

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN  
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN  
Học kỳ 3, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

|                                            |                                                                             |                                |      |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------|
| Tên học phần:                              | PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG VÀ BTTH NGOÀI HĐ                                      |                                |      |
| Mã học phần:                               | 71LAWS40553                                                                 | Số tin chỉ:                    | 03   |
| Mã nhóm lớp học phần:                      | 243_71LAWS40553_01,02,03,04                                                 |                                |      |
| Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận | Thời gian làm bài:                                                          | 75                             | phút |
| Thí sinh được tham khảo tài liệu:          | <input checked="" type="checkbox"/> Có<br><i>Sử dụng tài liệu file giấy</i> | <input type="checkbox"/> Không |      |

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (10 câu hỏi; mỗi câu 0.3 điểm)

Hành vi nào sau đây làm phát sinh nghĩa vụ bồi thường thiệt hại

- A. Gây thiệt hại do vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết
- B. Gây thiệt hại do phòng vệ chính đáng
- C. Nhận tặng cho tài sản không có điều kiện
- D. Gây thiệt hại do sự kiện bất khả kháng

ANSWER: A

Thỏa thuận nào sau đây không có hiệu lực

- A. Anh A sẽ chuyển nhượng cho B 40.000 cổ phần, ngay khi cha của A hoàn tất việc lập di chúc tại cơ quan công chứng để tặng cho anh A số cổ phần đó.
- B. Anh A nhận cọc của B 100 triệu đồng để 10 ngày sau ký hợp đồng mua bán nhà cho B tại cơ quan Công chứng
- C. anh A đồng ý bán lại cho B chiếc xe ô tô 04 chỗ với giá 400 triệu đồng. Hai bên lập văn bản cho thỏa thuận này tại cơ quan công chứng
- D. anh A ký văn bản hứa chuyển nhượng 100m2 đất thổ cư cho anh B để làm nhà ở ngay sau khi anh A làm xong thủ tục tách thửa đất.

ANSWER: A

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là

- A. Hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết, không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên đối với nhau.
- B. Hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm phát hiện hợp đồng bị vô hiệu.

C. Các quyền và nghĩa vụ của các bên chấm dứt kể từ thời điểm phát hiện hợp đồng bị vô hiệu.

D. Những nghĩa vụ mà các bên đã thực hiện trước khi phát hiện hợp đồng bị vô hiệu không bị khôi phục lại.

ANSWER: A

Hậu quả pháp lý của hợp đồng bị huỷ bỏ khi một bên thực hiện quyền huỷ bỏ do bên kia vi phạm

A. Hợp đồng không có hiệu lực vào thời điểm giao kết

B. Hợp đồng hết hiệu lực vào thời điểm thông báo huỷ bỏ

C. Hợp đồng hết hiệu lực vào thời điểm bên vi phạm nhận được thông báo huỷ bỏ

D. Hợp đồng hết hiệu lực vào thời điểm các bên thống nhất việc huỷ bỏ

ANSWER: A

Một trong các điều kiện được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng là:

A. Việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên.

B. Các bên đã dự liệu trong hợp đồng khi điều đó xảy ra được xem là hoàn cảnh thay đổi cơ bản và phải sửa đổi hợp đồng.

C. Sự kiện khách quan xảy ra trước khi giao kết hợp đồng mà các bên không lường trước được.

D. Khi đối tượng của hợp đồng không còn.

ANSWER: A

Khi hợp đồng bị một bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng:

A. Các bên không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trừ nghĩa vụ liên quan đến thỏa thuận phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại hay giải quyết tranh chấp.

B. Hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

C. Bên vi phạm phải khắc phục hậu quả ngay và báo cho bên bị vi phạm biết để tiếp tục hợp đồng.

D. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu như trước khi ký hợp đồng.

ANSWER: A

Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng, nếu một bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng

A. Bên bị vi phạm không có quyền yêu cầu bên kia phải chịu phạt vi phạm hợp đồng.

B. Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên kia phải chịu phạt vi phạm hợp đồng.

C. Bên bị vi phạm không có quyền yêu cầu bên kia phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

D. Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên kia vừa phải chịu phạt vi phạm hợp đồng vừa phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

ANSWER: A

Thỏa thuận nào sau đây không có hiệu lực

- A. Anh A sẽ chuyển nhượng cho B 40.000 cổ phần, ngay khi cha của A hoàn tất việc lập di chúc tại cơ quan công chứng để tặng cho anh A số cổ phần đó.
- B. Anh A nhận cọc của B 100 triệu đồng để 10 ngày sau ký hợp đồng mua bán nhà cho B tại cơ quan Công chứng
- C. anh A đồng ý bán lại cho B chiếc xe ô tô 04 chỗ với giá 400 triệu đồng. Hai bên lập văn bản cho thỏa thuận này tại cơ quan công chứng
- D. anh A ký văn bản hứa chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất thổ cư cho anh B để làm nhà ở ngay sau khi anh A làm xong thủ tục tách thửa đất.

ANSWER: A

Trường hợp người giao kết hợp đồng không có tư cách đại diện nhưng đã giao kết hợp đồng, người có tư cách đại diện sao đó thừa nhận việc giao kết hợp đồng thì

- A. Hợp đồng không bị coi là vô hiệu
- B. Hợp đồng vô hiệu do người giao kết không có năng lực chủ thể
- C. Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối
- D. Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn

ANSWER: A

Công ty A là nhà phân phối các linh kiện ô tô của hãng xe ô tô M, ký hợp đồng bán cho Công ty B một thiết bị linh kiện điện tử X gắn trên ô tô. Khi hàng chuẩn bị đóng gói gửi bên B thì nhà sản xuất có thông báo thu hồi các sản phẩm điện tử X, lý do sản phẩm lỗi, không được sử dụng. Trong trường hợp này

- A. Hợp đồng mua bán hàng hoá giữa Công ty A và công ty B vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được
- B. Hợp đồng mua bán hàng hoá giữa Công ty A và công ty B vô hiệu do nhầm lẫn
- C. Hợp đồng mua bán hàng hoá giữa Công ty A và công ty B vô hiệu lừa dối
- D. Hợp đồng mua bán hàng hoá giữa Công ty A và công ty B vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật

ANSWER: A

Anh Thanh ký hợp đồng bán cho anh Nhân 01 tấn gạo để anh Nhân thực hiện hoạt động thiện nguyện ủng hộ đồng bào lũ lụt. Do anh Thanh chậm trễ giao hàng quá 10 ngày, mặc dù anh Nhân đã thanh toán trước 30% giá trị hợp đồng, nên anh Nhân đã thông báo chấm dứt hợp đồng với anh Thanh và ký với đơn vị cung ứng khác để kịp kế hoạch thực hiện thiện nguyện. Giá gạo ở hợp đồng sau chênh lệch so với hợp đồng ký với Thanh là 20%. Các bên không có thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng. Trong trường hợp này anh Nhân có quyền:

- A. Yêu cầu anh Thanh trả lại khoản thanh toán trước 30% và bồi thường thiệt hại là khoản chênh lệch giá 20% giá trị.
- B. Yêu cầu anh Thanh trả lại khoản thanh toán trước 30% và phạt vi phạm 20% giá trị hợp đồng.

C. Chỉ được yêu cầu anh Thanh trả lại khoản thanh toán trước 30%.

D. Yêu cầu anh Thanh trả lại khoản thanh toán trước 30%, bồi thường thiệt hại là khoản chênh lệch 20% giá trị hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng theo qui định của pháp luật.

ANSWER: A

## PHẦN TỰ LUẬN (tổng số câu hỏi + thang điểm từng câu hỏi)

### Câu hỏi 1: (2.0 điểm)

Hãy nêu các khác biệt cơ bản giữa hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối với hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Căn cứ pháp lý để xác định? Cho ví dụ để làm rõ.

### Câu 2: (3.0 điểm)

2.1. Viết lại điều khoản của hợp đồng để phòng ngừa rủi ro:

*“Bên Bán sẽ giao hàng cho bên Mua trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo từ ngân hàng của bên Bán về việc ngân hàng bên Mua đã phát hành chứng thư bảo lãnh cho bên Bán”*

2.2 Dưới đây là 1 điều khoản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hãy xác định điều khoản này là điều khoản cơ bản, điều khoản thông thường hay điều khoản tùy nghi? Giải thích

#### *“ĐIỀU 6. THANH TOÁN*

*6.1 Bên nhận chuyển nhượng phải đặt cọc trước cho bên chuyển nhượng một khoản bằng 30% giá trị hợp đồng.*

*6.2 Khi hai bên có mặt tại công chứng để chứng thực hợp đồng và ngay khi cơ quan công chứng chứng thực hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng thanh toán đến 80% giá trị hợp đồng*

*6.3 20% còn lại sẽ thanh toán khi bên chuyển nhượng lập hồ sơ đăng bộ và giao biên nhận nộp hồ sơ ở văn phòng ĐKDD cho bên nhận chuyển nhượng”.*

### Câu 3: Bài tập tình huống (2.0 điểm)

Vào ngày 01/8/2019, vợ chồng anh T có ký hợp đồng cho Công ty B thuê căn nhà tại số 25 đường N, khóm 3, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau để làm trung tâm giảng dạy tiếng Anh và toán tính nhanh, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/10/2019 đến 30/9/2022, giá thuê nhà năm thứ nhất 15.000.000đ/tháng, năm thứ hai 18.000.000đ/tháng, năm thứ ba 19.800.000đ/tháng. Việc ký kết hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, Công ty B đã đặt cọc số tiền là 45.000.000đ. Đồng thời, hai bên thỏa thuận khi nào chấm dứt hợp đồng vợ chồng anh T sẽ hoàn lại tiền cọc cho Công ty, nếu Công ty vi phạm thì mất tiền cọc.

Đến ngày 02/02/2020, do dịch bệnh Covid phải đóng cửa trung tâm theo yêu cầu của Nhà nước nên Công ty B có gửi cho vợ chồng anh T thông báo sự kiện bất khả kháng và yêu cầu phía vợ chồng anh T không lấy tiền thuê nhà 03 tháng (tháng 02, 03 và tháng 04/2020) và giảm giá 50% tiền thuê các tháng sau, sau khi dịch bệnh Covid chấm dứt. Không thấy bên cho thuê phản hồi, đến ngày 26/02/2020, Công ty lại thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do công ty không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh. Vợ chồng anh T nhận

được thông báo này vào ngày 28/02/2020. Tháng 3/2020 Công ty B thông báo thu dọn mặt bằng, yêu cầu vợ chồng anh T nhận bàn giao nhà và trả lại tiền cọc. Vợ chồng anh T đã nhận bàn giao nhà nhưng không trả tiền cọc.

Tháng 6/2020, cho rằng Công ty B đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên vợ chồng anh T đã khởi kiện yêu cầu: (i) Buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại là 04 tháng tiền thuê nhà do mất thu nhập bị mất vì không thể cho thuê nhà trong 04 tháng từ ngày 01/03/2020 đến 01/6/2020. (ii) Yêu cầu Toà án xác định tiền cọc thuộc về bên Cho thuê

### Hỏi:

1. Công ty B gặp trở ngại gì trong quá trình thực hiện hợp đồng? Trở ngại đó trong quy định pháp luật về hợp đồng được xem là tình trạng pháp lý gì? Cơ sở pháp lý quy định nội dung này? (1,0 điểm)

2. Yêu cầu của vợ chồng anh T có căn cứ chấp nhận hay không? Tại sao? Giải thích và viện dẫn cơ sở pháp lý (1,0 điểm)

## ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

| Phần câu hỏi          | Nội dung đáp án                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Thang điểm      | Ghi chú |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| <b>I. Trắc nghiệm</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3.0</b>      |         |
| Từ câu 1 đến câu 15   | Phương án A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.3<br>điểm/câu |         |
| <b>II. Tự luận</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>7.0</b>      |         |
| <b>Câu 1</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Về căn cứ vô hiệu: <ul style="list-style-type: none"> <li>HĐ vô hiệu do lừa dối do một bên cố tình lừa dối bên kia, bên bị lừa dối bị hiểu sai, bị nhầm lẫn bản chất giao dịch và xác lập giao dịch</li> <li>HĐ vô hiệu do giả tạo: Không có dấu hiệu lừa dối của một bên, mà cả hai bên cố ý thoả thuận lập để che dấu giao dịch khác</li> </ul> </li> <li>Ý chí của hai bên: <ul style="list-style-type: none"> <li>HĐ vô hiệu do lừa dối: bên bị lừa dối không phải tự nguyện xác lập mà bị tác động nên nhầm lẫn mà ra quyết định</li> <li>HĐ vô hiệu do giả tạo: Cả hai bên cùng tự nguyện xác lập giả tạo để che dấu giao dịch khác</li> </ul> </li> <li>Mục đích: <ul style="list-style-type: none"> <li>HĐ vô hiệu do lừa dối: Bên lừa dối cố ý nhằm để xác lập được quan hệ hợp đồng</li> <li>HĐ vô hiệu do giả tạo: Che dấu một giao dịch khác</li> </ul> </li> <li>Tính chất, hệ quả: <ul style="list-style-type: none"> <li>HĐ vô hiệu do lừa dối: HĐ vẫn có thật nhưng bị lừa dối nên bị tuyên vô hiệu</li> </ul> </li> </ul> | 0.25            |         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.25            |         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.25            |         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.25            |         |
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |         |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                          |  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- HĐ vô hiệu do giả tạo: Giao dịch giả tạo không có thật, nên vô hiệu, giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực</li> <li>• Căn cứ pháp lý: Điều 124, 127 BLDS 2015.</li> <li>• Cho ví dụ ( Mỗi trường hợp 01 ví dụ)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0.5<br>0.5                               |  |
| <b>Câu 2</b> | <p>2.1 Đáp án mở; Sinh viên có thể có nhiều cách viết, với điều kiện phải xác định được rủi ro của Bên Mua có khả năng chậm trễ do lệ thuộc vào sự xác nhận của bên bán</p> <p><i>“Bên Bán sẽ giao hàng cho bên Mua trong vòng 07 ngày kể từ ngày Ngân hàng bên Mua thông báo đã phát hành chứng thư bảo lãnh cho bên Bán”</i></p> <p>2.2 Là điều khoản cơ bản</p> <p>Giải thích: Điều khoản cơ bản của hợp đồng là điều khoản không thể thiếu của hợp đồng</p> <p>Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng mua bán nên không thể thiếu Giá cả và phương thức thanh toán, số tiền thanh toán của mỗi lần</p>                  | 1.5<br><br>0.5<br>0.5<br><br>0.5         |  |
| <b>Câu 3</b> | <p>1. Bên Thuê đã gặp trở ngại là đóng cửa trung tâm, không khai thác và sử dụng nhà thuê, mục đích thuê nhà không đạt</p> <p>a) Bên thuê nhà trong trường hợp trên có được coi là thực hiện hợp đồng gặp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, vì:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dịch bệnh phải đóng cửa không sử dụng được nhà là sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng.</li> <li>- Khi giao kết các bên không biết và không thể lường trước được</li> <li>- Nếu tiếp tục thực hiện mà không giảm giá thuê sẽ gây thiệt hại lớn cho bên thuê</li> </ul> <p>b) CSPL: Khoản 1 Điều 420 BLDS 2015.</p> | 0.25<br><br>0.5<br><br><br><br>0.25      |  |
|              | <p>2. Yêu cầu của vợ chồng anh T không có căn cứ chấp nhận, vì:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Việc Công ty B yêu cầu vợ chồng anh T thương lượng miễn trả tiền thuê hoặc chấm dứt hợp đồng là quyền của bên gặp hoàn cảnh thay đổi cơ bản</li> <li>- Thu nhập bị mất của vợ chồng anh T là do sự kiện bất khả kháng, thiệt hại không do lỗi của bên gặp hoàn cảnh thay đổi cơ bản.</li> <li>- Cơ sở pháp lý: Khoản 2 Điều 420, Điều 156 và khoản 2 Điều 351 BLDS 2015.</li> </ul>                                                                                                                                                     | 0.25<br><br>0.25<br><br>0.25<br><br>0.25 |  |
|              | <b>Điểm tổng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>10.0</b>                              |  |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 7 năm 2024

**Giảng viên ra đề**

**Người duyệt đề**



**ThS. Đinh Lê Oanh**



**Ths Nguyễn Thị Kim Quyên**