TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG

**KHOA: LUẬT**

**ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN**

**Học kỳ 3, năm học 2021 - 2022**

Mã học phần: DLK0170

Tên học phần: PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mã nhóm lớp học phần: 213\_DLK0170\_01, 213\_DLK0170\_02

Thời gian làm bài (phút/ngày): 60 phút

Hình thức thi: **Trắc nghiệm kết hợp tự luận**

**Được sử dụng tài liệu**

**Cách thức nộp bài phần tự luận (Giảng viên ghi rõ yêu cầu):**- SV gõ trực tiếp trên khung trả lời của hệ thống thi;

**PHẦN TRẮC NGHIỆM (4 điểm)**

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, việc phân loại nhà ở thành nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư là:

**A.** Căn cứ cấu trúc của nhà ở.

**B.** Căn cứ mục đích tạo lập nhà ở.

**C.** Căn cứ đặc điểm của nhà ở.

**D.** Căn cứ chủ thể tạo lập nhà ở.

ANSWER: A

Công ty bất động sản Thiên Minh ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư để bán cho ông Vinh 01 căn hộ chung cư tại TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh trong Dự án nhà ở Sky. Hợp đồng mua bán nhà này:

**A.** Phải lập thành văn bản nhưng có thể thỏa thuận về việc công chứng hoặc chứng thực.

**B.** Bắt buộc phải lập thành văn bản và phải có công chứng hoặc chứng thực.

**C.** Phải lập thành văn bản nhưng không được công chứng hoặc chứng thực.

**D.** Bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực nhưng không bắt buộc lập thành văn bản.

ANSWER: A

Công ty Spread Land ký hợp đồng bán 01 officetel cho bà Thơm. Hợp đồng được ký ngày 25/02/2022 và công chứng ngày 26/02/2022. Bàn giao nhà 27/02/2022. Thỏa thuận chuyển quyền sở hữu nhà 28/02/2022. Bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu chậm nhất 27/03/2022. Thanh toán đủ tiền mua nhà 29/3/2022. Thời điểm quyền sở hữu nhà chuyển từ Công ty Spread Land sang bà Thơm là:

**A.** 28/02/2022

**B.** 27/02/2022

**C.** 29/03/2022

**D.** 27/03/2022

ANSWER: A

Ông Nhật thuê mua 01 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai trị giá 4 tỷ trong Dự án nhà ở Vịnh Thiên Đường của Công ty Bất động sản Phúc Điền. Đây là một trong các điều kiện để ông Nhật có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

**A.** Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nhật chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**B.** Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh vào văn bản chuyển nhượng.

**C.** Đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho Công ty Bất động sản Phúc Điền.

**D.** Được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông Nhật đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

ANSWER: A

Công ty Long Thành là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Thiên Hòa với tổng vốn đầu tư 2900 tỷ đồng. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, mức bảo đảm (ký quỹ) đối với Công ty Long Thành để thực hiện Dự án này là:

**A.** 42 tỷ đồng

**B.** 29 tỷ đồng

**C.** 61 tỷ đồng

**D.** 58 tỷ đồng

ANSWER: A

Bà Linda (quốc tịch Áo, đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam) được tặng cho 350 căn hộ (trên tổng số 1000 căn hộ) thuộc chung cư của Tòa nhà chung cư Jamila (không thuộc khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh). Nhận định nào sau đây là sai:

**A.** Bà Linda được sở hữu 250 căn hộ chung cư và hưởng giá trị của 100 căn hộ chung cư của Tòa nhà chung cư Jamila.

**B.** Bà Linda được sở hữu tối đa 300 căn hộ chung cư của Tòa nhà chung cư Jamila.

**C.** Bà Linda được hưởng giá trị của 50 căn hộ chung cư và sở hữu 300 căn hộ chung cư của Tòa nhà chung cư Jamila.

**D.** Bà Linda bị giới hạn số lượng nhà ở được sở hữu tại Việt Nam.

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây là sai:

**A.** Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là ba năm.

**B.** Cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.

**C.** Sàn giao dịch bất động sản thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

**D.** Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

ANSWER: A

Việc thanh toán trong mua bán bất động sản hình thành trong tương lai:

**A.** Không quá 50% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng nếu bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

**B.** Phải được thực hiện một lần.

**C.** Lần đầu không quá 40% giá trị hợp đồng.

**D.** Không quá 80% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng.

ANSWER: A

Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo:

**A.** Kích thước thông thủy.

**B.** Kích thước tim tường.

**C.** Kích thước lọt lòng.

**D.** Kích thước theo thỏa thuận.

ANSWER: A

Chủ thể được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

**A.** Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

**B.** Tổ chức, cá nhân cư trú tại Việt Nam.

**C.** Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cá nhân nước ngoài.

**D.** Mọi chủ thể có nhu cầu sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

ANSWER: A

**PHẦN TỰ LUẬN (6 điểm)**

**Câu 1 (3 điểm): Nhận định sau đúng hay sai? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.**

a/Cá nhân nước ngoài (đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam) chỉ được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tối đa 50 năm.

b/ Mọi tổ chức kinh doanh hàng hóa bất động sản đều phải thành lập doanh nghiệp và có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng.

c/ Mọi công dân Việt Nam đều được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

**Đáp án Câu 1.**

**a/ Sai.**

**Vì:**

**Họ có thể được gia hạn thêm (sau khi hết thời gian tối đa là 50 năm) theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu.**

**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản đồng ý gia hạn một lần thời hạn sở hữu nhà ở theo đề nghị của chủ sở hữu nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ khi hết hạn sở hữu nhà ở lần đầu ghi trên Giấy chứng nhận, trừ trường hợp khi hết hạn sở hữu lần đầu mà cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam.**

**CSPL: Điểm c khoản 2 Điều 161 LNO 2014 (sđ, bs)**

**Điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 77 Nghị định 99/2015 (sđ, bs)**

**b/**

**Sai.**

**Vì:**

* **Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.**
* **Không quy định về vốn pháp định trong kinh doanh hàng hóa bất động sản.**

**CSPL:**

* **Điều 10 Luật KD BĐS 2014 (sđ, bs)**
* **Điều 4, Điều 5 NĐ 02/2022/NĐ-CP**

**c/Sai.**

**Vì: Không phải mọi công dân Việt Nam đều được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.**

**Chỉ những đối tượng theo quy định tại Điều 49 LNO 2014 (sđ, bs) và đáp ứng đủ điều kiện tại Điều 51 LNO 2014 (sđ, bs) mới được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.**

**CSPL: Điều 49, 51 LNO 2014 (sđ, bs)**

**Câu 2 (3 điểm):** Công ty bất động sản Đô Thành (tổ chức trong nước) được thành lập hợp pháp năm 2019 tại tỉnh Đồng Nai.

a/ Năm 2020, Công ty bất động sản Đô Thành đầu tư xây dựng 50 Nhà biệt thự (không thuộc Dự án kinh doanh kinh doanh bất động sản). Công ty bất động sản Đô Thành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 50 nhà biệt thự nêu trên. Quyền sử dụng đất để xây dựng biệt thự trên không có tranh chấp và không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, Công ty bất động sản Đô Thành đã bán 05 nhà biệt thự cho anh Lý Nam. Hỏi: 05 nhà biệt thự trên đủ điều kiện để bán nhà, công trình xây dựng có sẵn chưa? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.

b/ Năm 2021, Công ty bất động sản Đô Thành được Nhà nước cho thuê 60 heta đất tại huyện Gia Phong, tỉnh Gia Phú với thời hạn 50 năm để làm dự án. Công ty bất động sản Đô Thành đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua trong dự án trên có được không? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.

**Đáp án Câu 2.**

***a/***

**Chưa đủ điều kiện để bán**

***Vì:***

**Bất động sản kinh doanh ở đây là nhà, công trình xây dựng có sẵn.**

**50 Nhà biệt thự (không thuộc Dự án kinh doanh kinh doanh bất động sản) nên để bán thì nhà biệt thự trên phải CÓ đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất.**

**Ở đây mới chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được đăng ký quyền sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng.**

**CSPL: Khoản 1 Điều 9 Luật KD BĐS 2014 (sđ, bs)**

**b/**

**Trong trường hợp này, Công ty bất động sản Đô Thành KHÔNG ĐƯỢC đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua.**

**Công ty bất động sản Đô Thành là tổ chức trong nước nên đối với đất được Nhà nước cho thuê thì Công ty bất động sản Đô Thành chỉ được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.**

**Điểm d khoản 1 Điều 11 Luật KD BĐS 2014 (sđ, bs)**

*Ngày biên soạn: 15/6/2022*

**Giảng viên biên soạn đề thi:** ThS. Vũ Thị Bích Hải

*Ngày kiểm duyệt: 16/6/2022*

**Trưởng (Phó) Khoa/Bộ môn kiểm duyệt đề thi:** ThS. Trần Minh Toàn