

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG  
KHOA LUẬT

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN  
Học kỳ 1, năm học 2023 - 2024

Mã học phần: **71LAWS40482**

Tên học phần: **Pháp luật Kinh doanh Bất động sản**

Mã nhóm lớp học phần: **231\_71LAWS40482\_01**

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

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

SV được tham khảo tài liệu:

- Có  (*SV chỉ được sử dụng tài liệu bằng giấy*).
- Không

**Cách thức nộp bài phần tự luận:** SV gõ trực tiếp trên khung trả lời của hệ thống thi.

**PHẦN TRẮC NGHIỆM (6 điểm) (12 câu, 0.5 điểm/câu)**

*Chọn đáp án đúng nhất cho mỗi câu hỏi dưới đây:*

Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng là nội dung của hoạt động:

- A. Môi giới bất động sản
- B. Tư vấn bất động sản
- C. Quản lý bất động sản
- D. Quảng cáo bất động sản

ANSWER: A

Ngày 15/6/2023, ông A đặt cọc 01 tỷ đồng để mua của ông B một căn nhà 3 tầng tại số 48 Đề Thám. Hợp đồng mua bán được ký ngày 19/8/2023 và được công chứng ngày 20/8/2023. Ông A thanh toán đủ tiền cho ông B ngày 29/9/2023. Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp trên có hiệu lực từ thời điểm:

- A. Ngày 20/8/2023
- B. Ngày 15/6/2023
- C. Ngày 19/8/2023
- D. Ngày 29/9/2023

ANSWER: A

Công ty Triệu Phong là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Đồng Bằng với tổng vốn đầu tư 250 tỷ đồng. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, mức đảm bảo đối với Công ty Triệu Phong để thực hiện Dự án này là:

- A. 7,5 tỷ đồng
- B. 5 tỷ đồng
- C. 2,5 tỷ đồng
- D. 25 tỷ đồng

ANSWER: A

Công ty Danh Phú Land chuyển nhượng hợp đồng thuê mua 10 căn shophouse cho Công ty Hồng Hạc. Việc chuyển nhượng này:

- A.** Phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.
- B.** Có thể lập thành văn bản, có xác nhận của bên bán vào văn bản chuyển nhượng.
- C.** Có thể lập thành văn bản, có xác nhận của tổ chức hành nghề công chứng vào văn bản chuyển nhượng.
- D.** Phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh vào văn bản chuyển nhượng.

ANSWER: A

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, 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

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, nhận định nào sau đây là đúng:

- A.** Được phép kinh doanh quyền sử dụng đất đối với các loại đất được phép cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- B.** Mọi loại đất đều được phép đưa vào kinh doanh.
- C.** Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh đất.
- D.** Được kinh doanh cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với mọi loại đất.

ANSWER: A

Anh Phong dự định thành lập Công ty TNHH Phong Vân để kinh doanh hàng hóa BĐS với quy mô lớn. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, Công ty TNHH Phong Vân:

- A.** Không yêu cầu vốn pháp định.
- B.** Phải có vốn điều lệ tối thiểu là 20 tỷ đồng.
- C.** Phải có vốn pháp định ít nhất là 20 tỷ đồng.
- D.** Phải có vốn luật định cao nhất là 20 tỷ đồng.

ANSWER: A

Chọn đáp án sai. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

- A.** Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.
- B.** Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.
- C.** Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**D.** Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

ANSWER: A

Sàn giao dịch bất động sản là:

**A.** Nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản

**B.** Việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

**C.** Việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

**D.** Hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

ANSWER: A

Thang máy trong nhà chung cư:

**A.** Thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.

**B.** Thuộc sở hữu riêng của nhà chung cư.

**C.** Thuộc sở hữu chung có thể phân chia của nhà chung cư.

**D.** Thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư.

ANSWER: A

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức 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 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.

**D.** 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.

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây là đúng:

**A.** Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**B.** Chủ đầu tư dự án bất động sản không có quyền cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**C.** Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ có quyền bán, không có quyền cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

**D.** Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được phép bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn.

ANSWER: A

**PHẦN TỰ LUẬN (4 điểm)****Câu 1 (2 điểm): Các nhận định sau đúng hay sai? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý.**

a/ Nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án bất động sản thì phải có vốn chủ sở hữu cao hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất 25 ha.

b/ Mọi cá nhân nước ngoài không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

**Đáp án Câu 1:****a/ Sai. Vì trường hợp này quy định không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án, không phải là cao hơn 15% (trên 20 ha).****CSPL: Khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP.****b/ Sai. Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được phép nhập cảnh vào Việt Nam.****CSPL: Điểm c Khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở 2014 (sửa đổi, bổ sung).****Câu 2 (2 điểm): Ông Trần Văn Lúa thỏa thuận mua 01 căn penhouse của chủ đầu tư Win Land (doanh nghiệp không có vốn đầu tư nước ngoài) với giá 10 tỷ đồng (giá trị hợp đồng). Thời điểm ký hợp đồng mua bán là tháng 11/2023. Thỏa thuận bàn giao căn hộ là 11/2025. Việc thanh toán được chia làm 4 lần. Hãy giúp ông Lúa và chủ đầu tư Win Land xác lập thỏa thuận về số tiền thanh toán của từng lần và thời điểm thanh toán tương ứng để đảm bảo không vi phạm của pháp luật nhưng vẫn bảo vệ được tốt nhất quyền lợi của chủ đầu tư Win Land. Nêu cơ sở pháp lý.****Đáp án Câu 2:****SV xác định cụ thể số tiền thanh toán của mỗi lần và thời điểm tương ứng nhưng không được vi phạm quy định của khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2015 (sđ, bs) để bảo vệ được tốt nhất quyền lợi của chủ đầu tư Win Land.****Cụ thể:**

- Lần 1: 30% giá trị hợp đồng ngay tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (3 tỷ đồng).
- Lần 2: 40% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho ông Lúa (4 tỷ đồng).
- Lần 3: 25% giá trị hợp đồng khi bàn giao nhà cho ông Lúa (2,5 tỷ đồng)
- Lần 4: 5% giá trị còn lại khi ông Lúa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (500 triệu đồng).

**CSPL: Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2015 (sđ, bs).****Hết./.***Ngày biên soạn: 05/11/2023***Giảng viên biên soạn đề thi: ThS. Vũ Thị Bích Hải***Ngày kiểm duyệt: 7/11/2023***Trưởng (Phó) Khoa/Bộ môn kiểm duyệt đề thi: ThS. Trần Minh Toàn**