

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 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	TỔ CHỨC ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN			
Mã học phần:	71FINA40143	Số tin chỉ:	03	
Mã nhóm lớp học phần:	241_71FINA40143_01			
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:		75	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	☐ Có		☒ Không	

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

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)
CLO 1	Vận dụng kiến thức nền tảng về đạo đức, kinh tế, kinh doanh để giải quyết các tình huống trong kinh doanh tại các doanh nghiệp bất động sản	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến câu 20	0,3/câu	
CLO 2	Xác định các yếu tố cần thiết trong đạo đức kinh doanh của ngành bất động sản để giải quyết các vấn đề cần thiết tại doanh nghiệp bất động sản	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến câu 20	0,3/câu	
CLO 4	Tuân thủ pháp luật trong thực hiện nghiệp vụ chuyên môn	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến câu 20	0,3/câu	

CLO 5	Thể hiện sự tôn trọng các quy định và văn hóa, đạo đức doanh nghiệp trong ứng xử	Tự luận	20	Câu 26	2.0/câu	
CLO 6	Thực hành các chuẩn mực đạo đức và pháp luật của ngành bất động sản trong việc ra quyết định	Tự luận	20	Câu 27	2.0/câu	R

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (20 câu + 0,3 điểm/câu)

Câu 1: Luật nào dưới đây là văn bản luật trực tiếp quy định nội dung và hướng dẫn các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- A. Luật Kinh doanh bất động sản
- B. Luật Xây dựng
- C. Luật Nhà ở
- D. Luật đất đai

ANSWER: A

Câu 2: Luật Kinh doanh bất động sản 2023 chính thức có hiệu lực kể từ

- A. 01/08/2024
- B. 01/08/2023
- C. 01/01/2025
- D. Không lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 3: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*môi giới bất động sản*” được hiểu là.

- A. Là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
- B. Là việc thực hiện phân tích thị trường
- C. Là việc thực hiện các hoạt động Phân tích - Tư vấn - Môi giới
- D. Không lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 4: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*sàn giao dịch bất động sản*” được hiểu là.

- A. Là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.
- B. Là một doanh nghiệp có tư cách pháp nhân
- C. Duy trì sự bảo mật thông tin của khách hàng
- D. Tạo công ăn việc làm cho người lao động

ANSWER: A

Câu 5: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*” được hiểu là.

- A. Là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng
- B. Là nhà ở, công trình xây dựng chắc chắn sẽ được xây dựng và mở bán trong tương lai gần
- C. Là những công trình xây dựng dân dụng chưa hình thành ở thời điểm hiện tại, chưa bắt đầu triển khai xây dựng
- D. Là những dự án hiện đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý 1/500; xin giấy phép xây dựng; xin giấy phép mở bán

ANSWER: A

Câu 6: Căn cứ theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở thì số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp) tối đa là.

- A. 30%
- B. 35%
- C. 38%
- D. Không lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 7: Nguyên tắc kinh doanh bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 bao gồm

- A. Tất cả các lựa chọn B-C-D
- B. Công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.
- C. Bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này.
- D. Tổ chức, cá nhân được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh.

ANSWER: A

Câu 8: Hành vi nào sau đây bị nghiêm cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023

- A. Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản
- B. Thực hiện các hành vi Phân tích - Tư vấn - Môi giới
- C. Đưa khách hàng đi tham quan vị trí dự án bất động sản hình thành trong tương lai
- D. Cung cấp thông tin sản phẩm bất động sản theo yêu cầu từ khách hàng dựa trên thông tin được cung cấp bởi chủ đầu tư

ANSWER: A

Câu 9: Sản giao dịch In-house/Sản nội bộ/Sản tự doanh là sản môi giới bất động sản có đặc tính nào sau đây

- A. Hoạt động như một sản môi giới bất động sản độc lập nhưng thuộc hệ thống/là công ty trực thuộc của chủ đầu tư

- B. Là sàn môi giới bất động sản cung cấp tất cả các sản phẩm bất động sản trên thị trường
- C. Là sàn môi giới bất động sản chuyên phân phối các sản phẩm độc quyền của chủ đầu tư
- D. Tất cả các trường hợp trên

ANSWER: A

Câu 10: Sàn giao dịch Agency/Sàn đối tác có đặc điểm nào khác so với sàn giao dịch In-house/Sàn nội bộ/Sàn tự doanh

- A. Tất cả các lựa chọn B-C-D
- B. Không thuộc hệ thống/là công ty trực thuộc của bất kỳ chủ đầu tư dự án nào
- C. Có thể phân phối sản phẩm bất động sản ở tất cả các dự án, tất cả các phân khúc sản phẩm
- D. Có kiến thức rộng về thị trường, phân khúc sản phẩm

ANSWER: A

Câu 11: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng điều kiện nào sau đây theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023?

- A. Tất cả các lựa chọn B-C-D
- B. Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- C. Bảo đảm tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;
- D. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án

ANSWER: A

Câu 12: Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện nào để có thể đáp ứng điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023?

- A. Hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản
- B. Phải là người có đạo đức và kiến thức
- C. Biết thực hiện Phân tích – Tư vấn – Phân tích sản phẩm
- D. Không có lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 13: Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023 hoạt động nào sau đây không đúng với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

- A. Hợp thức dòng tiền đầu tư của khách hàng dưới mọi hình thức
- B. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ, cung cấp thông tin để khách hàng tìm kiếm, lựa chọn bất động sản
- C. Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ các bên lập và ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản
- D. Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về các bất động sản và giao dịch bất động sản thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản

ANSWER: A

Câu 14: Theo quy định Số: 96/2024/NĐ-CP quy định một số điều của luật kinh doanh bất động sản thì chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có giá trị sử dụng trên phạm vi cả nước trong thời gian bao nhiêu lâu?

- A. 5 năm
- B. Đến khi bị hư hỏng
- C. Đến khi có nhu cầu thay mới
- D. 15 năm theo luật mới

ANSWER: A

Câu 15: Theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 sàn giao dịch bất động sản có những quyền nào sau đây

- A. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản
- B. Từ chối làm việc với khách nước ngoài
- C. Từ chối bán sản phẩm không phải là thể mạnh của sàn giao dịch
- D. Trung thực và minh bạch

ANSWER: A

Câu 16: PropTech là từ viết tắt của cụm từ nào sau đây

- A. Property Technology
- B. Property Technical
- C. Property Technic
- D. Property Technician

ANSWER: A

Câu 17: PropTech được cấu thành bởi các bộ phận nào sau đây

- A. Contech; Real estate fintech; Smart building; Sharing economy
- B. Property; Technology; Real estate; Smart home
- C. Technology; Real estate fintech; Smart building; Sharing economy
- D. Contech; Technology; Real estate; Coworking space

ANSWER: A

Câu 18: Coworking space; Coliving space; Self-storage space thuộc bộ phận nào sau đây

- A. Sharing Economy
- B. ConTech
- C. Smart Building
- D. Real Estate Fintech

ANSWER: A

Câu 19: Theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản bao gồm

- A. Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản
- B. Phải chứng minh được năng lực tài chính bằng cách công khai số tiền trong tài khoản ngân hàng của doanh nghiệp
- C. Đã từng có ít nhất 5 năm làm môi giới bất động sản
- D. Tất cả các đáp án trên là đúng

ANSWER: A

Câu 20: Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện nào sau đây

A. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

B. Có kinh nghiệm môi giới ít nhất 5 năm

C. Có mã số định danh hành nghề môi giới bất động sản

D. Tất cả các đáp án trên đều đúng

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (2 câu)

Câu 26: (2.0 điểm)

Quy trình để một môi giới viên thực hiện bán sản phẩm bất động sản là Phân tích - Tư vấn - Môi giới. Bằng kiến thức, kinh nghiệm và sự hiểu biết của mình về nghề môi giới bất động sản bạn hãy cho biết nội dung và những việc chính mà môi giới viên cần thực hiện ở các giai đoạn “Phân tích”, “Tư vấn”, “Môi giới”.

Câu 27: Bài tập tình huống (2.0 điểm)

Bên A có nhu cầu mua đất nền từ bên B nên đã quyết định xuống tiền đặt cọc và ký Hợp đồng đặt cọc với quy định ràng buộc như sau.

- Số tiền đặt cọc: 200.000.000 VND
- Khi sản phẩm đất nền đủ điều kiện giao dịch nếu bên A từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ chịu mất toàn bộ số tiền đã cọc, còn nếu bên B từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận và phải bồi thường một khoản bằng số tiền cọc là 200.000.000 VND

Để có sản phẩm bán cho bên A bên B thông qua môi giới viên C tìm đến bên D. Sau khi tìm hiểu sản phẩm bên B đã quyết định ký Hợp đồng đặt cọc để mua đất nền với quy định ràng buộc như sau.

- Số tiền đặt cọc: 50.000.000 VND
- Khi sản phẩm đất nền đủ điều kiện giao dịch nếu bên B từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ chịu mất toàn bộ số tiền đã cọc, còn nếu bên D từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận và phải bồi thường một khoản bằng số tiền cọc là 50.000.000 VND

Tuy nhiên vì A và D là bạn của nhau nên A đã bàn với D hủy bỏ giao dịch với bên B và sẵn sàng dùng tiền bồi thường cọc từ B để giúp D bồi thường cọc cho bên B.

Vậy trong tình huống này, nếu D hủy bỏ giao dịch với bên B thì

- *Tổng số tiền B bị mất trong tình huống này là bao nhiêu?*
- *Tổng số tiền A có được sau khi đã trừ đi khoản giúp D bồi thường cọc cho bên B là bao nhiêu?*

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		6,0	
Câu 1 – 20	Đáp án A	0,3	
II. Tự luận		4,0	
Câu 21		2,0	
Phân tích	<i>Phân tích là quy trình môi giới viên là dựa trên các thông số đầu vào của sản phẩm và thị trường để thực hiện phân tích, so sánh và đánh giá toàn diện về giá sản phẩm, pháp lý sản phẩm và thời điểm đầu tư, để từ đó đưa ra những kết luận ngắn gọn, logic dưới dạng số liệu hoặc biểu đồ, hình ảnh giúp khách hàng có thể hiểu rõ về việc đầu tư của mình.</i>	0,3	
	<i>Những việc cần làm</i> - Thu thập dữ liệu (thị trường, sản phẩm) - Phân tích dữ liệu đầu vào - Thể hiện kết quả phân tích dưới dạng số liệu, biểu đồ hoặc hình ảnh minh họa	0,4	
Tư vấn	<i>Tư vấn là quy trình mà ở đó môi giới viên phải hiểu được cả nhu cầu khách hàng và đặc tính của sản phẩm. Từ những thông tin đó môi giới viên mới lựa chọn ra sản phẩm phù hợp, đáp ứng với nhu cầu để tư vấn cho khách hàng.</i>	0,3	
	<i>Những việc cần làm</i> - Tìm hiểu nhu cầu đầu tư, khả năng tài chính của khách hàng - Chia sẻ thông tin sản phẩm - Lựa chọn sản phẩm phù hợp với khách hàng	0,4	
Môi giới	<i>Môi giới là giai đoạn mà ở đó môi giới viên thực hiện công việc kết nối “bên bán-bên mua” để thực hiện</i>	0,3	

	việc giao dịch sản phẩm và hoàn thành các nghĩa vụ liên quan		
	Những việc cần làm - Thông báo với bên bán về sản phẩm khách hàng lựa chọn - Cung cấp đầy đủ hồ sơ, thông tin theo yêu cầu của bên bán, bên mua - Giúp bên bán, bên mua hoàn thành các thủ tục pháp lý để hoàn thành giao dịch	0,4	
Câu 22	Câu hỏi tình huống	2,0	
	Số tiền bên B bị mất - Khi bên B không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên A theo quy định tại hợp đồng đặt cọc B sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền đã cọc của bên A là 200.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 200.000.000 VND. Vậy B mất 200.000.000 VND trong tình huống này. - Tuy nhiên do bên D không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên B nên theo quy định tại hợp đồng đặt cọc bên D sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền cọc của bên B là 50.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 50.000.000 VND. Vậy B được 50.000.000 VND trong tình huống này Như vậy tổng số tiền bên B bị mất = 200.000.000 – 50.000.000 = 150.000.000 VND	1,0	
	Số tiền bên A được - Khi bên B không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên A theo quy định tại hợp đồng đặt cọc B sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền đã cọc của bên A là 200.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 200.000.000 VND. Vậy A được 200.000.000 VND trong tình huống này.	1,0	

	- Để giúp bên D có tiền bồi thường cho bên B theo quy định tại hợp đồng đặt cọc thì bên A cần bỏ ra số tiền là 50.000.000 VND Như vậy tổng số tiền bên A được lợi $= 200.000.000 - 50.000.000 = 150.000.000 \text{ VND}$		
	Điểm tổng	10,0	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2024

Người duyệt đề



ThS. Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề



Nguyễn Xuân Trường