

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA LUẬT

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

I. Thông tin chung

Tên học phần:	PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN		
Mã học phần:	71LAWS40482	Số tín chỉ:	2
Mã nhóm lớp học phần:	243_71LAWS40482_01; 02		
Hình thức thi: Tự luận	Thời gian làm bài:	60	phút
☐ Đề thi có sử dụng phần mềm riêng	GV ghi cụ thể tên phần mềm:		
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i> <i>Sv chỉ được sử dụng tài liệu giấy in</i>	☒ Có	☐ Không	

III. Nội dung câu hỏi thi

I. NHỮNG NHẬN ĐỊNH SAU ĐÂY LÀ ĐÚNG HAY SAI? GIẢI THÍCH TẠI SAO? NÊU CỤ THỂ CƠ SỞ PHÁP LÝ:

Câu hỏi 1: (1 điểm) Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản mà một bên là cá nhân thì hợp đồng đó phải được công chứng hoặc chứng thực.

Câu hỏi 2: (2 điểm) Trong mọi trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện công chứng.

Câu hỏi 3: (2 điểm) Mọi giao dịch mua bán nhà ở phải đáp ứng điều kiện là nhà ở đó phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 4: (2 điểm) Khi cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì cá nhân đó không bị giới hạn số lượng nhà ở được sở hữu.

II. Câu hỏi 5: (3 điểm) BÀI TẬP TÌNH HUỐNG

Công ty Cổ phần A là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản (công ty A). Năm 2025 công ty A thực hiện dự án kinh doanh bất động sản là xây dựng căn hộ chung cư để bán tại tỉnh B. Sau khi có đầy đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành, công ty A có ký 1 hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai với ông C với số lượng 10 căn hộ trong dự án nói trên, thời hạn bàn giao nhà là 10/2026. Sau khi xây dựng hoàn thành phần thô của công

trình, công ty A yêu cầu ông C phải thanh toán 70% giá trị của hợp đồng mua bán căn hộ nói trên. Ông C không đồng ý thanh toán vì cho rằng ông chưa nhận bàn giao nhà ở.
HỎI:

5.1 Theo Luật kinh doanh bất động sản hiện hành thì yêu cầu thanh toán của công ty A có đúng pháp luật không? Hãy giải thích tại sao? Nêu cụ thể căn cứ pháp lý? (1,5 điểm)

5.2 Giả sử khi ông C đã nhận bàn giao nhà ở từ công ty A, trong trường hợp này ông C có quyền chuyển nhượng hợp đồng nói trên cho người khác hay không? Hãy giải thích rõ tại sao và nêu cụ thể căn cứ pháp lý? Trong trường hợp ông C chỉ muốn chuyển nhượng 1 căn hộ trong số 10 căn hộ theo hợp đồng nói trên thì cần phải thực hiện thủ tục gì? Nêu cụ thể căn cứ pháp lý. (1,5 điểm)

---HẾT---

ĐÁP ÁP VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Tự luận			
Câu 1	Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản mà một bên là cá nhân thì hợp đồng đó phải được công chứng hoặc chứng thực.	1.0	
Nội dung a.	Ý 1: Nhận định này là sai	0.25	
Nội dung b.	Ý 2: Bởi vì, theo quy định Luật kinh doanh bất động sản hiện hành thì: Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên; Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực. Do vậy, nếu một bên trong hợp đồng đó là một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên, trong trường hợp này không phải công chứng hoặc chứng thực.	0.5	

Nội dung c	Ý 3: cơ sở pháp lý: Khoản 4; 5 điều 44 Luật kinh doanh bất động sản 2023.	0.25	
Câu 2	Trong mọi trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện công chứng.	2.0	
Nội dung a.	Ý 1: Nhận định này là sai	0.5	
Nội dung b.	Ý 2: Bởi vì, theo quy định của Nghị định 96/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản hiện hành thì: Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại điểm này; trừ trường hợp các bên có nhu cầu thực hiện công chứng. Vì vậy, nhận định này sai.	1.0	
Nội dung c.	Ý 3: cơ sở pháp lý: điểm b, khoản 2, Điều 13 Nghị định 96/2024/NĐ-CP	0.5	
Câu 3	Mọi giao dịch mua bán nhà ở phải đáp ứng điều kiện là nhà ở đó phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.	2.0	
Nội dung a.	Ý 1: Nhận định này là sai	0.5	
Nội dung b.	Ý 2: Bởi vì, theo quy định Luật Nhà ở hiện hành thì: Mua bán, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản. Do vậy, trong trường hợp này nhà ở đó chưa có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì vẫn được giao dịch.	1.0	
Nội dung c.	Ý 3: cơ sở pháp lý: điểm a, khoản 2; điều 160 Luật Nhà ở 2023.	0.5	
Câu 4	Khi cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì cá nhân đó không bị giới hạn số lượng nhà ở được sở hữu.	2.0	
Nội dung a.	Ý 1: Nhận định này là sai	0.5	
Nội dung b.	Ý 2: Bởi vì, theo quy định Luật nhà ở hiện hành thì: Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật nhà ở chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. Do vậy, trong trường hợp này Luật nhà ở hiện hành có giới hạn số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được sở hữu.	1.0	

Nội dung c	Ý 3: cơ sở pháp lý: khoản 1 điều 19 Luật nhà ở 2023.	0.5	
Câu 5.1		1.5	
Nội dung a.	Yêu cầu thanh toán của công ty A có thể chia làm 2 trường hợp sau: 1. Nếu công ty A là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì chỉ được nhận thanh toán tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng, trong trường hợp này công ty yêu cầu thanh toán 70% giá trị hợp đồng là không đúng pháp luật. 2. Nếu công ty A không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì chỉ được nhận thanh toán tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng, trong trường hợp này công ty yêu cầu thanh toán 70% giá trị hợp đồng là đúng pháp luật.	0.5	
Nội dung b.	Bởi vì: Pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành cho phép bên bán được thanh toán tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và không quá 70% giá trị hợp đồng đối với chủ thể không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản	0.5	
Nội dung c.	Khoản 1 điều 25 Luật kinh doanh bất động sản 2023.	0.5	
Câu 5.2		1.5	
Nội dung a.	Tình huống này có 2 trường hợp xảy ra như sau: 1. ông C đáp ứng tất cả các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản thì ông C được chuyển nhượng hợp đồng nói trên. 2. ông C không đáp ứng tất cả các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản thì ông C không được chuyển nhượng hợp đồng nói trên.	0.5	
Nội dung b.	Bởi vì, khi ông C đáp ứng đầy đủ 4 điều kiện tại khoản 1 điều 50 luật kinh doanh bất động sản hiện hành thì ông C được quyền chuyển nhượng hợp đồng nói trên.	0.5	

	CSPL: khoản 1 điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản 2023		
Nội dung c.	Trong trường hợp này thì các bên ký 1 hợp đồng mua bán 10 căn hộ nói trên thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật kinh doanh bất động sản.	0.5	
	CSPL: khoản 2 điều 50 Luật Kinh doanh bất động sản 2023		
	Điểm tổng	10.0	

Người duyệt đề

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2025

Giảng viên ra đề

TRẦN MINH TOÀN (đã duyệt)

TRẦN MINH TOÀN