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: **Trắc nghiệm kết hợp Tự luận**		Thời gian làm bài:	**60**	phút
Thí sinh được tham khảo tài liệu:	☒ Có	☐ 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 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 Nhất 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)
CLO1	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
CLO2	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
CLO4	Sử dụng được các thuật ngữ tiếng Anh chuyên ngành trong kinh doanh Bất động sản	Trắc nghiệm	7	19-20	1	M
CLO5	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: Đặc điểm chung của bất động sản sẵn có là gì?

A. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án

B. Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng

Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án

C. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Trong thời hạn sử dụng đất

D. Không có đáp án đúng.

Câu 2: "Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó" thì đối tượng có thể kinh doanh là gì?

A. Các tổ chức, cá nhân trong nước
B. Các tổ chức, cá nhân Việt Nam định cư ở nước ngoài
C. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
D. Các đối tượng trên đều đúng

Câu 3: Yếu tố nào không đảm bảo việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn?

A. Phải thanh toán đủ hợp đồng theo thoả thuận thuê mua nhà do chủ nhà đưa ra.
B. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.
C. Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải đảm bảo chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thoả thuận trong hợp đồng.
D. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thoả thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Câu 4: Đâu là các điều kiện để dự án bất động sản được chuyển nhượng?

A. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng; Chủ đầu tư phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.
B. Dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có quy hoạch cụ thể; Đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên; Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất.

C. Cả 2 đáp án đúng

D. Cả 2 đáp án sai

Câu 5: Các loại giấy tờ cần để đưa Bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh?

A. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng; Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng; Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà đối với trường hợp bất động sản hình thành trong tương lai nhà chung cư, toà nhà hỗn hợp có mục đích để ở.

B. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng; Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng;

C. Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng; Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà đối với trường hợp bất động sản hình thành trong tương lai nhà chung cư, toà nhà hỗn hợp có mục đích để ở.

D. Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà đối với trường hợp bất động sản hình thành trong tương lai nhà chung cư, toà nhà hỗn hợp có mục đích để ở.

Câu 6: Đối tượng có quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai?

A. Cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình và chịu trách nhiệm toàn diện.

B. Cá nhân, tổ chức sở hữu vốn và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

C. Cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

D. Cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

Câu 7: Trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản phải được ngân hàng nào bảo lãnh nghĩa vụ tài chính?

A. Ngân hàng thương mại

B. Ngân hàng Nhà nước

C. Ngân hàng 100% vốn nước ngoài

D. Ngân hàng thương mại do Nhà nước làm chủ, sở hữu.

Câu 8: Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

A. Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định; Chưa được cấp giấy chứng nhận quyên sử dụng đất; Hợp đồng không có tranh chấp; Nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên.
B. Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định; Chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng không có tranh chấp.
C. Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì phải có hợp đồng đã ký kết; Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị 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.
D. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện; Nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

Câu 9: Để kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải làm gì?

A. Được Sở xây dựng nơi dự án thực hiện cấp phép đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoặc có Công văn/Giấy phép chấp thuận của Sở xây dựng). Cung cấp đủ các giấy tờ theo quy định trên, minh chứng tinh xác thực của các giấy tờ đó. Dự án đã được thi công trên thực tế, bất động sản nằm trong nhà chung cư hoặc tòa nhà hỗn hợp mà khách hàng định mua đã được nghiệm thu phần móng.
B. Được Sở xây dựng nơi dự án thực hiện cấp phép đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoặc có Công văn/Giấy phép chấp thuận của Sở xây dựng).
C. Được Sở xây dựng nơi dự án thực hiện cấp phép đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoặc có Công văn/Giấy phép chấp thuận của Sở xây dựng). Dự án đã được thi công trên thực tế, bất động sản nằm trong nhà chung cư hoặc tòa nhà hỗn hợp mà khách hàng định mua đã được nghiệm thu phần móng;

D. Được Sở xây dựng nơi dự án thực hiện cấp phép đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoặc có Công văn/Giấy phép chấp thuận của Sở xây dựng). Cung cấp đủ các giấy tờ theo quy định trên, minh chứng tinh xác thực của các giấy tờ đó;

Câu 10: Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định là gì?

A. Tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
B. Tổ chức, cá nhân và người định cư ở nước ngoài.
C. Tổ chức, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
D. Tổ chức, cá nhân nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Câu 11: Điều kiện để được cấp chứng nhận hành nghề môi giới bất động sản là gì?

A. Có năng lực hành vi dân sự, có trình độ tốt nghiệp THPT trở lên và qua sát hạch kiến thức môi giới bất động sản
B. Trên 18 tuổi, có năng lực hành vi dân sự và qua sát hạch kiến thức môi giới bất động sản
C. Có năng lực hành vi dân sự và qua sát hạch kiến thức môi giới bất động sản
D. Có năng lực hành vi dân sự, có trình độ tốt nghiệp THPT trở lên và đăng ký tham gia sát hạch kiến thức môi giới bất động sản

Câu 12: Đâu không là các hoạt động của kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản?

A. Giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch;
B. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để đàm phán và ký kết hợp đồng.
C. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục chuyển nhượng, mua bán, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
D. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Câu 13: Sàn giao dịch bất động sản có những hoạt động gì?

A. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Làm trung gian cho các bên và tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; Kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch;
B. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Làm trung gian cho các bên và tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;
C. Giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; Kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch;
D. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Làm trung gian cho các bên và tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch.

Câu 14: Điều kiện thành lập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản?

A. Ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
B. Phải thành lập doanh nghiệp; Ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
C. Ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
D. Phải thành lập doanh nghiệp; Ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Phải thành lập doanh nghiệp; Ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Câu 15: Trường hợp nào sau đây phải thành lập doanh nghiệp nếu muốn kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản?

A. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.
B. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.
C. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
D. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Câu 16: Các nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn động sản các doanh nghiệp có?

A. Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; pháp luật về bất động sản; đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; tài chính bất động sản; về giá bất động sản
B. Tư vấn pháp luật về bất động sản; đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; tài chính bất động sản;
C. Tư vấn về giá bất động sản; tài chính bất động sản; pháp luật về bất động sản; về giá bất động sản.
D. Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; tài chính bất động sản; về giá bất động sản

Câu 17: Sàn giao dịch bất động sản là gì?

A. Nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
B. Là nơi diễn ra các hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.
C. Cả 2 đáp án đều sai
D. Cả 2 đáp án đều đúng.

Câu 18: Đâu không là rủi ro khi mua bất động sản hình thành trong tương lai?

A. Có thể sắp xếp dòng tiền cá nhân theo tiến độ thanh toán.
B. Chủ đầu tư chậm bàn giao nhà
C. Nhà giao cho khách hàng không đúng cam kết ban đầu
D. Chủ đầu tư yêu cầu người mua thanh toán vượt mức pháp luật cho phép

Câu 19: Từ nào thể hiện giá trị chịu thuế của tài sản bất động sản

A. Assessed value
B. Added value
C. Asset value
D. Price Asset

Câu 20: Cụm từ nào thể hiện việc "thanh toán khi chấm dứt hợp đồng"

A. Payment upon termination
B. Payment step
C. Full Payment
D. Payment in part

PHẦN TỰ LUẬN

Câu 21 (1,0 điểm)

Nêu những đặc điểm cơ bản trong Kinh doanh bất động sản?
Trình bày một số rủi ro khi đầu tư bất động sản?

Câu 22 (1,0 điểm)

Hãy cho biết vai trò của sàn giao dịch bất động sản. Kể ít nhất 4 tên sàn giao dịch bất động sản trên thị trường Việt Nam hiện nay.

Câu 23 (1,0 điểm)

Hãy cho biết những kiến thức, kỹ năng và thái độ nào cần có để trở thành một nhà môi giới bất động sản chuyên nghiệp?

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		**7.00**	
Câu 1 – 20	Đáp án A	0,35	
II. Tự luận		**3,00**	
Câu 1	Đáp án: Những đặc điểm: • Chủ thể kinh doanh bất động sản có phạm vi hoạt động không giống nhau • Là ngành nghề kinh doanh có điều kiện • Đối tượng kinh doanh là một loại hàng hóa đặc biệt • Kinh doanh bất động sản mang lại lợi nhuận cao và khả năng tiềm ẩn rủi ro lớn Rủi ro khi đầu tư bất động sản: • Tính thanh khoản không cao, việc mua bán bất động sản bao gồm nhiều quy trình và thủ tục phức tạp • Rủi ro về pháp nguồn gốc trong đó bao gồm nhiều ràng buộc pháp luật phức tạp • Rủi ro về tài chính và vận hành dẫn đến tình trạng mắc kẹt về vốn, đây là tình trạng hay gặp ở các nhà đầu tư mới • Rủi ro lừa đảo: bởi người môi giới, công ty làm ăn không chính thống	0,25 0,25 0,25 0,25	

Câu 2	Vai trò của sàn giao dịch: Cầu nối giữa người bán và người mua. • Chuyên nghiệp hoá giao dịch, giúp các bên tham gia giao dịch tránh rủi ro và thiệt hại. • Trợ giúp phát triển thị trường và giúp cơ cấu thị trường ngày dần được hoàn thiện hơn. • Đầu mối nghiên cứu kỹ thị trường. • Hỗ trợ nhà nước quản lý và thu ngân sách. • Tư vấn pháp lý, trợ giúp giao dịch Tên một số sàn giao dịch BĐS ở Việt Nam: CBRE Việt Nam, Savills Việt Nam, Danh Khôi – DKS, Khải Hoàn, Phú Mỹ Hưng, An Gia Hưng, An Gia, Trung Thủy, Tiến Phước, Phúc Khang, Him Lam Land, sàn giao dịch địa ốc Thắng Lợi, CONIC Phong Phú…	0,50 0,50	
Câu 3	Kiến thức: Môi giới BĐS • Thị trường BĐS • Pháp luật BĐS • Tài chính • Kinh doanh BĐS • Marketing BĐS	0,50	
	Kỹ năng: Công nghệ thông tin, ngoại ngữ và bán hàng (giao tiếp)	0,25	
	Thài độ: Kiên trì • Chuyên nghiệp • Đạo đức nghề nghiệp • Học hỏi/ đổi mới	0,25	
	Điểm tổng	**10.00**	

Ngày duyệt đề: 17/01/2024
Người duyệt đề

Lê Thị Phương Loan

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2024
Giảng viên ra đề

Lê Thị Phương Loan