

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA LUẬT

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 3, năm học 2023-2024

I. Thông tin chung

Tên học phần:	Pháp luật kinh doanh bất động sản		
Mã học phần:	71LAWS40482	Số tin chỉ:	02
Mã nhóm lớp học phần:	233_71LAWS40482_01, 02		
Hình thức thi: Tự luận	Thời gian làm bài:	60	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không	
	Thí sinh chỉ được sử dụng tài liệu giấy khi làm bài		

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)
CLO1	Đề xuất những giải pháp phù hợp nhằm giải quyết các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.	Tự luận	50%	2	5	PI 3.3
CLO3	Lựa chọn đúng các văn bản pháp luật và quy phạm pháp luật để áp dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và giải quyết các tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.	Tự luận	50%	1	5	PI 6.2

III. Nội dung câu hỏi thi

Câu hỏi 1: (05 điểm)

Các nhận định sau đúng hay sai? Giải thích tại sao? Nêu cơ sở pháp lý.

- a. Chủ đầu tư dự án bất động sản được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.
- b. Chị Olive (quốc tịch Anh, được nhập cảnh vào Việt Nam) chỉ được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tối đa 50 năm.
- c. Đất thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III và loại IV không được kinh doanh dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.
- d. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản chỉ cần có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
- e. Thang máy trong nhà chung cư thuộc phần sở hữu riêng của nhà chung cư.

Câu 2: (5 điểm)

Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Minh (tổ chức trong nước) là Chủ đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp có nhà ở Ngày Mai Tươi Sáng. Dự án có quy mô sử dụng đất là 10 ha với tổng vốn đầu tư là 5.000 tỷ đồng. Hỏi:

- a. Công ty Cổ phần Bất động sản Bình Minh phải có vốn chủ sở hữu thấp nhất là bao nhiêu để thực hiện dự án trên? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (2 điểm)
- b. Dự án hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 9/2025. Bà Lê Quý Báu (công dân Việt Nam) quyết định mua 01 căn hộ chung cư diện tích 90m² với giá 4.8 tỷ đồng trong Dự án. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc 5% giá trị căn hộ vào ngày 15/10/2025. Ngày 19/11/2025, Công ty ký hợp đồng mua bán. Ngày 20/11/2025, bà Lê Quý Báu ký hợp đồng mua bán.

Hỏi:

- b.1.** Để đảm bảo an toàn của giao dịch, bà Báu và Công ty yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán căn hộ trên có được không? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (1.5 điểm)
- b.2.** Ngày 25/12/2025, bà Báu thanh toán đủ tiền mua nhà cho Công ty. Ngày 26/12/2025, Công ty bàn giao nhà cho bà Báu và bà Báu nhận bàn giao nhà từ Công ty. Xác định thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở của bà Báu? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (1.5 điểm)

Hết./.

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
Câu 1		5.0	
a	Sai. Giải thích: Không được ủy quyền trong trường hợp trên. CSPL: Điểm d khoản 4 Điều 23 Luật KD BĐS 2023.	1.0	
b	Sai.	1.0	

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
	Giải thích: Vì Chị Olive còn được gia hạn một lần với thời hạn không quá 50 năm nếu có nhu cầu. CSPL: Điểm b khoản 2 Điều 142 Luật Nhà ở 2023.		
c	Sai. Giải thích: Quy định trên không áp dụng với đất thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại IV. CSPL: Khoản 6 Điều 31 Luật KD BĐS 2023.	1.0	
d	Sai. Giải thích: Ngoài ra, còn phải đáp ứng điều kiện là “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”. CSPL: Khoản 2 Điều 61 Luật KD BĐS 2023.	1.0	
e	Sai. Giải thích: Thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư. CSPL: Điểm b khoản 2 Điều 142 Luật Nhà ở 2023.	1.0	
Câu 2		5.0	
a	<i>SV lập luận dựa trên ý cơ bản sau:</i> $5.000 \text{ tỷ} \times 20\% = 1.000 \text{ tỷ đồng}$. Vì: 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. Dự án này có quy mô 10 ha. CSPL: Điểm c khoản 2 Điều 9 Luật KD BĐS 2023.	2.0	
b			
b.1	<i>SV lập luận dựa trên ý cơ bản sau:</i> Được. Vì 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 (Công ty Bình Minh) được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên (bà Báu và Công ty yêu cầu). CSPL: Khoản 4 Điều 44 Luật KD BĐS 2023.	1.5	
b.2	<i>SV lập luận dựa trên ý cơ bản sau:</i> Là ngày: 26/12/2025. Vì: Trong trường hợp này, các bên không có thỏa thuận khác nên thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với bên mua là kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở.	1.5	

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
	Ngày 25/12/2025, bà Báu thanh toán đủ tiền mua nhà cho Công ty. Ngày 26/12/2025, Công ty bàn giao nhà cho bà Báu và bà Báu nhận bàn giao nhà từ Công ty. CSPL: Khoản 5 Điều 13 Luật KD BĐS 2023.		
	Điểm tổng	10.0	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2024

Người duyệt đề

Giảng viên ra đề



ThS. Trần Minh Toàn (đã duyệt)

ThS. Vũ Thị Bích Hải