	ĐỀ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN --- **KIẾN THỨC CƠ SỞ (Đề số 01)** ***Thời gian làm bài: 120 phút***

Họ và tên: …… **Nơi sinh :……Ngày tháng năm sinh: ……..**	**Số phách: …….**

✂----------……..

Điểm: ……..……Số phách: ……

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

PHẦN I: CÂU HỎI TRẮC NGHIỆM (40 câu – 60 điểm)

Anh/chị hãy lựa chọn câu trả lời *đúng nhất* cho các câu hỏi sau. Ví dụ: Anh/chị chọn đáp án A thì khoanh như sau:

1. **Thông tư nào của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật kinh doanh bất động sản?**
   a. Thông tư 19/2015
   b. Thông tư 17/2015
   c. Thông tư 11/2015
   d. Tất cả sai
2. **Thông tư 11/2015/TT-BXD được ban hành ngày nào?**
   a. Ngày 01/06/2015
   b. Ngày 01/10/2015
   c. Ngày 11/11/2015
   d. Ngày 30/12/2015
3. **Thông tư 11/2015/TT-BXD có hiệu lực từ ngày nào?**
   a. Ngày 01/02/2016
   b. Ngày 01/03/2016
   c. Ngày 01/05/2016
   d. Tất cả sai
4. **Theo Luật kinh doanh bất động sản 2014, thế nào là hoạt động kinh doanh bất động sản?**

a. Là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản nhằm mục đích sinh lợi

b. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất

động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

c. Cả a và b

d. Tất cả sai

5. Thế nào là thuê mua bất động sản ?

a. Là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê, sau khi thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó

b. Là hình thức mua nhà trả góp

c. Hình thức mua nhà chia thành nhiều đợt thanh toán

d. Tất cả a, b, c đều đúng

6. Kinh doanh bất động sản phải đảm bảo nguyên tắc những nguyên tắc nào?

a. Bình đẳng trước pháp luật, tự do thỏa thuận không trái pháp luật. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo qui định. Trung thực, công khai và minh bạch

b. Kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

c. Cả a và b đều đúng

d. Tất cả a, b đều sai

7. Luật kinh doanh Bất động sản (Luật số 66/2014/QH13) được ban hành vào ngày?

a. 01/07/2014

b. 25/11/2014

c. 01/01/2015

d. 01/07/2015

8. Luật kinh doanh Bất động sản (Luật số 66/2014/QH13) có hiệu lực thi hành là ngày nào?

a. 01/07/2014

b. 25/11/2014

c. 01/01/2015

d. 01/07/2015

9. Luật kinh doanh Bất động sản quy định những vấn đề gì?

a. Quy định về kinh doanh bất động sản

b. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

c. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

d. Tất cả đúng

10. Luật kinh doanh Bất động sản áp dụng cho các đối tượng nào?

a. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

b. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

c. Ý a, b đúng

d. Tất cả đều sai

11. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản bao gồm những loại nào?

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được phép đưa vào kinh doanh

b. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

c. Nhà, công trình xây dựng có sẵn hoặc hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân

d. Tất cả đúng

12. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi đưa bất động sản vào kinh doanh có cần công khai thông tin không?

a. Nhà nước khuyến khích doanh nghiệp công khai thông tin

b. Phải thực hiện công khai thông tin trên sàn giao dịch bất động sản gần trụ sở doanh nghiệp

c. Phải thực hiện công khai thông tin trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp

d. Phải thực hiện công khai thông tin tại Sở Xây dựng địa phương

13. Đâu là những thông tin cần phải có trong nội dung thông tin bất động sản?

a. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản, quy mô bất động sản

b. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản

c. Loại bất động sản, vị trí bất động sản, giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản

d. Tất a, b, c đều đúng

14. Đâu là chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản?

a. Nhà nước có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư

b. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án

c. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng

d. Tất cả đúng

15. Đâu là các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản?

a. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật

b. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết

c. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước

d. Tất cả đúng

16. Đâu là các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản?

a. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản

b. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật

c. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản

d. Tất cả đúng

17. Nhà, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh cần có những điều kiện gì?

a. Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

b. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất

c. Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án

d. Tất cả đúng

18. Điều kiện các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất bao gồm những điều kiện nào?

a. Có giấy chứng nhận về quyền sở hữu đất theo quy định của pháp luật

b. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất

c. Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất

d. Cần điều kiện a và c

19. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản cần có những điều kiện nào?

a. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập pháp nhân và có vốn pháp định không được thấp hơn 50 tỷ đồng

b. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng (trừ trường hợp PL có quy định khác)

c. Phải thành lập doanh nghiệp, có vốn pháp định và có chứng chỉ hành nghề bất động sản

d. Tất cả sai

20. Đâu là hình thức kinh doanh bất động sản đối với tổ chức, cá nhân trong nước?

a. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại

b. Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua

c. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua

d. Tất cả đúng

21. Theo quy định của Luật đất đai có mấy trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a. 06 trường hợp

b. 05 trường hợp

c. 04 trường hợp

d. 03 trường hợp

22. Theo quy định của Luật đất đai 2013, những cơ quan nào có thẩm quyền thu hồi đất

a. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

b. Sở Tài nguyên và môi trường

c. Ủy ban nhân dân cấp huyện

d. Cả a và c đều đúng

23. Người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ như thế nào?

a. Không được hỗ trợ

b. Được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của ủy ban nhân dân cấp Tỉnh
c. Được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của ủy ban nhân dân cấp Huyện
d. Được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của ủy ban nhân dân cấp xã

24. Theo quy định của Luật đất đai 2013, căn cứ tính tiền sử dụng đất gồm:

a. Diện tích đất được giao, chuyển mục đích sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất
b. Diện tích đất, mục đích sử dụng đất
c. Giá đất theo quy định (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá)
d. Diện tích đất được giao, chuyển mục đích sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; Giá đất theo quy định (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá)

25. Căn cứ tính tiền thuê đất theo quy định pháp luật hiện hành gồm:

a. Diện tích đất cho thuê
b. Mục đích sử dụng đất
c. Diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê đất, đơn giá cho thuê đất; hình thức nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê
d. Diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê đất, đơn giá cho thuê đất

26. Nghị định hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do cơ quan nào ban hành?

a. Bộ Tài Chính
b. Quốc hội
c. Chính phủ
d. Bộ Tài nguyên và Môi trường

27. Nghị định nào hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất?

a. Nghị định 44/2014/NĐ-CP
b. Nghị định 45/2014/NĐ-CP
c. Nghị định 46/2014/NĐ-CP
d. Nghị định 47/2014/NĐ-CP

28. Theo quy định của Luật nhà ở 2014, đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm những đối tượng nào?

a. Tổ chức, hộ gia đình trong nước
b. Tổ chức, hộ gia đình trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài
c. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài
d. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Luật nhà ở 2014

29. Điều kiện để nhà ở tham gia giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở phải thỏa mãn điều kiện nào sau đây:

a. Chỉ cần Có giấy chứng nhận quyền theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác)

b. Có giấy chứng nhận quyền theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác); không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu, đang trong thời hạn sử dụng đối với trường hợp sở hữu nhà có thời hạn

c. Không bị kê biên để thi hành án hoặc kê biên để quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật; không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

d. Cả b và c đều đúng

30. Giao dịch về nhà ở nào dưới đây không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận?

a. Hình thức tặng cho nhà ở, góp vốn bằng nhà ở

b. Mua bán thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

c. Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương

d. Cả b và c đều đúng

31. Nhà ở được bảo hành kể từ việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là:

a. Đối với chung cư thì tối thiệu là 60 tháng, đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng

b. Đối với chung cư và nhà ở riêng lẻ là 60 tháng

c. Đối với chung cư và nhà ở riêng lẽ là 24 tháng

d. Tất cả a, b, c đều sai

32. Bộ Luật dân sự 2015 được ban hành ngày nào?

a. Ngày 01/01/2015

b. Ngày 08/12/2015

c. Ngày 01/7/2015

d. Ngày 01/11/2014

33. Thế nào là hành vi "rửa tiền" theo Luật phòng chống rửa tiền 2012?

a. Trợ giúp cho tổ chức, cá nhân có liên quan đến tội phạm nhằm trốn tránh trách nhiệm pháp lý bằng việc hợp pháp hóa nguồn gốc tài sản do phạm tội mà có;

b. Chiếm hữu tài sản nếu tại thời điểm nhận tài sản đã biết rõ tài sản đó do phạm tội mà có, nhằm hợp pháp hóa nguồn gốc tài sản.

a. Cả a, b đều đúng

b. Trốn thuế

34. Theo Luật phòng, chống rửa tiền năm 2012 , hành vi nào bị cấm:

a. Cung cấp trái phép dịch vụ nhận tiền mặt, séc, công cụ tiền tệ khác hoặc công cụ lưu trữ giá trị và thực hiện thanh toán cho người thụ hưởng tại một địa điểm khác.

b. Thiết lập hoặc duy trì tài khoản vô danh hoặc tài khoản sử dụng tên giả

c. Cung cấp thông tin phục vụ công tác phòng, chống rửa tiền.

d. Cả a và b đều đúng

35. Khi phân loại thị trường bất động sản theo địa lý khu vực, thì thị trường bất động sản bao gồm:

a. Thị trường bất động sản tư liệu sản xuất, thị trường bất động sản tiêu dùng, thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

b. Thị trường bất động sản khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.

c. Thị trường bất động sản thương mại, thị trường bất động sản vui chơi giải trí, thị trường

bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

d. Thị trường bất động sản công nghiệp, thị trường bất động sản vui chơi giải trí, thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

36. Khi phân loại thị trường bất động sản theo loại hình giao dịch trao đổi, thì thị trường bất động sản bao gồm:

a. Thị trường bất động sản khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.

b. Thị trường bất động sản khu vực sản xuất, thị trường bất động sản tiêu dùng và thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

c. Thị trường bất động sản thương mại, thị trường bất động sản vui chơi giải trí, thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

d. Thị trường bất động sản khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.

37. Khi phân loại thị trường bất động sản theo tính chất kinh doanh bất động sản, thì thị trường bất động sản bao gồm:

a. Thị trường bất động sản khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.

b. Thị trường bất động sản khu vực sản xuất, thị trường bất động sản tiêu dùng và thị trường bất động sản vừa là tư liệu sản xuất vừa là tiêu dùng.

c. Thị trường mua bán chuyển nhượng bất động sản, thị trường đấu giá quyền sử dụng đất, thị trường cho thuê bất động sản, thị trường thế chấp và bảo hiểm bất động sản, các dịch vụ lien quan đến bất động sản,.

d. Thị trường bất động sản khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.

38. Cơ quan nào sau đây có trách nhiệm chỉ đạo, quản lý việc lập và thực hiện kế hoạch phát triển dự án khu đô thị mới thuộc địa phận hành chính do mình quản lý:

a. Sở Xây dựng
b. Sở tài nguyên và môi trường
c. Sở quy hoạch kiến trúc
d. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ

39. Ban quản lý phát triển khu đô thị mới được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ và quyền hạn nào sau đây:

a. Lập kế hoạch phát triển các khu đô thị mới tại địa phương
b. Kết nối kế hoạch, tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào với tiến độ xây dựng khu đô thị mới
c. Là đầu mối tiếp nhận và tổ chức thẩm định dự án khu đô thị mới tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư và cho phép đầu tư
d. Cả a,b,c đều đúng

40. Các phương thức phát triển nhà ở bao gồm:

a. Nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ, nhà ở công vụ
b. Nhà ở thương mại, nhà ở xã hộ, nhà ở công vụ

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

c. Nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ
d. Nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ

PHẦN II: CÂU HỎI TỰ LUẬN (40 điểm)

Câu 1:**Anh (chị) hãy cho biết thông tin nhận biết khách hàng phải có những thông tin chính nào?**

Câu 3: Trình bày các nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị?

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM