

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 3, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		
Mã học phần:	71FINA30043	Số tín chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	243_71FINA30043_01		
Hình thức thi:	Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:	60 phút
Thí sinh được tham khảo tài liệu:	☒ Có	☐ Không	

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (24 câu hỏi - 0,25 điểm/câu)

Thời điểm chuyển quyền sử dụng đất khi giao dịch là

- A. Giao dịch hoàn tất đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai
- B. Các bên ký tên tại Phòng Công chứng hoặc UBND cấp xã
- C. Khi bàn giao đất
- D. Theo thoả thuận của các bên

ANSWER: A

Theo Luật Đất đai năm 2024, đối tượng nào không phải là người sử dụng đất

- A. Hộ gia đình
- B. Cá nhân
- C. Tổ chức tôn giáo
- D. Cộng đồng dân cư

ANSWER: A

Trong số các trường hợp sau, trường hợp nào phải nộp thuế thu nhập cá nhân

- A. Ông A bán cho ông B một căn nhà tại Quận 7, Tp.HCM (Ông A hiện có 03 căn nhà tại Việt Nam)
- B. Ông M bán cho N một căn nhà tại Quận 7, Tp. HCM (ông M và ông N là hai anh em ruột)
- C. Doanh nghiệp K bán cho ông H một căn nhà tại Quận 7, Tp.HCM
- D. Ông C tặng cho anh D (là con trai của ông C) một căn nhà tại Quận 7, Tp. HCM.

ANSWER: A

Trong các trường hợp sau, trường hợp nào hợp đồng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực

- A. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất
- B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau

- C. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
 - D. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
- ANSWER: A

Đặc điểm nào sau đây KHÔNG phải đặc điểm của bất động sản

- A. Cung co giãn nhiều
- B. Có sự can thiệp và quản lý của cơ quan Nhà nước
- C. Thời gian giao dịch dài
- D. Tính thanh khoản kém linh hoạt

ANSWER: A

Đặc tính nào sau đây KHÔNG đúng với đặc tính phân khúc bất động sản căn hộ

- A. Biên lợi nhuận 15%-20%
- B. Tính thanh khoản tốt nhất so với các loại hình bất động sản khác
- C. Nhà đầu tư dài hạn có thể tạo dòng tiền ổn định với hiệu suất cao
- D. Khách hàng là những người có khả năng chịu rủi ro thấp

ANSWER: A

Tính thanh khoản của các phân khúc nào sau đây là THẤP nhất trong các thông tin sau đây

- A. Bất động sản nông nghiệp với diện tích lớn và có thông tin quy hoạch phát triển nông nghiệp công nghệ cao
- B. Bất động sản đất nền dự án với đầy đủ thông tin về pháp lý
- C. Bất động sản nhà phố với giá trong khoảng 4 tỷ - 6 tỷ
- D. Bất động sản nghỉ dưỡng với quy mô lớn, đã hoàn thành cơ sở hạ tầng thiết yếu

ANSWER: A

Những yếu tố nào sau đây KHÔNG đúng với thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay

- A. Thông tin quy hoạch chi tiết rõ ràng, phù hợp với quy hoạch đã đề ra và pháp lý đầy đủ
- B. Nguồn cung về nhà ở còn thiếu so với nhu cầu nhà ở thực của người dân
- C. Thủ tục đầu tư dự án cần nhiều thời gian để thực hiện và liên quan đến nhiều văn bản pháp lý khác nhau
- D. Thông tin thị trường còn nhiều bất cập gây ảnh hưởng đến việc vận hành và quản lý thị trường

ANSWER: A

Thị trường bất động sản Việt Nam đang nhận được sự quan tâm của các cơ quan quản lý và các nhà hoạch định chính sách, thông tin nào dưới đây thể hiện sự quan tâm này

- A. Chính phủ ban hành các chính sách hỗ trợ tín dụng, sửa đổi Luật Đất đai và thúc đẩy thị trường nhà ở xã hội
- B. Các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay mua nhà để kích thích thị trường
- C. Các chủ đầu tư có uy tín đang liên tục mở bán các dự án quy mô lớn khắp các khu vực
- D. Nhà đầu tư cá nhân ngày càng quan tâm đến các thông tin của thị trường bất động sản

ANSWER: A

Yếu tố nào sau đây là quan trọng nhất có tác động đến cung bất động sản tại Việt Nam?

- A. Chính sách pháp luật về đất đai và xây dựng
- B. Mức độ đô thị hoá
- C. Tâm lý người mua
- D. Biến động giá vàng

ANSWER: A

Chi phí đầu vào trong ngành xây dựng như vật liệu xây dựng, nhân công có tác động như thế nào đến cung bất động sản?

- A. Làm giảm lợi nhuận của chủ đầu tư, có thể giảm nguồn cung
- B. Không làm ảnh hưởng đến quyết định của chủ đầu tư
- C. Thúc đẩy sự đa dạng sản phẩm trong thị trường
- D. Làm tăng số lượng dự án được xây dựng trong thị trường

ANSWER: A

Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị có vai trò như thế nào trong việc xác định cung bất động sản?

- A. Quy định loại hình, mật độ và khu vực phát triển tác động đến việc mở rộng hoặc giới hạn cung bất động sản
- B. Làm thay đổi giá trị của bất động sản và không ảnh hưởng đến cung
- C. Đây là công cụ quản lý của Nhà nước về đất đai, không có tác động đến cung bất động sản
- D. Thông tin này chỉ mang tính chất tham khảo cho chủ đầu tư khi thực hiện dự án

ANSWER: A

Chính sách thuế liên quan đến bất động sản như thuế đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng ảnh hưởng đến cung bất động sản như thế nào

- A. Làm tăng chi phí và giảm lợi nhuận của chủ đầu tư, có thể làm giảm nguồn cung bất động sản
- B. Khuyến khích chủ đầu tư mở rộng nguồn cung để tăng lợi nhuận
- C. Chính sách không ảnh hưởng đến chủ đầu tư vì chỉ tác động đến người mua
- D. Không có tác động đáng kể đến quyết định cung bất động sản của chủ đầu tư

ANSWER: A

Sự cạnh tranh từ các kênh đầu tư khác như chứng khoán, vàng,... ảnh hưởng đến cầu bất động sản như thế nào

- A. Có thể làm dịch chuyển dòng vốn, giảm cầu bất động sản nếu các kênh khác hấp dẫn hơn
- B. Chỉ ảnh hưởng đến nhà đầu tư lớn, không ảnh hưởng đến người mua cá nhân
- C. Thúc đẩy cầu bất động sản do có sự đa dạng hoá danh mục đầu tư
- D. Không làm ảnh hưởng vì bất động sản là kênh đầu tư độc lập

ANSWER: A

Với sự phát triển của công nghệ và internet hiện nay, theo bạn cầu bất động sản chịu sự tác động như thế nào

- A. Giúp người mua dễ dàng tiếp cận thông tin, đa dạng hoá lựa chọn, kích thích cầu bất động sản
- B. Làm giảm nhu cầu giao dịch trực tiếp dẫn đến giảm cầu bất động sản

- C. Chỉ ảnh hưởng đến bất động sản nghỉ dưỡng, không ảnh hưởng đến các loại hình bất động sản khác
- D. Không có tác động đáng kể đến cầu, chỉ ảnh hưởng đến phương thức tiếp thị, truyền thông

ANSWER: A

Xét ở góc độ kinh tế vĩ mô, khi nền kinh tế đứng trước tình trạng lạm phát cao, ảnh hưởng đến cầu bất động sản như thế nào

- A. Khuyến khích mua bất động sản như một kênh trú ẩn tài sản dẫn đến tăng cầu
- B. Chỉ ảnh hưởng đến các loại hình đầu tư khác, không ảnh hưởng đến bất động sản
- C. Làm giảm cầu do lạm phát, sức mua người dân bị ảnh hưởng
- D. Không có mối liên hệ trực tiếp nào

ANSWER: A

Tâm lý thị trường và kỳ vọng của nhà đầu tư/người mua ảnh hưởng đến cầu bất động sản như thế nào

- A. Có thể thúc đẩy hoặc kìm hãm quyết định mua, tạo ra làn sóng đầu tư hoặc chờ đợi thị trường
- B. Làm cho cầu ổn định, không bị thay đổi
- C. Không có vai trò quan trọng trong việc xác định cầu thị trường bất động sản
- D. Yêu tố này chỉ tác động đến người bán, không tác động đến người mua.

ANSWER: A

Tiền sử dụng đất đóng vai trò gì trong điều tiết thị trường bất động sản của Nhà nước

- A. Là công cụ quan trọng để Nhà nước điều tiết nguồn cung, giá cả và định hướng phát triển bất động sản
- B. Chỉ là nguồn thu ngân sách, không có vai trò điều tiết thị trường
- C. Chỉ điều tiết các giao dịch chuyển nhượng, không điều tiết các dự án mới
- D. Không có vai trò đáng kể trong điều tiết thị trường

ANSWER: A

Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất có thể tác động như thế nào đến thị trường bất động sản?

- A. Khuyến khích đầu tư, tăng nguồn cung; đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội
- B. Làm tăng gánh nặng cho ngân sách Nhà nước và không có tác động đáng kể đến thị trường
- C. Chỉ có lợi cho các chủ đầu tư lớn, không ảnh hưởng đến người mua
- D. Gây ra tình trạng đầu cơ đất đai

ANSWER: A

Đối với phân khúc nhà ở, việc bảng giá đất không sát thị trường có thể dẫn đến hệ quả gì về giá nhà ở?

- A. Giá nhà ở có thể không phản ánh đúng giá trị thực của đất, dẫn đến sự chênh lệch giữa giá sơ cấp và thứ cấp, gây bất ổn thị trường
- B. Khuyến khích các chủ đầu tư giảm giá nhà ở để thu hút khách hàng
- C. Giá nhà ở sẽ luôn được giữ ở mức thấp, dễ tiếp cận hơn cho người dân
- D. Giúp giá nhà ở được ổn định trong dài hạn

ANSWER: A

Yếu tố nào dưới đây có thể xảy ra khi bảng giá đất không sát thị trường gây ra bất công bằng lợi ích cho một số đối tượng

- A. Gây ra khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp trong xã hội liên quan đến đất đai
- B. Thúc đẩy sự đồng thuận về các vấn đề đất đai
- C. Không ảnh hưởng đến công bằng xã hội
- D. Giúp Nhà nước dễ dàng hơn trong việc thu hồi đất

ANSWER: A

Giải pháp nào sau đây là quan trọng nhất nhằm khắc phục tình trạng bảng giá đất chưa sát thị trường?

- A. Xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá thị trường, đảm bảo công khai, minh bạch trong quy trình định giá và thường xuyên cập nhật thông tin
- B. Giữ nguyên bảng giá để ổn định thị trường
- C. Cho phép doanh nghiệp tự định giá đất khi nộp tiền sử dụng đất
- D. Tăng cường kiểm soát các giao dịch bất động sản trên thị trường thứ cấp

ANSWER: A

Các yếu tố như thắt chặt tín dụng, kiểm soát trái phiếu doanh nghiệp, lãi suất tăng cao thường dẫn thị trường vào giai đoạn nào

- A. Giai đoạn đóng băng/suy thoái
- B. Giai đoạn tăng trưởng/sốt nóng
- C. Giai đoạn phục hồi
- D. Giai đoạn trầm lắng

ANSWER: A

Các yếu tố nào sau đây được kỳ vọng sẽ tạo động lực lớn nhất cho sự phục hồi của thị trường bất động sản Việt nam năm 2025?

- A. Hiệu lực sớm của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023
- B. Giá vàng thế giới và trong nước tăng
- C. Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường chứng khoán
- D. Tăng trưởng du lịch quốc tế

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (02 câu hỏi + 02 điểm/câu hỏi)

Câu hỏi 1: (2.0 điểm)

Các bạn hãy phân tích thực trạng về cầu đối với phân khúc căn hộ tầm trung (giá dưới 50 triệu/m²) tại TP.HCM trong 1-2 năm gần đây. Tại sao phân khúc này lại được kỳ vọng là có nhu cầu thực lớn nhưng nguồn cung lại hạn chế, dẫn đến giá vẫn duy trì ở mức cao?

Câu hỏi 2: (2.0 điểm)

Việt Nam có nhiều thảo luận về khả năng áp dụng thuế tài sản/thuế bất động sản thứ hai tại TP.HCM trong tương lai. Nếu được áp dụng, theo các bạn, chính sách này có thể mang lại những lợi ích và thách thức gì đối với thị trường, đặc biệt là trong việc kiểm soát đầu cơ và đảm bảo công bằng xã hội?

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 – 24		0.25	
II. Tự luận		4.0	
Câu 1	- Thực trạng về cầu đối với căn hộ tầm trung: • Dân số trẻ • Khả năng chi trả • Tích lũy tài sản • Hạ tầng và tiện ích • Dịch chuyển từ thuê sang mua - Nguồn cung hạn chế là vì • Vướng mắc về pháp lý • Chi phí phát triển cao • Thiếu quỹ đất sạch phù hợp • Chủ đầu tư ưu tiên phân khúc cao cấp • Hạ tầng chưa đồng bộ • Mất cân đối cung cầu •	2.0	<i>Sinh viên có thể trả lời với các ý trên hoặc các thông tin khác trên thị trường phù hợp với kiến thức đã học</i>
Câu 2	- Lợi ích khi áp dụng chính sách Thuế tài sản/bất động sản thứ 2 • Hạn chế đầu cơ • Tăng nguồn thu ngân sách • Đảm bảo công bằng xã hội • Nâng cao hiệu quả sử dụng đất - Thách thức khi áp dụng chính sách Thuế tài sản/bất động sản thứ hai: • Khó khăn trong xác định đối tượng và giá trị tính thuế • Gây tác động tiêu cực đến thị trường trong ngắn hạn • Khả năng tác động ngược đến nhà ở xã hội •	2.0	<i>Sinh viên có thể trả lời với các ý trên hoặc các thông tin khác trên thị trường phù hợp với kiến thức đã học</i>
	Điểm tổng	10.0	

Người duyệt đề

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 7 năm 2025

Giảng viên ra đề

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'P' followed by a horizontal line.

Lê Thị Phương Loan

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' and 'H' followed by a horizontal line.

Tạ Thị Hiệp