

ĐỀ THI KẾT THÚC MÔN HỌC CC3

LỚP ĐÀO TẠO NGHỀ CÔNG CHỨNG KHÓA 21 TẠI HỒ CHÍ MINH

Thời gian làm bài: 150 phút

Có ý định thuê căn nhà của chị Vũ Thị Thắm tại thành phố K, tỉnh Y, anh Nguyễn Văn Long được tư vấn như sau: “bên thuê nhà phải là người đủ 18 tuổi trở lên và không thuộc một trong các hợp: mất năng lực hành vi dân sự; hạn chế năng lực hành vi dân sự; người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi”.

Câu hỏi 1: Anh (chị) hãy đánh giá tính hợp pháp của nội dung tư vấn trên? (1 điểm)

Tình tiết bổ sung

Thông nhất sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để lập hợp đồng thuê nhà. Anh Long và chị Thắm tiến hành nghiên cứu quy định của pháp luật để xác định công chứng viên có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng thuê nhà mà anh chị sẽ giao kết.

Câu hỏi 2: Anh (chị) hãy xác định công chứng viên và các tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng cho thuê nhà trong tình huống trên? (1 điểm)

Câu hỏi 3: Khi yêu cầu công chứng, anh Long và chị Thắm cần phải xuất trình những giấy tờ tài liệu gì cho hồ sơ yêu cầu công chứng của mình? (1,5 điểm)

Tình tiết bổ sung

Theo thỏa thuận của anh Long và chị Thắm thì thời hạn thuê nhà là 5 năm. Giá thuê nhà là 50 triệu đồng/tháng. Hai bên sẽ đề nghị công chứng viên giúp họ soạn thảo nội dung của hợp đồng thuê nhà.

Câu hỏi 4: Là công chứng viên, anh (chị) hãy soạn thảo văn bản công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng? (3 điểm)

Tình tiết bổ sung

Cung cấp thông tin cho công chứng viên soạn thảo hợp đồng, anh Long và chị Thắm cho công chứng viên biết họ đã thỏa thuận các nội dung dưới đây:

- Trong thời gian thuê nhà, nếu căn nhà xảy ra hỏng hóc thì bên thuê nhà có nghĩa vụ sửa chữa khắc phục tình trạng hỏng hóc;
- Trong thời gian thuê nhà, bên thuê phải có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước;

- Khi giá thuê trên thị trường có biến động thì bên cho thuê được toàn quyền điều chỉnh giá thuê nhưng sự điều chỉnh không được quá 20% giá thuê được ghi nhận trong hợp đồng. Khi điều chỉnh giá thuê không cần có sự đồng ý của bên thuê.

Câu hỏi 5: Là công chứng viên, anh (chị) có chấp nhận ghi nhận những nội dung trên vào hợp thuê nhà? (2 điểm)

Tình tiết bổ sung

Mục đích của việc thuê nhà là để làm cửa hàng kinh doanh vải và may mặc, nên để đảm bảo tính có thực của mục đích thuê, công chứng viên yêu cầu trong hồ sơ yêu cầu công chứng phải có giấy phép kinh doanh.

Câu hỏi 6: Anh (chị) có đồng tình với yêu cầu của công chứng viên trong tình huống này hay không? (1.5 điểm) *γγ*

Học viên được sử dụng văn bản pháp luật./.

ĐỀ THI KẾT THÚC MÔN HỌC CC4

LỚP ĐÀO TẠO NGHỀ CÔNG CHỨNG KHÓA 21 TẠI HỒ CHÍ MINH

Thời gian làm bài: 150 phút

Ông Vũ Xuân Hòa trên đường đi công tác đã chết vì tai nạn giao thông. Được biết trước khi chết ông Hòa có lập di chúc với nội dung chỉ định chị Trần Thị Thảo (là người sống chung với ông Hòa như vợ chồng) là người thừa kế. Ông Hòa có vợ là bà Vương Thị Liên. Vợ chồng ông Hòa và bà Liên có hai người con là Vũ Xuân Hảo và Vũ Xuân Hóa. Vợ chồng ông Hòa ly hôn năm 2019, theo quyết định của Tòa án thì ông Hòa được giao chăm sóc nuôi dưỡng cháu Hảo còn bà Liên được giao chăm sóc nuôi dưỡng cháu Hóa. Mẹ của ông Hòa nghe tin ông Hòa bị tai nạn giao thông chết, đã bị nhồi máu cơ tim dẫn đến tử vong. Bố của ông Hòa đã chết từ khi ông Hòa còn chưa được sinh ra. Ông Hòa có một người anh trai là ông Vũ Xuân Dũng. Ông Dũng đã chết từ năm 2017. Trước khi chết ông Dũng có vợ là bà Trần Thị Thu và có một người con là Vũ Xuân Thành.

Câu hỏi 1: Anh (chị) hãy xác định những người thừa kế của ông Hòa trong tình huống trên? (1 điểm)

Tình tiết bổ sung

Trước khi chết, ông Hòa sở hữu số tài sản gồm: 01 căn nhà tại quận 3 thành phố E; số tiền 3 tỷ đồng đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng thương mại X có trụ sở chính tại thành phố T, tỉnh T. Trước khi chết ông Hòa đăng ký thường trú tại thành phố T, tỉnh T. Theo nội dung của di chúc thì chị Thảo được quyền hưởng một phần di sản thừa kế theo sự thống nhất chia của những người thừa kế khác. Những người thừa kế của ông Hòa thống nhất sẽ cùng nhau đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

Câu hỏi 2: Anh (chị) hãy cho những người thừa kế của ông Hòa biết, trong tình huống này, công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng nào có thẩm quyền chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trong tình huống này? (1 điểm)

Câu hỏi 3: Để được công chứng viên chấp nhận thụ lý yêu cầu công chứng, trong hồ sơ yêu cầu công chứng những người thừa kế của ông Hòa cần phải chuẩn bị những giấy tờ tài liệu gì? (1,5 điểm)

Tình tiết bổ sung

Theo thống nhất của những người thừa kế thì chị Thảo sẽ được chia số tiền là 500 triệu đồng, số tài sản còn lại sẽ thuộc về những người thừa kế khác. Những người thừa kế của ông Hòa đề nghị công chứng viên giúp họ soạn thảo nội dung của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

Câu hỏi 4: Là công chứng viên, anh (chị) hãy soạn thảo văn bản công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng? (3 điểm)

Tình tiết bổ sung

Để đi đến việc giao kết văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế, những người thừa kế đã thống nhất:

- Chị Thảo đã nhận 500 triệu đồng thì phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền lo ma chay cho ông Hòa;
- Nếu người con mà chị Thảo sinh ra và còn sống thì chị Thảo phải có nghĩa vụ chi trả cho người con này phần di sản mà người con này được hưởng theo pháp luật;
- Con của chị Thảo sinh ra, không được phép mang họ Vũ.

Câu hỏi 5: Anh (chị) hãy đánh giá tính hợp pháp của những nội dung mà những người thừa kế đã thỏa thuận trong tình huống này? (2 điểm)

Tình tiết bổ sung

Trong hồ sơ yêu cầu công chứng, để chứng minh sự kiện tử của ông Hòa và thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế đã xuất trình được sổ hộ khẩu trong đó có trang ghi nhận ông Hòa được xóa tên với lý do “đã chết”. Để chứng minh anh Hào và anh Hóa là con đẻ của ông Hòa, hai anh đã xuất trình Lý lịch Đảng viên của ông Hòa trong đó có ghi nhận ông Hòa có con là anh Hóa và anh Hào.

Câu hỏi 6: Là công chứng viên, anh (chị) có chấp nhận những giấy tờ trên là giấy tờ hợp pháp trong hồ sơ yêu cầu công chứng? (1.5 điểm) *✓*

Học viên được sử dụng văn bản pháp luật./.

ĐỀ THI KẾT THÚC MÔN HỌC CC5

LỚP ĐÀO TẠO NGHỀ CÔNG CHỨNG KHÓA 21 TẠI HỒ CHÍ MINH

Thời gian làm bài: 150 phút

Vay của chị Hoàng Thị Phương số tiền 200 triệu đồng, anh Nguyễn Văn Khánh dự định dùng chiếc xe ô tô là tài sản thuộc sở hữu của mình được đăng ký tại tỉnh K làm tài sản cầm cố đảm bảo cho khoản vay. Anh Khánh và chị Phương dự định làm văn bản sửa đổi hợp đồng vay để bổ sung thêm điều khoản bảo đảm, nhưng chị Phương được bạn của mình cho biết: giao dịch bảo đảm và giao dịch vay là hai giao dịch độc lập, vì thế việc bổ sung giao dịch bảo đảm vào nội dung của hợp đồng vay là không phù hợp, do thế cần phải lập một hợp đồng cầm cố độc lập.

Câu hỏi 1: Anh (chị) có đồng tình với ý kiến mà người bạn chị Phương đưa ra trong tình huống này hay không? (1 điểm)

Tình tiết bổ sung

Theo lời tư vấn của bạn chị Phương, chị Phương và anh Khánh thống nhất sẽ lập hợp đồng cầm cố. Hai bên thống nhất đến tổ chức hành nghề công chứng để lập hợp đồng. Được biết, anh Khánh và chị Phương hiện đang đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận 6 thành phố M.

Câu hỏi 2: Anh (chị) hãy hướng dẫn để chị Phương và anh Khánh xác định được công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền chứng nhận hợp đồng cầm cố được giao kết giữa anh Khánh và chị Phương? (1 điểm)

Câu hỏi 3: Theo anh (chị) khi yêu cầu công chứng, anh Khánh và chị Phương cần chuẩn bị những giấy tờ tài liệu gì cho hồ sơ yêu cầu công chứng? (1,5 điểm)

Tình tiết bổ sung

Giá trị của tài sản cầm cố được xác định là 900 triệu đồng. Thời hạn của hợp đồng cầm cố là 3 năm. Anh Khánh và chị Phương thống nhất đề nghị công chứng viên giúp họ soạn thảo hợp đồng cầm cố.

Câu hỏi 4: Là công chứng viên, anh (chị) hãy soạn thảo văn bản công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng? (3 điểm)

Tình tiết bổ sung

Trao đổi với công chứng viên, anh Khánh và chị Phương đã cho công chứng viên biết họ đã thỏa thuận một số nội dung dưới đây:

- Trong thời gian cầm cố, nếu bên cầm cố có lý do cần sử dụng tài sản cầm cố thì bên nhận cầm cố được phép xem xét và giao lại tài sản cầm cố cho bên cầm cố;
- Hết thời hạn cầm cố, nếu bên cầm cố không trả hết số tiền vay thì tài sản cầm cố thuộc sở hữu của bên nhận cầm cố mà bên nhận cầm cố không phải thanh toán bất cứ khoản nào cho bên cầm cố;
- Trong thời hạn cầm cố, bên cầm cố được sử dụng tài sản cầm cố làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ khác của bên cầm cố.

Câu hỏi 5: Anh (chị) nhận xét về nội dung mà anh Khánh và chị Phương đã thỏa thuận trong tình huống này? (2 điểm)

Tình tiết bổ sung

Công chứng viên nhận thấy, trong hồ sơ yêu cầu công chứng, không có giấy tờ tài liệu chứng minh giá trị của chiếc xe ô tô là 900 triệu, do vậy công chứng viên yêu cầu anh Khánh và chị Phương phải xuất trình được Biên bản định giá hoặc chứng thư thẩm định giá. Đồng thời, công chứng viên cho anh Khánh biết: hợp đồng cầm cố là hợp đồng bắt buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm, nên các bên cần thỏa thuận về nghĩa vụ đăng ký thuộc về bên nào.

Câu hỏi 6: Anh (chị) có đồng tình với những yêu cầu của công chứng viên hay không? (1.5 điểm)

Học viên được sử dụng văn bản pháp luật./.