

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 2, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	TỔ CHỨC ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN			
Mã học phần:	71FINA40143	Số tín chỉ:	03	
Mã nhóm lớp học phần:	242_71FINA40143_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	

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

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)
CLO 1	Vận dụng kiến thức nền tảng về đạo đức, kinh tế, kinh doanh để giải quyết các tình huống trong kinh doanh tại các doanh nghiệp bất động sản	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến câu 20	0.3/câu	
CLO 2	Xác định các yếu tố cần thiết trong đạo đức kinh doanh của ngành bất động sản để giải quyết các vấn đề cần thiết tại doanh nghiệp bất động sản	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến câu 20	0.3/câu	
CLO 4	Tuân thủ pháp luật trong thực hiện	Trắc nghiệm	20	Câu 1 đến	0.3/câu	

	ng nghiệp vụ chuyên môn			câu 20		
CLO 5	Thể hiện sự tôn trọng các quy định và văn hóa, đạo đức doanh nghiệp trong ứng xử	Tự luận	20	Câu 21	2.0/câu	
CLO 6	Thực hành các chuẩn mực đạo đức và pháp luật của ngành bất động sản trong việc ra quyết định	Tự luận	20	Câu 22	2.0/câu	R

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (20 câu + 0.3 điểm/câu)

Câu 1: Luật nào dưới đây là văn bản luật trực tiếp quy định nội dung và hướng dẫn các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- A. Luật Kinh doanh bất động sản
- B. Luật Xây dựng
- C. Luật Nhà ở
- D. Luật đất đai

ANSWER: A

Câu 2: Luật Kinh doanh bất động sản 2023 chính thức có hiệu lực kể từ

- A. 01/08/2024
- B. 01/08/2023
- C. 01/01/2025
- D. Không lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 3: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*môi giới bất động sản*” được hiểu là.

- A. Là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
- B. Là việc thực hiện phân tích thị trường
- C. Là việc thực hiện các hoạt động Phân tích - Tư vấn - Môi giới
- D. Không lựa chọn nào đúng

ANSWER: A

Câu 4: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*sàn giao dịch bất động sản*” được hiểu là.

- A. Là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật này.
- B. Là một doanh nghiệp có tư cách pháp nhân
- C. Duy trì sự bảo mật thông tin của khách hàng
- D. Tạo công ăn việc làm cho người lao động

ANSWER: A

Câu 5: Theo luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì từ ngữ “*Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*” được hiểu là.

- A. Là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng
- B. Là nhà ở, công trình xây dựng chắc chắn sẽ được xây dựng và mở bán trong tương lai gần
- C. Là những công trình xây dựng dân dụng chưa hình thành ở thời điểm hiện tại, chưa bắt đầu triển khai xây dựng
- D. Là những dự án hiện đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý 1/500; xin giấy phép xây dựng; xin giấy phép mở bán

ANSWER: A

Câu 6: Căn cứ theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở thì số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu đối với một tòa nhà chung cư (*kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp*) tối đa là.

- A. 30%
- B. 13%
- C. 50%
- D. Có thể lựa chọn 30%; 13%; 50% tùy vào khả năng tài chính của nhà đầu tư

ANSWER: A

Câu 7: Nguyên tắc kinh doanh bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 bao gồm

- A. Bao gồm 2 lựa chọn B và D
- B. Công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.
- C. Dựa trên nguyên tắc “Tuân thủ pháp luật và có lợi nhuận đầu tư”
- D. Tổ chức, cá nhân được kinh doanh bất động sản ngoài phạm vi khu vực bảo vệ theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh.

ANSWER: A

Câu 8: Hành vi nào sau đây bị nghiêm cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023

- A. Thực hiện hành vi trốn thuế trong quá trình giao dịch bất động sản
- B. Thực hiện các hành vi Phân tích - Tư vấn - Môi giới

- C. Đưa khách hàng đi tham quan vị trí dự án bất động sản hình thành trong tương lai
 - D. Từ chối giới thiệu nhà đầu tư những sản phẩm bất động sản không đủ điều kiện pháp lý
- ANSWER: A

Câu 9: Sàn giao dịch In-house/Sàn nội bộ/Sàn tự doanh là sàn môi giới bất động sản có đặc tính nào sau đây

- A. Hoạt động như một sàn môi giới bất động sản độc lập nhưng thuộc hệ thống/là công ty trực thuộc của chủ đầu tư
- B. Là sàn môi giới bất động sản cung cấp tất cả các sản phẩm bất động sản trên thị trường
- C. Là sàn môi giới bất động sản chuyên phân phối các sản phẩm độc quyền của chủ đầu tư
- D. Tất cả các trường hợp trên

ANSWER: A

Câu 10: Sàn giao dịch Agency/Sàn đối tác có đặc điểm nào khác so với sàn giao dịch In-house/Sàn nội bộ/Sàn tự doanh

- A. Tất cả các lựa chọn B-C-D
- B. Không thuộc hệ thống/là công ty trực thuộc của bất kỳ chủ đầu tư dự án nào
- C. Có thể phân phối sản phẩm bất động sản ở tất cả các dự án, tất cả các phân khúc sản phẩm
- D. Có kiến thức rộng về thị trường, phân khúc sản phẩm

ANSWER: A

Câu 11: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng điều kiện nào sau đây theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023?

- A. Tất cả các lựa chọn B-C-D
- B. Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- C. Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;
- D. 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, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án

ANSWER: A

Câu 12: Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện nào để có thể đáp ứng điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2023?

- A. Hoàn thành khóa đào tạo về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và được cơ sở đào tạo cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản
- B. Phải là người có đạo đức và kiến thức

C. Biết thực hiện Phân tích – Tư vấn – Phân tích sản phẩm

D. Tất cả các lựa chọn trên đều đúng

ANSWER: A

Câu 13: Theo quy định tại Nghị định Số: 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản 2023 thì Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được thành lập bởi

A. Hội đồng thi do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập cho từng kỳ thi

B. Hội đồng thi do Giám đốc Sở xây dựng thành lập

C. Hội đồng thi do Hiệp hội môi giới bất động sản thành lập

D. Hội đồng thi do Trung tâm sát hạch nghề môi giới thành lập

ANSWER: A

Câu 14: Theo quy định tại Nghị định Số: 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản 2023 thì chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có giá trị sử dụng trên phạm vi cả nước trong thời gian bao nhiêu lâu?

A. 5 năm

B. Đến khi bị hư hỏng

C. Đến khi có nhu cầu thay mới

D. 15 năm theo luật mới

ANSWER: A

Câu 15: Theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 sàn giao dịch bất động sản có những quyền nào sau đây

A. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản

B. Từ chối làm việc với khách nước ngoài

C. Từ chối bán sản phẩm không phải là thế mạnh của sàn giao dịch

D. Trung thực và minh bạch

ANSWER: A

Câu 16: PropTech là từ viết tắt của cụm từ nào sau đây

A. Property Technology

B. Property Technical

C. Property Technic

D. Property Technician

ANSWER: A

Câu 17: PropTech được cấu thành bởi các bộ phận nào sau đây

A. Contech; Real estate fintech; Smart building; Sharing economy

B. Property; Technology; Real estate; Smart home

C. Technology; Real estate fintech; Smart building; Sharing economy

D. Contech; Technology; Real estate; Coworking space

ANSWER: A

Câu 18: Coworking space; Coliving space; Self-storage space thuộc bộ phận nào sau đây

A. Sharing Economy

B. ConTech

C. Smart Building

D. Real Estate Fintech

ANSWER: A

Câu 19: Theo Luật kinh doanh bất động sản 2023 điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản bao gồm

A. Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản

B. Phải chứng minh được năng lực tài chính bằng cách công khai sổ tiền trong tài khoản ngân hàng của doanh nghiệp

C. Đã từng có ít nhất 5 năm làm môi giới bất động sản

D. Tất cả các đáp án trên là đúng

ANSWER: A

Câu 20: Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện nào sau đây

A. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; 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.

B. Có kinh nghiệm môi giới ít nhất 5 năm

C. Có mã số định danh hành nghề môi giới bất động sản

D. Tất cả các đáp án trên đều đúng

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (2 câu)

Câu 21: Bài tập tình huống (2.0 điểm)

Nhà đầu tư bất động sản A sau khi tìm hiểu chi tiết các thông tin về dự án khu căn hộ thương mại cao cấp mang tên VLU Commercial Residential Project đã quyết định mua một căn hộ 3 phòng ngủ với mã căn hộ là VLU.08.25, diện tích thông thủy là 80 m².

Giá trị căn hộ là 10.000.000.000 VND (mười tỷ VND) đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng VAT; sau khi trừ đi tổng số tiền được tặng.

Nhà đầu tư A phải thực hiện thanh toán giá trị căn hộ theo Bảng tiến độ với tỷ lệ % thanh toán cho từng đợt và tiến độ thanh toán như sau.

Đợt thanh toán	Mô tả thời điểm	Tỷ lệ % thanh toán theo đợt	Lũy tiến giá trị thanh toán tại các đợt
Đợt 1	Ký Văn bản thỏa thuận	5%	5%
	Ký Hợp đồng mua bán	5%	10%

	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán	10%	20%
Đợt 2	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	7.5%	27.5%
	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	7.5%	35%
Đợt 3	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	7.5%	42.5%
	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	7.5%	50%
Đợt 4	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	45%	95%
	Trong vòng 2 tháng kể từ ngày Thanh toán trước đó	5%	100%

Vậy trong tình huống này tổng số tiền mà nhà đầu tư A phải thanh toán

- Cho từng đợt là bao nhiêu tiền?*
- Được biết phí bảo trì mà nhà đầu tư A phải thanh toán là 2% trên tổng giá trị căn hộ. Vậy trong tình huống này số tiền phí bảo trì mà nhà đầu tư cần phải trả là bao nhiêu?*

Câu 22: Bài tập tình huống (2.0 điểm)

Bên A có nhu cầu mua đất nền từ bên B nên đã quyết định xuống tiền đặt cọc và ký Hợp đồng đặt cọc với quy định ràng buộc như sau.

- Số tiền đặt cọc: 400.000.000 VND
- Khi sản phẩm đất nền đủ điều kiện giao dịch nếu bên A từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ chịu mất toàn bộ số tiền đã cọc, còn nếu bên B từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận và phải bồi thường một khoản bằng số tiền cọc là 400.000.000 VND

Để có sản phẩm bán cho bên A bên B thông qua môi giới viên C tìm đến bên D. Sau khi tìm hiểu sản phẩm bên B đã quyết định ký Hợp đồng đặt cọc để mua đất nền của D với quy định ràng buộc như sau.

- Số tiền đặt cọc: 100.000.000 VND
- Khi sản phẩm đất nền đủ điều kiện giao dịch nếu bên B từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ chịu mất toàn bộ số tiền đã cọc, còn nếu bên D từ chối giao dịch chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận và phải bồi thường một khoản bằng số tiền cọc là 100.000.000 VND

Tuy nhiên vì A và D là bạn của nhau nên A đã bàn với D hủy bỏ giao dịch với bên B và sẵn sàng dùng tiền bồi thường cọc từ B để giúp D bồi thường cọc cho bên B.

Vậy trong tình huống này, nếu D hủy bỏ giao dịch với bên B thì

- Tổng số tiền B bị mất trong tình huống này là bao nhiêu?*
- Tổng số tiền A có được sau khi đã trừ đi khoản giúp D bồi thường cọc cho bên B là bao nhiêu?*

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 – 20	Đáp án A	6.0	
II. Tự luận		4.0	
Câu 21	Bài tập tình huống	2.0	
a	Số tiền mà nhà đầu tư A phải thanh toán cho chủ đầu tư	1.0	
	Đợt 1: $10.000.000.000 \times 0.2 = 2.000.000.000$ VND	0.25	
	Đợt 2: $10.000.000.000 \times 0.15 = 1.500.000.000$ VND	0.25	
	Đợt 3: $10.000.000.000 \times 0.15 = 1.500.000.000$ VND	0.25	
	Đợt 4: $10.000.000.000 \times 0.5 = 5.000.000.000$ VND	0.25	
b	Chi phí bảo trì mà nhà đầu tư A phải thanh toán cho chủ đầu tư: $10.000.000.000 \times 0.02 = 200.000.000$ VND	1.0	
Câu 22	Bài tập tình huống	2.0	
a	Số tiền bên B bị mất	1.0	
	- Khi bên B không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên A theo quy định tại hợp đồng đặt cọc B sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền đã cọc của bên A là 400.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 400.000.000 VND. Vậy B mất 400.000.000 VND trong tình huống này. - Tuy nhiên do bên D không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên B nên theo quy định tại hợp đồng đặt cọc bên D sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền cọc của bên B là 100.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 100.000.000 VND. Vậy B được 100.000.000 VND trong tình huống này		
	Số tiền bên B bị mất = $400.000.000 - 100.000.000 = 300.000.000$ VND		
b	Số tiền bên A được	1.0	
	- Khi bên B không thể hoàn thành thực hiện giao dịch với bên A theo quy định tại hợp đồng đặt cọc B sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền đã cọc của bên A là 400.000.000 VND và bồi thường một khoản tương ứng là 400.000.000 VND. Vậy A được 400.000.000 VND trong tình huống này.		

	- Để giúp bên D có tiền bồi thường cho bên B theo quy định tại hợp đồng đặt cọc thì bên A cần bỏ ra số tiền là 100.000.000 VND cho D Như vậy tổng số tiền bên A được lợi = $400.000.000 - 100.000.000 = 300.000.000$ VND		
	Điểm tổng	10.0	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2025

Người duyệt đề

Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề

Nguyễn Xuân Trường