

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG  
KHOA LUẬT

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN  
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN  
Học kỳ 1, năm học 2024-2025

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:                    | 241_71LAWS40482_01, 02, 03                                                                    |                                |      |
| 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<br>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 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: (5 điểm)

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

- a. Anh Tuấn (người độc thân, sinh sống tại Quận 3, TP. Hồ Chí Minh) có thu nhập hàng tháng thực nhận 14 triệu đồng thì không đủ điều kiện về thu nhập để đứng đơn mua nhà ở xã hội dành cho đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
- b. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải sử dụng hợp đồng mẫu do Chính phủ quy định trong hoạt động kinh doanh bất động sản của mình.
- c. Người mua căn hộ chung cư thương mại phải đóng kinh phí bảo trì là 3% giá trị căn hộ và được tính chung với tiền bán căn hộ.
- d. Ông Cam chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho bà Quýt nếu ông Cam đã nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho ông Cam.
- e. Chị Rebecca (độc thân, quốc tịch Mỹ, được nhập cảnh vào Việt Nam) được sở hữu số lượng nhà ở tại Việt Nam như công dân Việt Nam.

#### Câu 2: (5 điểm)

**Công ty Cổ phần bất động sản Thời Cơ (tổ chức trong nước) là chủ đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp có nhà ở Đại Chiến Thắng, quy mô sử dụng đất là 25 hecta với tổng vốn đầu tư là 4.000 tỷ đồng. Hỏi:**

- a. Xác định vốn chủ sở hữu tối thiểu mà Công ty Cổ phần bất động sản Thời Cơ phải đáp ứng theo quy định của pháp luật để làm chủ đầu tư dự án trên. Giải thích tại sao? Nêu cơ sở pháp lý (2 điểm).
- b. Tháng 10/2024, Dự án Tòa nhà hỗn hợp có nhà ở Đại Chiến Thắng đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Ngày 05/12/2024, chị Lâm quyết định mua căn hộ A.20.15 Block A của Tòa nhà, diện tích 67m<sup>2</sup> (căn 02 phòng ngủ), giá bán (chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì) là 6 tỷ đồng, dự kiến bàn giao nhà vào Quý II/2027. Hai bên thỏa thuận việc thanh toán được chia làm 4 lần. Hãy xác định giá trị, thời điểm thanh toán của các lần thanh toán trên để phù hợp với quy định của pháp luật. Giải thích tại sao? Nêu cơ sở pháp lý (3 điểm).

**Hết./.**

**ĐÁP ÁN VÀ THANG ĐIỂM**

| <b>Phần câu hỏi</b> | <b>Nội dung đáp án</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Thang điểm</b> | <b>Ghi chú</b> |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Câu 1</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>5.0</b>        |                |
| <b>a</b>            | Sai.<br>Giải thích: Đủ điều kiện. Vì thu nhập của anh Tuấn là 14 triệu, đáp ứng điều kiện có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng đối với người độc thân.<br>CSPL: Điểm a khoản 1 Điều 30 ND 100/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 điểm            |                |
| <b>b</b>            | Sai.<br>Giải thích: Phải sử dụng hợp đồng mẫu.<br>Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nghĩa vụ tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo mẫu do Chính phủ quy định. Trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu.<br>CSPL: Điểm c khoản 3 Điều 12 ND 96/2024. | 1 điểm            |                |
| <b>c</b>            | Sai.<br>Giải thích: Khoản kinh phí bảo trì này là 2% giá trị căn hộ và được tính riêng với tiền bán căn hộ.<br>CSPL: Khoản 1 Điều 152 Luật Nhà ở 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 điểm            |                |
| <b>d</b>            | Sai.<br>Giải thích: Ông Cam phải chưa nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và đáp ứng được các điều kiện khác thì mới được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua này, không phải “chỉ được chuyển nhượng nếu đã nộp hồ sơ”.<br>CSPL: Điểm a khoản 1 Điều 50 Luật KD BĐS 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 điểm            |                |
| <b>e</b>            | Sai.<br>Giải thích: Chị Rebecca bị giới hạn số lượng nhà ở sở hữu tại Việt Nam so với công dân Việt Nam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 điểm            |                |

| Phần câu hỏi | Nội dung đáp án                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Thang điểm | Ghi chú |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
|              | <p>Chị Rebecca hi 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> |            |         |
| <b>Câu 2</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>5.0</b> |         |
| <b>a</b>     | <p><i>SV lập luận dựa trên ý cơ bản sau:</i></p> <p>Vốn chủ sở hữu tối thiểu = <math>15\% \times 4.000 \text{ tỷ đồng} = 600 \text{ tỷ đồng}</math></p> <p>Giải thích: Do dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên (dự án này là 25 hecta) nên vốn chủ sở hữu phải không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư (4.000 tỷ đồng).</p> <p>CSPL: Điểm c khoản 2 Điều 9 Luật KD BĐS 2023.</p>                    | 2 điểm     |         |
| <b>b</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3 điểm     |         |
|              | <p>- <b>Lần 1:</b> <math>30\% \times 6 \text{ tỷ đồng} = 1.8 \text{ tỷ đồng}</math>. Thanh toán ngay khi ký hợp đồng (ngày 05/12/2024) hoặc một ngày khác, lý do: Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc. CSPL: Khoản 1 Điều 25 Luật KD BĐS 2023.</p>                                                                                                                          | 0.75 điểm  |         |
|              | <p>- <b>Lần 2:</b> Trước thời điểm bàn giao nhà vào Quý II/2027: Thanh toán tiếp <math>40\% \times 6 \text{ tỷ đồng} = 2.4 \text{ tỷ đồng}</math>, lý do: để không bị vượt quá quy định về là “tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở”. CSPL: Khoản 1 Điều 25 Luật KD BĐS 2023.</p>                                                                                            | 0.75 điểm  |         |
|              | <p>- <b>Lần 3:</b> Thời điểm nhận bàn giao nhà vào Quý II/2027, thanh toán tiếp <math>25\% \times 6 \text{ tỷ đồng} = 1.5 \text{ tỷ đồng}</math>, lý do: để không bị vượt quá quy định về là “không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”. CSPL: Khoản 3 Điều 25 Luật KD BĐS 2023.</p>                         | 0.75 điểm  |         |

| Phần câu hỏi     | Nội dung đáp án                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Thang điểm  | Ghi chú |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|
|                  | - <b>Lần 4:</b> Giá trị còn lại là $5\% \times 6 \text{ tỷ đồng} = 300 \text{ triệu đồng}$ thanh toán khi Chị Lâm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. CSPL: Khoản 3 Điều 25 Luật KD BĐS 2023. | 0.75 điểm   |         |
| <b>Điểm tổng</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>10.0</b> |         |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 10 năm 2024

Người duyệt đề

Giảng viên ra đề

ThS. Trần Minh Toàn ( đã duyệt)

ThS. Vũ Thị Bích Hải