

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG  
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

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

**I. Thông tin chung**

Tên học phần:	KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
Mã học phần:	71FINA40023	Số tin chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	71FINA40023		
Hình thức thi: <b>Trắc nghiệm kết hợp Tự luận</b>	Thời gian làm bài:	<b>60</b>	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không	

**1. Format đề thi**

- Font: Times New Roman
- Size: 13
- Tên các phương án lựa chọn: **in hoa, in đậm**
- Không sử dụng nhảy chữ/số tự động (numbering)
- Mặc định phương án đúng luôn luôn là Phương án A ghi ANSWER: A
- Tổng số câu hỏi thi:
- Quy ước đặt tên file đề thi:
  - + Mã học phần\_Tên học phần\_Mã nhóm học phần\_TNTL\_De 1
  - + Mã học phần\_Tên học phần\_Mã nhóm học phần\_TNTL\_De 1\_Mã đề (*Nếu sử dụng nhiều mã đề cho 1 lần thi*).

**2. Giao nhận đề thi**

Sau khi kiểm duyệt đề thi, đáp án/rubric. **Trưởng Khoa/Bộ môn** gửi đề thi, đáp án/rubric về Trung tâm Khảo thí qua email: [khaothivanlang@gmail.com](mailto:khaothivanlang@gmail.com) bao gồm file word và file pdf (*nén lại và đặt mật khẩu file nén*) và nhắn tin + họ tên người gửi qua số điện thoại **0918.01.03.09** (Phan Nhật Linh).

- Khuyến khích Giảng viên biên soạn và nộp đề thi, đáp án bằng File Hot Potatoes. Trung tâm Khảo thí gửi kèm File cài đặt và File hướng dẫn sử dụng để hỗ trợ Quý Thầy Cô.

## II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>CLO1</b>	Vận dụng kiến thức quản lí, kinh doanh theo từng loại hình, dịch vụ bất động sản trong thị trường	Trắc nghiệm	63	1-18	0,35	M
<b>CLO2</b>	Phân tích đặc điểm của từng loại hình, dịch vụ kinh doanh bất động sản để xác định kế hoạch kinh doanh phù hợp	Tự luận	20	21,23	1	M
<b>CLO4</b>	Sử dụng được các thuật ngữ tiếng Anh chuyên ngành trong kinh doanh Bất động sản	Trắc nghiệm	7	19-20	1	M
<b>CLO5</b>	Tuân thủ pháp luật trong việc đưa ra các quyết định trong kinh doanh.	Tự luận	10	22	1	M

## III. Nội dung câu hỏi thi

**PHẦN TRẮC NGHIỆM (20 câu + 0,35 điểm/câu)**

**ĐÁP ÁN ĐÚNG CÂU 1-20 LÀ: A**

Câu 1: “Nhà, công trình xây dựng có sẵn” theo Luật kinh doanh Bất động sản 2014 là gì?

- A. Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng
- B. Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng
- C. Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng và phải đáp ứng theo quy định của pháp luật hiện hành
- D. Không có đáp án đúng

Câu 2: Ở Việt Nam có các loại nhà ở nào?

- A. Nhà ở; Nhà ở thương mại; Nhà ở riêng lẻ; Nhà ở công vụ; Nhà ở để phục vụ tái định cư; Nhà ở xã hội; Nhà chung cư
- B. Nhà ở; Nhà ở riêng lẻ; Nhà ở công vụ; Nhà ở để phục vụ tái định cư; Nhà ở xã hội; Nhà chung cư
- C. Nhà ở; Nhà ở thương mại; Nhà ở riêng lẻ; Nhà ở công vụ; Nhà ở tái định cư; Nhà ở xã hội; Nhà chung cư

- D. Nhà ở; Nhà ở thương mại; Nhà ở riêng lẻ; Nhà ở để phục vụ tái định cư; Nhà ở xã hội; Nhà chung cư

Câu 3: Đối tượng nào sau đây có thể Kinh doanh: “Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua”

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

Câu 4: Xác định hoạt động KHÔNG thuộc lĩnh vực Kinh doanh bất động sản sẵn có:

- A. Mua bán nhà, công trình xây dựng chưa hình thành trong tương lai.
- B. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng.
- C. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.
- D. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Câu 5: Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu nào?

- A. Không làm thay đổi mục tiêu của dự án; Không làm thay đổi nội dung của dự án; Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan
- B. Làm thay đổi mục tiêu của dự án; Không làm thay đổi nội dung của dự án; Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan
- C. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai
- D. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

Câu 6: Điều kiện để đưa BĐS hình thành trong tương lai vào kinh doanh là gì?

- A. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền; 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 trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Văn bản trả lời từ cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đã đủ điều kiện.
- B. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất đã được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền; 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 trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

- C. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất đã được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền; 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 trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai; Văn bản trả lời từ cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đã đủ điều kiện.
- D. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền; 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 trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

Câu 7: Theo quy định hiện tại, việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thanh toán lần đầu với giá trị như thế nào?

- A. Không quá 30% giá trị hợp đồng
- B. Không quá 10% giá trị hợp đồng
- C. Không quá 70% giá trị hợp đồng
- D. Không quá 50% giá trị hợp đồng

Câu 8: Xác định các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:

- A. Hợp đồng dịch vụ môi giới, tư vấn và quản lý bất động sản.
- B. Hợp đồng mua bán và quản lý bất động sản.
- C. Hợp đồng dịch vụ môi giới và quản lý bất động sản.
- D. Hợp đồng dịch vụ tư vấn và mua bán bất động sản.

Câu 9: Khẳng định nào KHÔNG PHẢI là đặc điểm môi giới bất động sản?

- A. Hoạt động môi giới bất động sản không được coi trọng và đề cao năng lực, trình độ chuyên môn, kỹ thuật hành nghề.
- B. Bên thực hiện hành vi trung gian để kết nối giữa các bên tiếp xúc đàm phán xác lập quan hệ giao dịch nhằm mục đích lợi nhuận.
- C. Hoạt động môi giới bất động sản được thực hiện trên cơ sở dịch vụ tư vấn nhu cầu của khách hàng và thông qua hợp đồng.
- D. Môi giới bất động sản là ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Pháp luật.

Câu 10: Nội dung nào KHÔNG PHẢI là quyền hạn của các sàn giao dịch bất động sản?

- A. Được quyền yêu cầu khách hàng trả thêm thù lao môi giới.
- B. Được quyền yêu cầu khách hàng đáp ứng đầy đủ các thông tin liên quan đến bất động sản.
- C. Được quyền kiểm tra thông tin và các hồ sơ pháp lý liên quan.
- D. Có quyền từ chối hoạt động kinh doanh BĐS đối với BĐS không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Câu 11: Đâu không là chức năng của Sàn giao dịch bất động sản?

- A. Quản lý bất động sản
- B. Môi giới bất động sản

- C. Định giá bất động sản
- D. Quảng cáo bất động sản

Câu 12: Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản không bao gồm hoạt động gì?

- A. Tìm kiếm khách hàng để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
- B. Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng.
- C. Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản.
- D. Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản.

Câu 13: Điểm khác biệt cơ bản giữa nhà ở hình thành trong tương lai và nhà ở có sẵn là gì?

- A. Giá trị sở hữu; Tạo điều kiện cho người mua sở hữu dễ dàng hơn; Đã hình thành và chưa hình thành.
- B. Giá trị sở hữu; Tạo điều kiện cho người mua sở hữu dễ dàng hơn.
- C. Giá trị sở hữu; Đã hình thành và chưa hình thành.
- D. Tạo điều kiện cho người mua sở hữu dễ dàng hơn; Đã hình thành và chưa hình thành

Câu 14: Trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm gì?

- A. Hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.
- B. Có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.
- C. Hoàn lại số tiền phạt hợp đồng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết với chủ đầu tư.
- D. Cùng với khách hàng tạo sức ép cho chủ đầu tư.

Câu 15: \_\_\_\_\_ là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản

- A. Sàn giao dịch bất động sản
- B. Quản lý bất động sản
- C. Tư vấn bất động sản
- D. Giao dịch bất động sản

Câu 16: Những dịch vụ nào sau đây KHÔNG thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản?

- A. Đấu giá bất động sản
- B. Môi giới
- C. Tư vấn
- D. Quản lý bất động sản

Câu 17: Kinh doanh bất động sản KHÔNG CÓ đặc điểm nào sau đây?

- A. Là ngành nghề kinh doanh không có điều kiện
- B. Đối tượng kinh doanh là một loại hàng hóa đặc biệt
- C. Chủ thể kinh doanh bất động sản có phạm vi hoạt động không giống nhau
- D. Kinh doanh bất động sản mang lại lợi nhuận cao và khả năng tiềm ẩn rủi ro lớn

Câu 18: Các hành vi nào KHÔNG bị cấm trong kinh doanh bất động sản?

- A. Kinh doanh bất động sản đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.
- B. Đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- C. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.
- D. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản

Câu 19: Từ nào sau đây trong tiếng Anh thể hiện "tiền độ bàn giao" của sản phẩm Bất động sản?

- A. Procedure
- B. Procedeuce
- C. Proceed
- D. Protection

Câu 20: Buyer-agency agreement - trong tiếng Anh chuyên ngành Bất động sản có nghĩa là:

- A. Thỏa thuận giữa người mua và đại lí
- B. Thỏa thuận mua lại
- C. Thỏa thuận hợp tác
- D. Thỏa thuận hợp đồng

## PHẦN TỰ LUẬN

### Câu 21 (1,0 điểm)

Hãy cho biết những điều kiện để một dự án bất động sản được chuyển nhượng.

### Câu 22 (1,0 điểm)

Cho một ví dụ về tình huống vi phạm trong kinh doanh bất động sản tại thị trường Việt Nam. Hãy cho biết doanh nghiệp hoặc cá nhân đó vi phạm điều nào trong 8 điều bị cấm trong Luật kinh doanh Bất động sản hiện hành?

### Câu 23 (1,0 điểm)

Kể đúng họ và tên các thành viên trong nhóm thực hiện bài thuyết trình của bạn? Nêu tên công ty, lĩnh vực kinh doanh Bất động sản nhóm bạn được yêu cầu trình bày trong bài thuyết trình nhóm? Tóm tắt những nội dung Nhóm đã trình bày trong vòng 100 từ.



**ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM**

<b>Phân câu hỏi</b>	<b>Nội dung đáp án</b>	<b>Thang điểm</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I. Trắc nghiệm</b>		<b>7.00</b>	
Câu 1 – 20	Đáp án A	0,35	
<b>II. Tự luận</b>		<b>3,00</b>	
Câu 1	a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;	0,25	
	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;	0,25	
	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;	0,25	
	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.	0,25	
<b>Câu 2</b>	Nêu được 1 ví dụ thực tế	0,50	
	Xác định đúng lỗi vi phạm	0,50	
Câu 3	Trả lời đúng tên thành viên nhóm	0,25	
	Trả lời đúng tên công ty nhóm đã thuyết trình	0,25	
	Tóm tắt đúng nội dung	0,50	
<b>Điểm tổng</b>		<b>10.00</b>	

Ngày duyệt đề 12/12/2023

Người duyệt đề


**Lê Thị Phương Loan**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023

Giảng viên ra đề


**Lê Thị Phương Loan**