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)**

Công ty bất động sản Lang Leo là chủ đầu tư Dự án nhà ở thương mại Bcons do Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ quyết định việc đầu tư. Công ty bất động sản Lang Leo thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần dự án cho Công ty bất động sản Phương Nam. Cơ quan có thẩm quyền cho phép việc chuyển nhượng trong trường hợp này là:

**A.** Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ

**B.** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ

**C.** Chính phủ

**D.** Thủ tướng Chính phủ

ANSWER: A

Công ty Ồ Mê Ly là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Melody với quy mô sử dụng đất là 18 hecta với tổng vốn đầu tư 1.300 tỷ đồng. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, Công ty Ồ Mê Ly phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án tối thiểu là:

**A.** 260 tỷ đồng

**B.** 130 tỷ đồng

**C.** 195 tỷ đồng

**D.** 325 tỷ đồng

ANSWER: A

Chọn đáp án sai. Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

**A.** Phải luôn có Giấy phép xây dựng.

**B.** Phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**C.** Trước khi bán, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

**D.** Phải có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

ANSWER: A

Ngày 15/6/2022, ông A đặt cọc 01 tỷ đồng để mua của ông B một căn nhà 3 tầng tại số 90 Trần Quốc Thảo. Hợp đồng mua bán được ký ngày 18/8/2022 và được công chứng ngày 20/8/2022. Ông A thanh toán đủ tiền cho ông B ngày 29/9/2022. Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp trên có hiệu lực từ thời điểm:

**A.** Ngày 20/8/2022

**B.** Ngày 15/6/2022

**C.** Ngày 18/8/2022

**D.** Ngày 29/9/2022

ANSWER: A

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, anh Jonny Lê (người Việt Nam định cư ở nước ngoài) được kinh doanh bất động sản tại Việt Nam bằng hình thức nào sau đây:

**A.** Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại.

**B.** Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

**C.** Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

**D.** Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây là sai:

**A.** Người nước ngoài được ngoài được sở hữu mọi loại nhà ở tại Việt Nam.

**B.** Anh N (quốc tịch Việt Nam, thường trú Đồng Nai) được xác lập quyền sở hữu nhà ở bằng việc tự đầu tư xây dựng nhà ở.

**C.** Cá nhân nước ngoài (đủ điều kiện sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật) chỉ được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tối đa 100 năm (kể cả thời gian được gia hạn tối đa).

**D.** Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây là sai?

**A.** Đối với nhà chung cư, thời hạn bảo hành tối đa là 60 tháng.

**B.** Thời hạn bảo hành đối với nhà ở riêng lẻ tối thiểu là 24 tháng.

**C.** Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng.

**D.** Các bên có thể thời hạn bảo hành đối với nhà biệt thự là 36 tháng.

ANSWER: A

Đây không phải là hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất:

**A.** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai

**B.** Cho thuê quyền sử dụng đất

**C.** Cho thuê lại quyền sử dụng đất

**D.** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ANSWER: A

Tháng 12/2020, Công ty Ruby được cấp phép thực hiện Dự án phân lô, bán nền (Dự án Tóc Tiên) tại quận 9, TP. Hoàng Hôn. Công ty này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất. Tháng 3/2021, Dự án Tóc Tiên bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Tháng 4/2021, Công ty Ruby chuyển nhượng cho ông Lâm 10 lô đất với giá 2.8 tỷ/lô. Nhận định nào sau đây là đúng:

**A.** Dự án án Tóc Tiên chưa đủ điều kiện để kinh doanh quyền sử dụng đất.

**B.** Dự án án Tóc Tiên đủ điều kiện để kinh doanh quyền sử dụng đất.

**C.** Dự án án Tóc Tiên đủ điều kiện để kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn.

**D.** Dự án án Tóc Tiên đủ điều kiện để kinh doanh quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai.

ANSWER: A

Em Thắng là sinh viên năm nhất Trường Đại học Văn Lang. Quê tại tỉnh Kiên Giang và chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình. Em Thắng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội nào sau đây:

**A.** Hỗ trợ thuê nhà ở xã hội.

**B.** Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để xây dựng mới để ở.

**C.** Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất.

**D.** Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để xây dựng mới.

ANSWER: A

**PHẦN TỰ LUẬN (6 điểm)**

**Câu 1 (4 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) bị giới số lượng nhà ở được sở hữu tại Việt Nam.

b/ Công ty Bất động sản Đồng Bằng Xanh được phép bán cho anh Hai Lúa 01 nhà liền kề nhưng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở này.

c/ Mọi hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực.

d/ Việc bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai có thể được thực hiện bởi mọi ngân hàng.

**Đáp án Câu 1:**

**a/ Đúng**

**Vì:**

**Họ bị giới hạn số lượng nhà ở được sở hữu tại Việt Nam như sau:**

* **Nhà chung cư: Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.**
* **Nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề): Trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.**

**Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu.**

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

# b/

**Sai.**

**Vì:**

**Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty Bất động sản Đồng Bằng Xanh bán cho anh Hai Lúa 01 nhà liền kề thì phải kèm với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở này.**

**CSPL: Khoản 1 Điều 19 Luật KD BĐS 2014 (sđ, bs)**

**c/ Sai.**

**Vì:**

**Không phải mọi hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực.**

**Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS 2014 (sđ, bs) thì phải công chứng hoặc chứng thực.**

**CSPL: Khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS 2014 (sđ, bs)**

**d/Sai**

**Vì:** **Việc bảo lãnh phải được thực hiện bởi ngân hàng thương mại có đủ năng lực (không phải mọi ngân hàng) theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố.**

**CSPL: Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS 2014 (sđ, bs)**

**Câu 2 (2 điểm):** Ông A chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ A.12.05 thuộc Dự án Khang An (do Công ty Phú Thịnh làm chủ đầu tư) cho ông B. Hỏi:

a/ Việc chuyển nhượng này có phải được Công ty Phú Thịnh đồng ý không? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.

b/ Công ty Phú Thịnh yêu cầu ông B phải đóng phí chuyển nhượng là 1% giá trị hợp đồng. Hỏi: Công ty Phú Thịnh làm vậy là đúng hay sai? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.

**Đáp án Câu 2:**

**a/**

**Không cần Công ty Phú Thịnh đồng ý.**

**Chỉ cần có xác nhận của Công ty Phú Thịnh (chủ đầu tư) vào văn bản chuyển nhượng.**

**Khoản 1 Điều 59 Luật KD BĐS 2014 (sđ, bs)**

**b/**

**Công ty Phú Thịnh làm vậy là sai.**

**Công ty Phú Thịnh (Chủ đầu tư) có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.**

**Khoản 2 Điều 59 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