

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: <b>Tự luận</b>	Thời gian làm bài:	<b>60</b>	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có Thí sinh chỉ được sử dụng tài liệu giấy khi làm bài		<input type="checkbox"/> 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)
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.**

- Mua bán công trình xây dựng luôn phải gắn với quyền sử dụng đất.
- Diện tích sử dụng căn hộ thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy hoặc tim tường.

- c. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên truyền hình và đăng báo của trung ương.
- d. Chỉ Thủ tướng Chính phủ có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.
- e. Cá nhân nước ngoài bị giới hạn số lượng nhà ở được sở hữu tại Việt Nam.

**Câu 2: (5 điểm)**

**Công ty TNHH Bất động sản Tây Đô là Chủ đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp có nhà ở Kim Tiền. Quy mô sử dụng đất của Dự án là 50 ha. Tổng vốn đầu tư 60.000 tỷ đồng.**

- a. Công ty Tây Đô đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2023. Ngày 15/8/2025, Công ty ký hợp đồng bán cho ông Lê Trường Sơn 01 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai với giá 10 tỷ đồng. Dự án được cấp Giấy phép xây dựng ngày 16/8/2025, khởi công xây dựng vào ngày 20/8/2025 và hoàn thành xây dựng phần móng tòa nhà vào ngày 19/12/2025. Hỏi: Việc Công ty ký hợp đồng bán căn hộ trên cho ông Sơn có hợp pháp không? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (2.0 điểm)
- b. Từ ngày 19/12/2025, dự án đáp ứng đủ điều kiện để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và dự kiến bàn giao nhà vào Quý III/2027. Tháng 01/2026, Công ty Tây Đô ủy quyền cho Công ty môi giới bất động sản Phát Đạt để ký hợp đồng đặt cọc bán cho ông Trường 01 căn hộ trong Dự án có được không? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (1.0 điểm)
- c. Từ ngày 19/12/2025, dự án đáp ứng đủ điều kiện để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai và dự kiến bàn giao vào Quý III/2027. Công ty thỏa thuận bán cho bà Linh 01 căn hộ chung cư hình thành trong tương lai với giá 5 tỷ đồng. Ngày 25/12/2025, Công ty và bà Linh ký hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ trên với số tiền đặt cọc là 600 triệu đồng. Hỏi: Việc đặt cọc trên là đúng hay sai? Tại sao? Nêu cơ sở pháp lý. (2.0 điểm)

**Hết./.**

**ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM**

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
<b>Câu 1</b>		<b>5.0</b>	
<b>a</b>	Sai. Giải thích: Vì trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở có quy định khác. CSPL: Khoản 1 Điều 13 Luật KD BĐS 2023.	1.0	
<b>b</b>	Sai. Giải thích: Tính theo kích thước thông thủy. CSPL: Khoản 1 Điều 143 Luật Nhà ở 2023	1.0	
<b>c</b>	Sai.	1.0	

Phân câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
	<p>Giải thích: Công khai trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật KD BĐS và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản</p> <p>CSPL: Khoản 1 Điều 6 Luật KD BĐS 2023.</p>		
<b>d</b>	<p>Sai.</p> <p>Giải thích: Không phải chỉ Thủ tướng Chính phủ có thẩm quyền mà còn có các trường hợp khác. Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.</li> <li>- Đối với dự án bất động sản không thuộc trường hợp trên thì thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản tùy trường hợp thuộc Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.</li> </ul> <p>CSPL: Điều 41 Luật KD BĐS 2023.</p>	1.0	
<b>e</b>	<p>Đúng.</p> <p>Giải thích: Họ 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.</p> <p>CSPL: Khoản 1 Điều 19 Luật Nhà ở 2023</p>	1.0	
<b>Câu 2</b>		<b>5.0</b>	
<b>a</b>	<p><i>SV lập luận dựa trên các ý cơ bản sau:</i></p> <p>Không hợp pháp.</p> <p>Vì: Dự án chưa đáp ứng đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh do đây là tòa nhà hỗn hợp có nhà ở nên phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Công ty đã ký hợp đồng bán nhà (ngày 15/8/2025) trước ngày hoàn thành xây dựng phần móng tòa nhà (ngày 19/12/2025) là vi phạm quy định tại điểm c khoản 3 Điều 24 Luật KD BĐS 2023.</p>	2.0	
<b>b</b>	<p><i>SV lập luận dựa trên các ý cơ bản sau:</i></p> <p>Không.</p> <p>Vì: Trách nhiệm của Chủ đầu tư Dự án bất động sản (Công ty TNHH Bất động sản Tây Đô) là không ủy quyền cho tổ</p>	1.0	


Phân câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
	<p>chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.</p> <p>CSPL: Điểm d khoản 4 Điều 23 Luật KD BĐS 2023.</p>		
c	<p><i>SV lập luận dựa trên các ý cơ bản sau:</i></p> <p>Sai.</p> <p>Vì: Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% (tức không quá 5% x 5 tỷ đồng = 250 triệu đồng) giá bán nhà ở từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS. Trường hợp này đặt cọc 600 triệu đồng là quá mức quy định của pháp luật.</p> <p>CSPL: Khoản 5 Điều 23 Luật KD BĐS 2023.</p>	2.0	
	<b>Điểm tổng</b>	<b>10.0</b>	

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**