

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:*

Hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa thuộc phạm vi kinh doanh bất động sản của:

- A. Tổ chức, cá nhân trong nước
- B. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài
- C. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài
- D. Doanh nghiệp nước ngoài

ANSWER: A

Đây không phải là hình thức kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn:

- A. Chuyển nhượng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn
- B. Mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn
- C. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn
- D. Cho thuê nhà, công trình xây dựng có sẵn

ANSWER: A

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, hoạt động nào sau đây không được xác định là kinh doanh bất động sản:

- A. Đầu tư vốn xây dựng biệt thự để ở.
- B. Cho thuê mua bất động sản để tìm kiếm lợi nhuận.
- C. Dịch vụ quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.
- D. Đầu tư vốn mua bất động sản để bán nhằm kiếm lời.

ANSWER: A

Công ty Bình An là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Nhị Thiên Đường với quy mô sử dụng đất là 13 hecta với tổng vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng. Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, Công ty Bình An phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án tối thiểu là:

- A.** 200 tỷ đồng
- B.** 150 tỷ đồng
- C.** 250 tỷ đồng
- D.** 300 tỷ đồng

ANSWER: A

Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải bảo đảm yêu cầu nào sau đây:

- A.** Không làm thay đổi chủ đầu tư của dự án.
- B.** Không làm thay đổi mục tiêu của dự án.
- C.** Không làm thay đổi nội dung của dự án.
- D.** Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

ANSWER: A

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, loại bất động sản nào sau đây không được đưa vào kinh doanh:

- A.** Tài sản công của cơ quan nhà nước.
- B.** Nhà ở hình thành trong tương lai của các tổ chức.
- C.** Kinh doanh quyền sử dụng đất đối với các loại đất được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.
- D.** Công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức.

ANSWER: A

Công ty bất động sản Tường Vy ký hợp đồng mua bán nhà để bán cho bà Nhân 01 căn nhà tại quận 1, TP. HCM trong Dự án nhà ở Khúc Sáng. 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

Nhận định nào sau đây là đúng:

- A.** Cá nhân trong nước có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam như tổ chức trong nước.
- B.** Tổ chức nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam như tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
- C.** Mọi người Việt Nam định cư ở nước ngoài đều có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
- D.** Tổ chức, cá nhân nước ngoài không có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây là sai:

- A.** Chúng 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

Chọn đáp án đúng. Ông Terry (quốc tịch Pháp, đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam):

- A. Được nhận tặng cho và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà biệt thự trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường.
- B. Chỉ được thuê không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.
- C. Không được sử dụng quá hai trăm năm mươi căn nhà biệt thự trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường.
- D. Chỉ được nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

ANSWER: A

Theo pháp luật Việt Nam hiện hành, phần nào sau đây không thuộc phần sở hữu riêng trong nhà chung cư:

- A. Thang máy.
- B. Ban công gắn liền với căn hộ.
- C. Logia gắn liền với căn hộ.
- D. Phần diện tích bên trong căn hộ.

ANSWER: A

Em Long 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 (4 điểm)

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

- a/ Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được áp dụng đối với mọi loại nhà ở.
- b/ Mọi tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.

**Đáp án Câu 1:**

**a/ Sai. Vì việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai không áp dụng đối với hợp đồng mua bán nhà ở xã hội.**

**CSPL: Khoản 1 Điều 7 Nghị định 02/2022/NĐ-CP.**

**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.**

**CSPL: Khoản 2 Điều 10 Luật KD BĐS 2014 (sửa đổi, bổ sung).**

Câu 2 (2 điểm):

Dự án Chung cư Moonlight của Chủ đầu tư Sông Trăng có 500 căn hộ chung cư. Giá trị căn hộ A.09.07 diện tích 75m<sup>2</sup> của Dự án này là 4 tỷ đồng, dự kiến bàn giao nhà vào Quý III năm 2025. Ông Két muốn mua căn hộ trên. Hỏi:

a/ Khoản tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của căn hộ A.09.07 diện tích 75m<sup>2</sup> của tại Chung cư này là bao nhiêu? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý?

b/ Khoản tiền kinh phí bảo trì trên có được tính vào giá bán căn hộ A.09.07 không? Xác định thời điểm phải đóng khoản tiền trên? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý?

**Đáp án Câu 2:**

**a/ Kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ = 2% x 4 tỷ đồng = 80 triệu đồng.**

**CSPL: Điểm a khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 (sửa đổi, bổ sung).**

**b/ Có được tính vào giá bán căn hộ.**

**Thời điểm đóng: Người mua (ông Két phải đóng khi nhận bàn giao căn hộ) và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán.**

**CSPL: Điểm b khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở 2014 (sửa đổi, bổ sung).**

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