi 1 (1,5 điểm):

Câu hỏi: Trước khi hai bên ký hợp đồng, Công ty Chur Sê (khách hàng) yêu cầu Anh/Chị soạn thảo hợp đồng: Nêu các điều mục điều khoản cần thiết ít nhất 10 điều mục của hợp đồng mua bán hạt tiêu?

Đáp án:

Hợp đồng cần có các điều khoản sau:

- Thông tin về các Bên;
- Đối tượng hợp đồng (Hàng hoá mua bán (hạt tiêu), số lượng, chủng loại, chất lượng/ các chỉ tiêu chất lượng chính;
- Thời hạn và phương thức, địa điểm giao nhận hàng;
- Kiểm tra chất lượng;
- Đơn giá và giá trị hợp đồng;
- Phương thức thanh toán, tiến độ, thời hạn thanh toán;
- Quyền và nghĩa vụ khác của các bên;
- Vi phạm hợp đồng và xử lý vi phạm;
- Sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, huỷ bỏ hợp đồng;

- Luật áp dụng;
- Giải quyết tranh chấp;
- Hiệu lực, số bản của hợp đồng.

Thí sinh có thể nêu tên khác cùng nội dung hoặc bổ sung điều khoản khác phù hợp với đề bài. Chấm điểm linh hoạt, mỗi 1 đầu mục điều khoản được 0,15đ, từ 10 điều khoản cần thiết trở lên cho điểm tối đa.

Câu hỏi 2 (1,0 điểm):

Câu hỏi: *Do thương lượng không đạt kết quả, tháng 1/2018 Công ty Chur Sê dự kiến khởi kiện Công ty Phú Nghĩa. Anh/Chị hãy xác định cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trọng trường hợp này, bao gồm cả cơ sở pháp lý liên quan.*

Đáp án:

- Do các bên thoả thuận trong hợp đồng là: thẩm quyền giải quyết là “**Trọng tài thương mại của Việt Nam**” nên không thể xác định được hình thức hay cơ quan trọng tài nào. Vì vậy, cần áp dụng quy định tại **khoản 5, Điều 43 Luật Trọng tài thương mại 2010**, cụ thể như sau: (0,5 điểm)

“5. Trường hợp các bên đã có thoả thuận trọng tài nhưng không chỉ rõ hình thức trọng tài hoặc không thể xác định được tổ chức trọng tài cụ thể, thì khi có tranh chấp, các bên phải thoả thuận lại về hình thức trọng tài hoặc tổ chức trọng tài cụ thể để giải quyết tranh chấp. Nếu không thoả thuận được thì việc lựa chọn hình thức, tổ chức trọng tài để giải quyết tranh chấp được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn”.

- Do vậy, Công ty Chur Sê cần thoả thuận với Công ty Phú Nghĩa để thống nhất về hình thức trọng tài (chọn 1 cơ quan trọng tài cụ thể hoặc thành lập hội đồng trọng tài).

- (thiếu)

Câu hỏi 3 (2,5 điểm):

Câu hỏi: *Anh/Chị được Công ty Chur Sê yêu cầu đưa ra phương án tính toán các khoản tiền có thể yêu cầu Công ty Phú Nghĩa thanh toán do vi phạm hợp đồng và phân tích cơ sở pháp lý cho các yêu cầu này.*

Đáp án: Thiếu

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 1/2018

Công ty TNHH sản xuất đồ gỗ A được thành lập theo Luật Doanh nghiệp năm 2014, có trụ sở tại tỉnh B, Việt Nam chuyên sản xuất đồ gỗ nội thất và ngoài trời (sau đây được gọi là “Công ty A”). Tháng 5/2017, sau quá trình chào giá, trao đổi thông tin sản phẩm, duyệt mẫu, đánh giá tiêu chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn đạo đức – trách nhiệm xã hội, Công ty TJX (trụ sở tại Hoa Kỳ, không có hiện diện thương mại ở Việt Nam) đã đặt mua của Công ty A 03 công ten nơ hàng bàn, ghế gỗ theo mẫu do công ty TJX thiết kế. Loại hàng bàn, ghế gỗ này không nằm trong Danh mục hàng hoá cấm xuất khẩu, tạm ngừng xuất khẩu và các hàng hoá xuất khẩu theo giấy phép hoặc phải bảo đảm các quy định liên quan về kiểm dịch, an toàn thực phẩm và tiêu chuẩn, quy chuẩn chất lượng, chịu sự kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền trước khi thông quan.

Do chưa có nhiều kinh nghiệm xuất hàng đi nước ngoài, Công ty A lấy mẫu hợp đồng mua hàng thường dùng với các đối tác trong nước để ký hợp đồng đối với Công ty TJX. Hợp đồng chỉ có các điều khoản sau:

- Số lượng hàng bàn, ghế gỗ; địa điểm, phương thức, thời hạn giao hàng;
- Tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm, quy cách đóng gói;
- Giá cả, đồng tiền thanh toán và tiến độ thanh toán (20% đặt cọc trong vòng 5 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng; 80% còn lại thanh toán bằng chuyển khoản trong vòng 60 ngày kể từ ngày giao đủ hàng);
- Quyền, nghĩa vụ của hai bên;
- Bồi thường hợp đồng trong trường hợp giao hàng chậm tiến độ, không đúng chất lượng đã cam kết;
- Trường hợp bất khả kháng, quyền sở hữu trí tuệ và bảo mật thông tin.

Đại diện có thẩm quyền của hai bên đã ký kết hợp đồng, Công ty TJX đặt cọc và Công ty A triển khai sản xuất đại trà theo thoả thuận trong hợp đồng và sản phẩm mẫu đã được duyệt.

Câu hỏi 1: *Để xuất khẩu 03 công ten nơ hàng bàn, ghế gỗ ra khỏi lãnh thổ Việt Nam. Công ty A có phải xin giấy phép cho việc xuất khẩu hàng hoá hay không? Cơ sở pháp lý?*

Câu hỏi 2: Điều khoản thanh toán trên có rủi ro, bất lợi gì cho Công ty A? Anh/Chị hãy đề xuất giải pháp sửa đổi để khắc phục rủi ro trước khi ký hợp đồng.

Câu hỏi 3: Giả sử Anh/Chị được mời tư vấn trước khi ký hợp đồng, anh/chị hãy tư vấn cho Công ty A những điều khoản khác cần bổ sung trong hợp đồng mua bán ngoại thương nói trên.

Tình tiết bổ sung

Đầu tháng 10, Công ty A sản xuất xong đơn hàng theo hợp đồng, và đưa 3 công ten nơ hàng bàn, ghé gỗ lên tàu chuyển sang Hoa Kỳ. Cuối tháng 10/2017, Công ty TJX đã nhận được đầy đủ hàng hoá. Tuy nhiên, tại thời điểm nhận hàng, nhân viên kiểm tra chất lượng Công ty TJX phát hiện một số bàn gỗ không đảm bảo chất lượng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng hai bên đã ký. Công ty TJX yêu cầu Công ty A bồi thường số bàn gỗ bị lỗi đó với số tiền là 50.000 USD và trừ vào khoản thanh toán còn lại phải trả cho Công ty A. Công ty A cho rằng, số bàn gỗ bị lỗi đó, nếu sản xuất lại và gửi lại cho công ty TJX thì tất cả chi phí cũng chỉ mất khoảng 25.000 USD. Và Công ty A cũng cân nhắc khả năng khởi kiện Công ty TJX tại Việt Nam trong trường hợp thương lượng không thành.

Câu hỏi 4: Với tư cách là luật sư tư vấn cho Công ty A, anh/chị hãy tư vấn cho Công ty A về khả năng khởi kiện Công ty TJX tại Việt Nam? Nêu rõ cơ sở pháp lý và luật áp dụng giải quyết tranh chấp?

(Thí sinh được sử dụng các văn bản pháp luật)

ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM ĐỢT 1/2018

Câu hỏi 1 (1,0 điểm):

Câu hỏi: Đề xuất khẩu 03 công ten nơ hàng bàn, ghé gỗ ra khỏi lãnh thổ Việt Nam. Công ty A có phải xin giấy phép cho việc xuất khẩu hàng hoá hay không? Cơ sở pháp lý?

Đáp án:

Ý	Nội dung	Điểm
a	Không, công ty A không phải xin phép giấy phép nào cho việc xuất khẩu sản phẩm mà chỉ làm thủ tục xuất khẩu tại Chi cục Hải quan cửa khẩu	0.5

b	Cơ sở pháp lý: Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 187/2013/NĐ-CP ban hành ngày 20 tháng 11 năm 2013.	0.5
---	---	-----

Câu hỏi 2 (1,0 điểm):

Câu hỏi: Điều khoản thanh toán trên có rủi ro, bất lợi gì cho Công ty A? Anh/Chị hãy đề xuất giải pháp sửa đổi để khắc phục rủi ro trước khi ký hợp đồng.

Đáp án:

Ý	Nội dung	Điểm
	- Điều khoản thanh toán có rủi ro là bên B đã nhận hàng nhưng không thanh toán cho Bên A đúng thời hạn và không có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bên B cho bên A.	0,5
	- Biện pháp khắc phục: Quy định phương thức thanh toán có biện pháp bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của bên B (ví dụ, thanh toán bằng LC không huỷ ngang, có bảo lãnh ngân hàng hoặc thanh toán bằng toàn bộ giá trị trước khi giao hàng)	0,5

Câu hỏi 3 (1,0 điểm):

Câu hỏi: Giả sử Anh/Chị được mời tư vấn trước khi ký hợp đồng, anh/chị hãy tư vấn cho Công ty A những điều khoản khác cần bổ sung trong hợp đồng mua bán ngoại thương nói trên?

Tình tiết bổ sung

Đầu tháng 10, Công ty A sản xuất xong đơn hàng theo hợp đồng, và đưa 3 công ten nơ hàng bàn, ghé gỗ lên tàu chuyển sang Hoa Kỳ. Cuối tháng 10/2017, Công ty TJX đã nhận được đầy đủ hàng hoá. Tuy nhiên, tại thời điểm nhận hàng, nhân viên kiểm tra chất lượng Công ty TJX phát hiện một số bàn gỗ không đảm bảo chất lượng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng hai bên đã ký. Công ty TJX yêu cầu Công ty A bồi thường số bàn gỗ bị lỗi đó với số tiền là 50.000 USD và trừ vào khoản thanh toán còn lại phải trả cho Công ty A. Công ty A cho rằng, số bàn gỗ bị lỗi đó, nếu sản xuất lại và gửi lại cho công ty TJX thì tất cả chi phí cũng chỉ mất khoảng 25.000 USD. Và Công ty A cũng cân nhắc khả năng khởi kiện Công ty TJX tại Việt Nam trong trường hợp thương lượng không thành.

Đáp án:

Ý	Nội dung	Điểm
	Điều khoản cần bổ sung (ngoài điều khoản về biện pháp đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nói trên):	
	- Lựa chọn luật áp dụng cho hợp đồng.	0,25
	- Quy định về phương thức giải quyết tranh chấp	0,25
	- Các điều khoản khác: bảo hiểm hàng hoá; vấn đề thừa hàng, thiếu hàng khi giao nhận; trách nhiệm bàn giao chứng từ; bảo hành sản phẩm, kiểm định chất lượng hàng hoá (<i>thí sinh nêu được ít nhất 2 ý thì được điểm tối đa 0.5; nếu chỉ được 1 ý thì được 0.25đ</i>)	0,5

Câu hỏi 4 (1,0 điểm):

Câu hỏi: Với tư cách là luật sư tư vấn cho Công ty A, anh/chị hãy tư vấn cho Công ty A về khả năng khởi kiện Công ty TJJ tại Việt Nam? Nêu rõ cơ sở pháp lý và luật áp dụng giải quyết tranh chấp?

Đáp án:

Ý	Nội dung	Điểm
a	Công ty A có thể khởi kiện công ty TJJ tại Việt Nam mặc dù hợp đồng không thoả thuận về luật áp dụng và cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.	1,0
b	Vì Hợp đồng không quy định trọng tài là cơ quan giải quyết tranh chấp nên Công ty A có thể khởi kiện Công ty TJJ ra Toà án Việt Nam.	0,25
	Điểm đ, Khoản 1, Điều 469, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định: Toà án Việt Nam có thẩm quyền giải quyết các vụ việc dân sự có yếu tố nước ngoài trong những trường hợp sau đây: đ) vụ việc về quan hệ dân sự mà việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quan hệ đó xảy ra ở Việt Nam, đối tượng của quan hệ đó là tài sản trên lãnh thổ Việt Nam hoặc công việc được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam	0,25
	Xác định Luật áp dụng cho Hợp đồng là Luật Việt Nam vì căn cứ Khoản 1 và Khoản 2, Điều 683, Bộ luật Dân sự năm 2015	0,25

Ý	Nội dung	Điểm
	<i>quy định: Trường hợp các bên không có thoả thuận về pháp luật áp dụng thì pháp luật của nước có mối liên hệ gần bó nhất với hợp đồng đó được áp dụng.</i>	
	<p>Pháp luật của nước sau đây được coi là pháp luật của nước có mối liên hệ gần bó nhất với hợp đồng:</p> <p><i>a) Pháp luật của nước nơi người bán cư trú nếu là cá nhân hoặc nơi thành lập nếu là pháp nhân đối với hợp đồng mua bán hàng hoá;</i></p>	0,25

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 2/2016 (Thiếu đáp án)

Ngày 01/4/2011, một công ty được thành lập tại Nhật Bản (“**Công ty Nhật Bản**”) hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh phân phối ô tô nhãn hiệu Luxury đã thành lập một văn phòng đại diện thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ hoạt động kinh doanh của mình tại Việt Nam (“**VPĐD**”). Thời hạn của giấy phép thành lập VPĐD là 5 năm kể từ ngày 01/01/2016. Giấy phép thành lập VPĐD đã được gia hạn thêm 5 năm kể từ ngày hết hạn 01/01/2016.

Ngày 01/01/2015, Công ty Nhật Bản ký hợp đồng đại lý phân phối ô tô Luxury (“**Hợp đồng phân phối**”) với Công ty TNHH Tốc độ, một công ty trong nước được thành lập tại thành phố Hồ Chí Minh (“**Công ty Tốc độ**”). Trong đó, các bên thoả thuận như sau:

- Công ty Tốc độ được chỉ định là đại lý không độc quyền của Công ty Nhật Bản tại Việt Nam để bán ô tô Luxury tại Việt Nam. Công ty Nhật Bản vẫn là chủ sở hữu đối với ô tô Luxury đã giao cho Công ty Tốc độ bán theo Hợp đồng phân phối;
- Hợp đồng phân phối có hiệu lực kể từ ngày ký;
- Công ty Nhật Bản được quyền trực tiếp hoặc thông qua công ty con được thành lập tại Việt Nam bán ô tô Luxury tại Việt Nam mà không cần có sự đồng ý của Công ty Tốc độ.

1. Hợp đồng phân phối được ký kết bởi Trưởng VPĐD và người đại diện theo pháp luật của Công ty Tốc độ. Ngoài việc bán ô tô Luxury qua Công ty Tốc độ, Công ty Nhật Bản dự kiến sẽ thông qua VPĐD thực hiện việc nhập khẩu các sản phẩm ô tô Luxury và phụ tùng vào Việt Nam để bán cho các bên thứ ba khác.

(a) Là luật sư của Công ty Nhật Bản, Anh/Chị hãy tư vấn về việc Trưởng VPĐD có được phép thay mặt Công ty Nhật Bản ký Hợp đồng phân phối trên không? Tại sao?

(b) Anh/Chị hãy cho biết Công ty Nhật Bản có được phép thông qua VPĐD để thực hiện các hoạt động kinh doanh như trên không? Tại sao?

2. Ngày 15/3/2016, Công ty Nhật bản thành lập một công ty 100% vốn nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh (“**Công ty B**”). Công ty B có đăng ký ngành nghề kinh doanh nhập khẩu, phân phối ô tô Luxury tại Việt Nam. Công ty Nhật

Bản mong muốn bổ nhiệm Trưởng VPĐD làm Tổng Giám đốc và người đại diện theo pháp luật Công ty B.

Là luật sư của Công ty Nhật Bản, Anh/Chị hãy tư vấn việc Trưởng VPĐD có được phép làm Tổng Giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty B không? Tại sao?

3. Do Công ty Nhật Bản thành lập Công ty B tại Việt Nam để phân phối sản phẩm ô tô Luxury, Công ty Nhật Bản dự kiến chấm dứt Hợp đồng phân phối với Công ty Tốc độ vào 31/12/2017.

Anh/Chị hãy cho biết Công ty Nhật Bản có khả năng chấm dứt Hợp đồng phân phối với Công ty Tốc độ hay không? Hãy nêu hậu quả của việc chấm dứt.

4. Hiện nay, sản phẩm xe ô tô Luxury của Công ty Nhật Bản chiếm 35% thị phần tại Việt Nam. Dự kiến Công ty Nhật bản sẽ chấm dứt Hợp đồng phân phối với Công ty Tốc độ, ngày 15/4/2016 Công ty B đã ký kết hợp đồng khung với Công ty C (một công ty cổ phần trong nước được thành lập tại Việt Nam phân phối sản phẩm ô tô tại Việt Nam) theo đó Công ty B và Công ty C cùng thoả thuận như sau:

- Công ty B sẽ bán các sản phẩm ô tô Luxury do công ty B nhập khẩu cho Công ty C để Công ty C bán lại cho người tiêu dùng;
- Công ty C chỉ bán sản phẩm ô tô Luxury theo giá bán lẻ do Công ty B ấn định và chỉ được bán các sản phẩm ô tô Luxury tại các thành phố sau: Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng.

Anh/Chị hãy cho biết thoả thuận trên của các bên có phù hợp với pháp luật Việt Nam hay không? Vì sao?

Chưa có đáp án.

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 1/2016

Công ty AA là một công ty có 100% vốn trong nước dự định đầu tư xây dựng nhà ở để bán (sau đây gọi là “**Dự án**”) tại một khu đất có diện tích 2 ha tại tỉnh Y (sau đây gọi là “**Khu đất**”). Công ty AA đã được UBND tỉnh Y cấp quyết định chủ trương đầu tư cho Dự án tại Khu đất này. Liên quan đến Khu đất, lưu ý:

- Khu đất sẽ được giao cho Công ty AA theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Khu đất này đang có dân cư sinh sống và chưa thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; tuy nhiên, Khu đất này đã được quy hoạch xây dựng làm nhà ở và khu dân cư.
- Khu đất không thuộc trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất.

1. Là luật sư của Công ty AA, Anh/Chị cần tư vấn cho khách hàng những trình tự, thủ tục gì để Công ty AA được ghi nhận là người sử dụng đất hợp pháp đối với Khu đất theo quy định pháp luật?

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với Khu đất (sau đây gọi là “**Giấy chứng nhận**”), Công ty AA không đủ nguồn vốn để phát triển Dự án và mong muốn tìm kiếm đối tác để cùng nhau thực hiện Dự án. Một nhà đầu tư nước ngoài B tại Singapore (“**Công ty Singapore**”) muốn hợp tác với Công ty AA để thực hiện Dự án trên Khu đất thông qua việc thành lập một doanh nghiệp liên doanh mới (sau đây gọi là “**Công ty LD**”). Theo đó, Công ty AA sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của Khu đất và Công ty Singapore sẽ góp vốn bằng tiền mặt vào Công ty LD.

2. Là luật sư của Công ty AA, Anh/Chị cần tư vấn cho khách hàng những thủ tục gì để thành lập Công ty LD (chỉ cần nêu các bước và các chấp thuận, không cần nêu các hồ sơ tài liệu phải nộp) và chuyển quyền sử dụng khu đất từ Công ty AA sang Công ty LD?

Vốn điều lệ ban đầu của Công ty LD là 200 tỷ VNĐ, trong đó Công ty AA nắm 60% vốn điều lệ và Công ty Singapore nắm 40% vốn điều lệ. Ngoài vốn điều lệ sẽ do Công ty AA và Công ty Singapore góp, Công ty LD cần huy động thêm 200 tỷ VNĐ để thực hiện Dự án. Mặc dù Công ty AA ủng hộ việc huy động vốn, tuy

nhiên Công ty AA sẽ không có khả năng tài chính để tham gia vào bất kỳ việc huy động thêm vốn này.

3. Là luật sư của Công ty LD, Anh/Chị hãy tư vấn cho khách hàng các hình thức huy động vốn mà Công ty LD có thể thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam (không cần liệt kê tài liệu giấy tờ).

(Thí sinh được sử dụng các văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 1/2016**

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
1.	<i>Là luật sư của Công ty AA, anh, chị cần tư vấn cho khách hàng những trình tự, thủ tục gì để Công ty AA được ghi nhận là người sử dụng đất hợp pháp đối với Khu đất theo quy định pháp luật; và nêu rõ các giấy tờ tài liệu gì để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp Khu đất của Công ty AA</i>	2,0
	Trình tự thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:	
1.1	Vì Khu đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên Công ty AA phải: ¹	
	1) Tự thỏa thuận với tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân hiện đang sinh sống trên Khu đất; và	0,25
	2) Ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những lô đất nằm trong phạm vi Khu đất. Hợp đồng này phải được công chứng, chứng thực (hồ sơ công chứng, chứng thực phải bao gồm bản gốc các Giấy chứng nhận của tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân hiện đang sinh sống trên Khu đất).	0,25
1.2	Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại 1.1 trên, Công ty AA nộp	0,25

¹ Luật Đất đai, Điều 73.1.

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
	<p>hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Y để xin giao đất có thu tiền sử dụng đất¹</p> <p>Hồ sơ xin giao đất bao gồm:²</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Đơn xin giao đất (theo mẫu); (ii) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư; (iii) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất và thẩm định điều kiện giao đất; và (iv) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất. 	0,25
1.3	<p>Công ty AA thanh toán tiền sử dụng đất đối với Khu đất của Dự án khi nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất từ Cơ quan thuế tỉnh Y.</p>	0,25
	<p>Các khoản tiền do Công ty AA thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những lô đất nằm trong phạm vi Khu đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Trong trường hợp khoản tiền thanh toán cho các tổ chức, hộ gia đình và các nhân chuyển nhượng đất lớn hơn số tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước thì khoản chênh lệch đó được tính vào vốn đầu tư của Dự án.³</p>	0,25
1.4	<p>Nộp hồ sơ xin giấy chứng nhận</p> <p>Công ty AA nộp hồ sơ xin Giấy Chứng nhận lần đầu cho Khu đất của Dự án tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Y.⁴</p>	0,25

¹ Luật Đất Đai, Điều 55, Điều 58.3 và Điều 59.1 (a), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai, Điều 60.1 (a).

² Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, Điều 3.1.

³ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, Điều 14.1, Điều 14.4 và Điều 15.2.

⁴ Luật Đất Đai, Điều 95.2 và Điều 95.3.

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
	Hồ sơ bao gồm: ¹ <ul style="list-style-type: none"> (i) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (theo mẫu); (ii) Giấy tờ về quyền sử dụng đất như quyết định giao đất; và (iii) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính 	0,25
2.	<p><i>Là luật sư của Công ty AA, Anh/ Chị cần tư vấn cho khách hàng những điều kiện và thủ tục gì để thành lập Công ty LD (chỉ cần nêu các bước và các chấp thuận, không cần nêu các hồ sơ tài liệu phải nộp) và chuyển quyền sử dụng Khu đất từ Công ty AA qua Công ty LD.</i></p>	2,0
2.1	Điều kiện thành lập Công ty LD <ul style="list-style-type: none"> 1) Do có hai thành viên góp vốn vào Công ty LD, nên loại hình doanh nghiệp của Công ty LD sẽ là công ty TNHH hai thành viên; 2) Công ty AA phải có Giấy chứng nhận đối với Khu đất; 3) Ngành nghề kinh doanh của Công ty LD là ngành nghề kinh doanh bất động sản; 4) Vốn pháp định của Công ty LD tối thiểu là 20 tỷ đồng.² 	0,25
2.2	Thủ tục thành lập Công ty LD như sau:	
	<p><i>Thứ nhất:</i> Công ty Singapore xin giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện Dự án theo quy định của Luật Đầu tư³. Theo Luật Đầu tư, Công ty AA là công ty trong nước, không cần phải xin giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.</p> <p>Đồng thời, Công ty AA và Công ty Singapore xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư cho Dự án trên Khu đất ghi nhận Công ty Singapore và Công ty AA là chủ đầu tư của Dự án.⁴</p>	0,25

¹ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Điều 8.1.

² Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 10.1.

³ Luật Đầu tư, Điều 37.1.

⁴ Luật Đầu tư, Điều 32.1 (a), Điều 32.2 và Điều 38.2.

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
	<i>Thứ hai:</i> Sau khi được cấp giấy chứng nhận đầu tư và quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư, Công ty AA và Công ty Singapore nộp hồ sơ xin thành lập Công ty LD. Sở KHĐT tỉnh Y sẽ cấp giấy đăng ký doanh nghiệp cho Công ty LD, ghi nhận một số nội dung trong đó ghi nhận Công ty Singapore và Công ty AA là thành viên góp vốn. ¹	0,25
	<i>Thứ ba:</i> Công ty LD hoàn tất các thủ tục sau khi cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (như thông báo con dấu cho cơ quan công an và Sở KHĐT, đăng ký thuế, đăng báo).	0,25
	<i>Thứ tư:</i> 1) Công ty A và Công ty LD ký kết hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với Khu đất. ² 2) Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất này phải được công chứng. ³ 3) Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất này phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. ⁴ 4) Cơ quan đăng ký đất đai sẽ điều chỉnh Giấy Chứng nhận của Công ty AA ghi nhận Công ty AA đã góp Khu đất vào Công ty LD.	0,25 0,25 0,25 0,25
3	<i>Là luật sư của công ty LD anh, chị cần tư vấn cho khách hàng các hình thức huy động vốn mà Công ty LD có thể thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam (không cần liệt kê tài liệu giấy tờ).</i>	1.0
3.1	Tăng vốn điều lệ của Công ty LD lên 400 tỷ đồng và Công ty Singapore sẽ góp toàn bộ phần vốn tăng thêm. Do đó, tỷ lệ sở hữu trong Công ty LD sẽ thay đổi:	0,25

¹ Luật Doanh nghiệp, Điều 27 và Điều 28.

² Luật Đất Đai, Điều 167.1 và Điều 169.1 (e).

³ Luật Đất Đai, Điều 167.3 (a).

⁴ Luật Đất Đai, Điều 188.3.

Câu hỏi	Nội dung trả lời	Điểm
	(i) Công ty AA: 120 tỷ đồng (ii) Công ty Singapore: 280 tỷ đồng	
3.2	Công ty LD có thể tăng vốn điều lệ thông qua nhận thêm thành viên góp vốn mới.	0,25
3.3	Công ty LD đi vay từ ngân hàng hoặc có thể vay từ thành viên góp vốn Công ty Singapore. Tuy nhiên, lưu ý rằng nếu vay của Công ty Singapore, sẽ được coi là khoản vay nước ngoài và phải đăng ký với Ngân hàng nhà nước trước khi giải ngân	0,25
3.4	Công ty LD có thể phát hành trái phiếu để huy động vốn.	0,25

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 2/2015

Công ty A và Công ty B là các công ty có chức năng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Công ty B hiện là chủ sở hữu hợp pháp của một toà nhà văn phòng vừa hoàn thành việc xây dựng (“Toà nhà”). Công ty A và Công ty B đã bắt đầu quá trình đàm phán hợp đồng để Công ty A được thuê lại toàn bộ Toà nhà.

1. Anh/Chị hãy cho biết việc Công ty A thuê lại toàn bộ Toà nhà của Công ty B có phù hợp với pháp luật không? Vì sao?

2. Theo dự thảo hợp đồng thuê Toà nhà giữa Công ty A với tư cách bên thuê và Công ty B với tư cách bên cho thuê (“Dự thảo”), thời hạn thuê là năm (5) năm kể từ ngày Toà nhà hoàn thành và có thể đưa vào sử dụng (“Thời hạn thuê”). Trong Dự thảo, Công ty B muốn điều khoản về thanh toán tiền thuê được quy định như sau:

“Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê này, bên thuê Toà nhà có nghĩa vụ thanh toán cho bên cho thuê toàn bộ số tiền 800.000 Đô la Mỹ cho cả Thời hạn thuê.”

Anh/Chị hãy cho biết điều khoản về thanh toán tiền thuê của Dự thảo có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao?

3. Là luật sư cho Công ty A, Anh/Chị cần lưu ý khách hàng mình những rủi ro gì cho bên thuê trong trường hợp phải thanh toán trước một lần toàn bộ tiền thuê?

4. Công ty A hỏi ý kiến Anh/Chị: Nếu trong Thời hạn thuê Công ty A đem Toà nhà đi thế chấp thì quyền lợi của Công ty A sẽ được pháp luật bảo vệ như thế nào?

(Thí sinh được sử dụng các văn bản pháp luật)

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 2/2015**

Câu	Nội dung	Điểm
1.	<i>Anh, chị hãy cho biết việc Công ty A thuê lại toàn bộ Toà nhà của Công ty B có phù hợp với pháp luật không? Vì sao?</i>	1,5
	Việc Công ty A thuê lại toàn bộ Toà nhà của Công ty B là phù hợp với quy định của pháp luật.	0,75
	<p>Điểm a Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản quy định: <i>“Phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước:</i></p> <p><i>1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản trong phạm vi sau đây:</i></p> <p><i>a) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;”</i></p> <p>Giao dịch thuê Toà nhà giữa Công ty A là tổ chức trong nước kinh doanh bất động sản và Công ty B là tổ chức trong nước kinh doanh bất động sản đã đầu tư tạo lập Toà nhà là được phép theo quy định của pháp luật.</p>	0,75
2.	<i>Anh/Chị hãy cho biết điều khoản về thanh toán tiền thuê của Dự thảo có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao?</i>	1,5
	Không phù hợp với quy định của pháp luật.	0,5
	Điều khoản về thanh toán tiền thuê của Dự thảo không phù hợp với quy định của pháp luật do có thoả thuận thanh toán bằng Đô la Mỹ (ngoại tệ).	0,5
	<p>Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối như sau:</p> <p><i>“Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép.”</i></p>	0,5

Câu	Nội dung	Điểm
	Theo các quy định trên thì hai bên trong hợp đồng không có quyền thoả thuận về điều khoản thanh toán tiền thuê bằng ngoại hối.	
3.	<i>Là luật sư cho Công ty A, Anh/Chị cần lưu ý khách hàng mình những rủi ro gì cho bên thuê trong trường hợp phải thanh toán trước một lần toàn bộ tiền thuê?</i>	1,0
	Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn và Công ty A không thể lấy lại được tiền thuê (đã trả trước) cho khoảng thời gian còn lại của Hợp đồng.	0,5
	Trong một số trường hợp, hợp đồng thuê có thể bị chấm dứt trước thời hạn do một trong các nguyên nhân sau: bên cho thuê phá sản hoặc giải thể hoặc sự kiện bất khả kháng.	0,5
4.	<i>Công ty A hỏi ý kiến Anh/Chị: Nếu trong Thời hạn thuê Công ty A đem Toà nhà đi thế chấp thì quyền lợi của Công ty A sẽ được pháp luật bảo vệ như thế nào?</i>	1,0
	Công ty A không phải là chủ sở hữu Toà nhà nên không có quyền đem toà nhà đi thế chấp.	0,5
	Pháp luật không bảo vệ quyền lợi của người dùng tài sản không phải thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp.	0,5

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 1/2015

Công ty A là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài có chức năng kinh doanh dịch vụ kho bãi. Công ty B là công ty trong nước có chức năng kinh doanh bất động sản. Công ty A có nhu cầu thuê kho để kinh doanh dịch vụ kho bãi. Công ty B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một khu đất trống chưa xây dựng (“Khu đất”). Các giấy tờ pháp lý về đất cho thấy Công ty B được giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Công ty B, với tư cách bên cho thuê và Công ty A, với tư cách là bên thuê đã ký kết một hợp đồng thuê kho (“Hợp đồng thuê”). Theo đó, ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê, Công ty B sẽ xây dựng một kho trên Khu đất và Công ty A thuê lại. Thời hạn thuê kho là 5 năm kể từ ngày kho được xây dựng hoàn thành và có thể đưa vào sử dụng. Ngay tại thời điểm ký Hợp đồng thuê, Công ty A đã thanh toán cho Công ty B 50% giá trị Hợp đồng thuê.

Hỏi:

1. Anh/Chị hãy cho biết việc Công ty A và Công ty B ký kết Hợp đồng thuê như trên có phù hợp với quy định của pháp luật không? Có khả năng bị vô hiệu không? Vì sao?

2. Sau khi kho được xây dựng hoàn thiện và có thể đi vào sử dụng, Công ty A và Công ty B đã ký kết hợp đồng mới thay thế Hợp đồng đã ký kết trước đây (“Hợp đồng mới”). Hợp đồng mới đáp ứng điều kiện về hình thức hợp đồng. Trong Hợp đồng mới có điều khoản sau:

“Trong trường hợp Công ty B vi phạm các nghĩa vụ và cam kết trong Hợp đồng này và không tiến hành khắc phục vi phạm trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Công ty A, thì Công ty A có quyền đình chỉ Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo đình chỉ cho Công ty B”.

Anh/Chị hãy cho biết điều khoản chấm dứt hợp đồng của Hợp đồng mới có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao?

3. Trong Hợp đồng mới cũng có điều khoản: *“Công ty B phải trả cho Công ty A khoản tiền phạt vi phạm tương đương 20% giá trị hợp đồng trong trường hợp Công ty B vi phạm các nghĩa vụ theo hợp đồng”.*

Anh/Chị hãy cho biết điều khoản phạt vi phạm của Hợp đồng mới có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao? Là luật sư tư vấn cho Công ty A, Anh/Chị cần lưu ý khách hàng mình vấn đề gì khi thoả thuận phạt vi phạm trong hợp đồng.

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 1/2015**

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
1.	<i>Anh/Chị hãy cho biết việc Công ty A và Công ty B ký kết Hợp đồng thuê như trên có phù hợp với quy định của pháp luật không? Có khả năng bị vô hiệu không? Vì sao?</i>	2,0
	Việc ký kết Hợp đồng thuê như trên là không phù hợp với quy định của pháp luật và có khả năng bị vô hiệu.	0,5
	Khoản 1 Điều 28 của Luật Kinh doanh bất động sản quy định: <i>“Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải là nhà, công trình xây dựng có sẵn.”</i> Hợp đồng thuê giữa Công ty A và Công ty B được ký kết và Công ty A cũng thực hiện nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị Hợp đồng thuê cho Công ty B, khi nhà kho chưa được xây dựng. Do đó, Hợp đồng thuê bị coi là vi phạm quy định của pháp luật.	0,75
	Điều 128 Bộ Luật Dân sự quy định: <i>“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu... Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”.</i> Hợp đồng có khả năng bị tuyên vô hiệu.	0,75
2.	<i>Anh/Chị hãy cho biết điều khoản chấm dứt hợp đồng của Hợp đồng mới có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao?</i>	1,5
	Điều khoản chấm dứt Hợp đồng mới phù hợp với quy định của pháp luật.	0,75

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	<p>Khoản 1 Điều 310 Luật Thương mại quy định về việc đình chỉ như sau:</p> <p><i>“...Đình chỉ thực hiện hợp đồng là việc một bên chấm dứt thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thuộc một trong các trường hợp sau đây:</i></p> <p><i>1. Xảy ra hành vi vi phạm mà các bên đã thoả thuận là điều kiện đình chỉ hợp đồng”.</i></p> <p>Theo các quy định trên thì hai bên trong hợp đồng có quyền thoả thuận về điều khoản chấm dứt Hợp đồng.</p>	0,75
3.	<p><i>Anh/Chị hãy cho biết điều khoản phạt vi phạm của Hợp đồng mới có phù hợp với quy định pháp luật không? Vì sao? Là luật sư tư vấn cho Công ty A, Anh/Chị cần lưu ý khách hàng mình vấn đề gì khi thoả thuận phạt vi phạm trong hợp đồng.</i></p>	1,5
	<p>Điều khoản phạt vi phạm nói trên không phù hợp với quy định của Luật Thương mại về mức phạt vi phạm vì:</p>	0,25
	<p>Điều 301 Luật Thương mại quy định: <i>“Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thoả thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 8% Giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm”.</i></p>	0,5
	<p>Cần lưu ý khách hàng khi thoả thuận phạt vi phạm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Điều khoản phạt vi phạm phải được quy định cụ thể trong hợp đồng; và 	0,25
	<ul style="list-style-type: none"> - Mức phạt vi phạm tối đa là 8% 	0,25
	<p>Căn cứ pháp lý: Điều 300 Luật Thương mại <i>“Phạt vi phạm là việc bên bị vi phạm yêu cầu bên vi phạm trả một khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng nếu trong hợp đồng có thoả thuận”.</i></p>	0,25

ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ
KINH DOANH – THƯƠNG MẠI
ĐỢT 2/2014

Công ty A là một công ty được thành lập tại Singapore, chuyên sản xuất và kinh doanh các loại đinh ốc. Tại Singapore, đầu năm 2014, Công ty A ký hợp đồng phân phối sản phẩm đinh ốc cho Công ty X, một doanh nghiệp Việt Nam (“Hợp đồng”). Theo Hợp đồng này, Công ty X sẽ nhập khẩu sản phẩm đinh ốc của Công ty A từ Singapore và phân phối độc quyền sản phẩm đinh ốc của Công ty A tại Việt Nam.

Hỏi:

1. Hợp đồng quy định về việc chọn luật áp dụng và cơ quan giải quyết tranh chấp như sau: *“Hợp đồng này được điều chỉnh theo pháp luật Singapore. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết chung thẩm tại Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này.”*

Anh/Chị hãy cho biết việc chọn luật điều chỉnh là pháp luật Singapore có phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam không? Vì sao?

2. *Anh/Chị hãy cho biết việc thoả thuận cơ quan giải quyết tranh chấp là tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) có phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam không? Vì sao?*

3. *Anh/Chị hãy cho biết giả sử có tranh chấp xảy ra và VIAC ra phán quyết xử Công ty A thắng kiện thì có cơ sở nào để Công ty A yêu cầu thi hành phán quyết đối với Công ty X tại Việt Nam không?*

**ĐÁP ÁN ĐỀ THI LUẬT SƯ TẬP SỰ KDTM
ĐỢT 2/2014**

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
1.	<i>Anh/Chị hãy cho biết việc chọn luật điều chỉnh là pháp luật Singapore có phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam không? Vì sao?</i>	2,5
	Việc chọn luật Singapore để điều chỉnh quan hệ hợp đồng giữa Công ty A và Công ty X là phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. Tuy nhiên, với điều kiện là thoả thuận chọn luật đó không trái với quy định của Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội (“Bộ Luật Dân sự”) và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam. Cụ thể	0,5
	<ul style="list-style-type: none"> - Theo Điều 758 Bộ Luật Dân sự “<i>Quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài là quan hệ dân sự có ít nhất một trong các bên tham gia là cơ quan, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt nam định cư ở nước ngoài hoặc [...]</i>”. <p>Vậy, quan hệ dân sự giữa Công ty A và Công ty X là quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài</p>	0,5
	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ đoạn 2 khoản 3 Điều 759 của Bộ Luật Dân sự, trong các quan hệ có yếu tố nước ngoài, các bên được thoả thuận, trong hợp đồng, việc chọn pháp luật nước ngoài để áp dụng nếu sự thoả thuận đó không trái với quy định của Bộ Luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam. 	0,5
	<ul style="list-style-type: none"> - Theo Điều 769 của Bộ Luật Dân sự, hai trường hợp bắt buộc phải áp dụng pháp luật Việt Nam là: <ul style="list-style-type: none"> + Hợp đồng được giao kết tại Việt nam và thực hiện hoàn toàn tại Việt Nam; và + Hợp đồng liên quan đến bất động sản ở Việt Nam. <p>Theo dữ liệu của đề bài, Hợp đồng được ký kết tại Singapore và không liên quan đến bất động sản ở Việt Nam, do đó không thuộc trường hợp bắt buộc phải áp dụng pháp luật Việt Nam.</p>	0,5

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	<p>- Căn cứ khoản 2 Điều 14 Luật Trọng tài thương mại số 54/2010/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2010 của Quốc hội (“Luật Trọng tài thương mại”): “<i>Đối với các tranh chấp có yếu tố nước ngoài, Hội đồng Trọng tài áp dụng pháp luật do các bên lựa chọn...</i>”.</p>	0,5
2.	<p><i>Anh/Chị hãy cho biết việc thoả thuận cơ quan giải quyết tranh chấp là tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) có phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam không? Vì sao?</i></p>	1,5
	<p>Thoả thuận lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là VIAC của Công ty A và Công ty X là phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.</p>	0,5
	<p>(i) Theo khoản 1 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại, trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại. Theo khoản 1 Điều 3, Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội, hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lời, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lời khác.</p> <p>Giao dịch giữa Công ty A và Công ty X là hoạt động thương mại. Nếu có tranh chấp phát sinh từ giao dịch này thì đó là tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại và thuộc thẩm quyền của trọng tài theo Luật Trọng tài thương mại.</p>	0,5
	<p>(ii) Khoản 1 Điều 5 Luật Trọng tài thương mại quy định điều kiện để tranh chấp được giải quyết bằng trọng tài là các bên có thoả thuận trọng tài (trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp). Khoản 1 và khoản 2 Điều 16 của Luật Trọng tài thương mại quy định thoả thuận trọng tài có thể được xác lập dưới hình thức điều khoản trọng tài trong hợp đồng và phải được lập thành văn bản.</p> <p>Thoả thuận về cơ quan giải quyết tranh chấp của Công ty A và Công ty X được quy định rõ trong Hợp đồng</p>	0,5

Câu	Nội dung trả lời	Điểm
	nên đã đáp ứng được yêu cầu về hình thức thoả thuận trọng tài.	
3.	<i>Anh/Chị hãy cho biết giả sử có tranh chấp xảy ra và VIAC ra phán quyết xử Công ty A thắng kiện thì có cơ sở nào để Công ty A yêu cầu thi hành phán quyết đối với Công ty X tại Việt Nam không?</i>	1,0
	Nếu VIAC xử Công ty A thắng kiện Công ty X, thì Công ty A có thể yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh/thành phố nơi Hội đồng Trọng tài ra phán quyết.	0,5
	<ul style="list-style-type: none"> - Theo quy định tại khoản 1 Điều 66 Luật Trọng tài thương mại: “<i>Hết thời hạn thi hành phán quyết trọng tài mà bên phải thi hành phán quyết không tự nguyện thi hành và cũng không yêu cầu huỷ phán quyết trọng tài theo quy định tại Điều 69 của Luật này, bên được thi hành phán quyết trọng tài có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành phán quyết trọng tài</i>”. 	0,25
	<ul style="list-style-type: none"> - Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Trọng tài thương mại: “<i>Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành phán quyết trọng tài là Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi Hội đồng trọng tài ra phán quyết</i>”. 	0,25