



**ĐỀ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

KIẾN THỨC CƠ SỞ (Đề số 02)

Thời gian làm bài: 120 phút

Họ và tên:
Nơi sinh :.....Ngày tháng năm sinh:

Số phách:

.....



Điểm:Số phách:

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. Đây là hình thức trong phạm vi hoạt động kinh doanh bất động sản đối với tổ chức, cá nhân trong nước?

- a. Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua
- b. Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất
- c. Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua
- d. Tất cả đúng

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được kinh doanh bất động sản với hình thức nào?

- a. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua
- b. Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê
- c. Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua
- d. 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

3. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày nào?

- a. 01/01/2014
- b. 01/01/2015
- c. 01/07/2014
- d. 01/07/2015

4. Luật kinh doanh BĐS được Quốc hội thông qua ngày nào?

- a. 01/01/2014
- b. 25/11/2014
- c. 25/05/2015

d. 01/07/2015

5. Một pháp nhân thuê toàn bộ tòa nhà sau đó cho thuê lại, đó là:

- a. Kinh doanh bất động sản
- b. Kinh doanh dịch vụ bất động sản
- c. Cả a,b đều đúng
- d. Cả a,b đều sai

6. Mức vốn pháp định đối với ngành nghề kinh doanh bất động sản tối thiểu là:

- a. 6 tỷ đồng
- b. 50 tỷ đồng
- c. 20 tỷ đồng
- d. 10 tỷ đồng

7. Cá nhân độc lập kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì không phải đáp ứng điều kiện :

- a. Thành lập doanh nghiệp
- b. Đăng ký kinh doanh
- c. Chứng chỉ hành nghề
- d. Cả a,b,c đều sai

8. Cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản không được quyền thành lập :

- a. Doanh nghiệp tư nhân
- b. Hộ kinh doanh
- c. Hợp tác xã
- d. Công ty TNHH một thành viên

9. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có tối thiểu bao nhiêu chứng chỉ hành nghề môi giới :

- a. 1
- b. 2
- c. 3
- d. 4

10. Cơ quan nào có thẩm quyền thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước :

- a. Quốc hội
- b. Chính phủ
- c. Bộ Xây dựng
- d. Bộ Tài nguyên môi trường

11. Hành vi nào không bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản :

- a. Huy động vốn của người mua bất động sản
- b. Không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước
- c. Không đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật
- d. cả a, b, c đều sai

12. Nghị định nào của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản :

- a. Nghị định 153/CP (2007)
- b. Nghị định 76/CP (2015)
- c. Nghị định 71/CP (2010)
- d. Tất cả đều sai.

13. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức nào?

- a. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại
- b. Được Nhà nước giao đất sau đó đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua
- c. 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
- d. Tất cả a, b, c đúng

14. Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 thế nào là hoạt động kinh doanh bất động sản?

- 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 một, hoặc một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất
- c. Là hoạt động trợ giúp pháp lý về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên
- d. 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 BĐS; thực hiện dịch vụ môi giới BĐS, dịch vụ sàn giao dịch BĐS hoặc dịch vụ tư vấn BĐS hoặc quản lý BĐS nhằm mục đích sinh lời

15. Theo pháp luật hiện hành, đối tượng áp dụng của Luật kinh doanh BĐS 2014 bao gồm những đối tượng nào?

- a. Tổ chức kinh doanh BĐS
- b. Cá nhân kinh doanh bất động sản
- c. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam
- d. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản

16. Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì “Sàn giao dịch bất động sản” là gì?

- a. Nơi diễn ra hoạt động mua, bán bất động sản
- b. Nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
- c. Nơi diễn ra hoạt động cho thuê mua bất động sản
- d. Nơi diễn ra hoạt động thuê mua nhà, công trình xây dựng

17. Theo quy định của pháp luật hiện hành, nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có những điều kiện nào?

- 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. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai
- b. Chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất
- c. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà, công trình xây dựng không có tranh

chấp

- d. Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

18. Hợp đồng kinh doanh BĐS bao gồm những loại nào?

- a. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng
- b. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng và hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng
- c. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS
- d. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS

19. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh bất động sản là thời điểm nào?

- a. Thời điểm do các bên tự thỏa thuận
- b. Thời điểm các bên ký hợp đồng
- c. Thời điểm công chứng, chứng thực
- d. Thời điểm do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực là thời điểm các bên ký kết hợp đồng

20. Theo quy định của pháp luật, các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản do cơ quan nào quy định?

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

21. Cơ quan nào có thẩm quyền quyết định khung giá đất ở Việt Nam:

- a. Quốc hội
- b. Chính phủ
- c. Bộ tài chính
- d. Bộ xây dựng

22. Tổ chức hoạt động tư vấn xác định giá đất, phải thỏa mãn điều kiện nào dưới đây:

- a. Có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản
- b. Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật
- c. Cả a và b đều đúng
- d. Có ít nhất 03 cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất có trình độ từ đại học trở lên

23. Theo quy định của pháp luật, có bao nhiêu phương pháp định giá đất

- a. 02 phương pháp
- b. 03 phương pháp

- c. 04 phương pháp
 - d. 05 phương pháp
- 24. Về nguyên tắc định giá đất phải đảm bảo mấy nguyên tắc:**
- a. 04 nguyên tắc
 - b. 05 nguyên tắc
 - c. 06 nguyên tắc
 - d. 07 nguyên tắc
- 25. Những cơ quan nhà nước nào dưới đây có trách nhiệm trong việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai:**
- a. Bộ Tài nguyên và Môi trường
 - b. Chính phủ
 - c. Cả a và d đều đúng
 - d. Các bộ, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân tỉnh
- 26. Nghị định nào hướng dẫn về thu tiền thuê mặt nước**
- a. Nghị định 54/2014/NĐ-CP
 - b. Nghị định 55/2014/NĐ-CP
 - c. Nghị định 56/2014/NĐ-CP
 - d. Tất cả sai
- 27. Nghị định nào hướng dẫn về thu tiền thuê mặt nước?**
- a. Nghị định 54/2014/NĐ-CP
 - b. Nghị định 55/2014/NĐ-CP
 - c. Nghị định 56/2014/NĐ-CP
 - d. Nghị định 46/2014/NĐ-CP
- 28. Đối với chung cư có nhiều chủ sở hữu, có từ bao nhiêu căn hộ trở lên phải thành lập ban quản trị chung cư:**
- a. 20 căn hộ trở lên
 - b. 30 căn hộ trở lên
 - c. 40 căn hộ trở lên
 - d. 50 căn hộ trở lên
- 29. Ai có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà:**
- a. Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện
 - b. Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh
 - c. Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường
 - d. Cả a, b đều đúng
- 30. Trong trường hợp phá dỡ nhà ở đang cho thuê, thì bên cho thuê phải nhà ở phải thông báo việc tháo dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết trước bao nhiêu ngày trước khi thực hiện tháo dỡ**
- a. 60 ngày
 - b. 70 ngày
 - c. 80 ngày
 - d. 90 ngày
- 31. Nhà chung cư thuộc sở hữu của nhà nước thì cơ quan nào có trách nhiệm ban hành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:**
- a. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

- b. ủy ban nhân dân cấp huyện
- c. Bộ tài chính
- d. sở Tài nguyên và Môi trường

32. Bộ Luật dân sự 2015 có hiệu lực ngày nào?

- a. 01/01/2017
- b. 01/7/2016
- c. 01/11/2016
- d. 01/01/2016

33. Theo Luật phòng, chống rửa tiền 2012, có mấy biện pháp phòng, chống rửa tiền:

- a. 2
- b. 3
- c. 4
- d. 5

34. Trường hợp nào dưới đây tổ chức chức tài chính phải áp dụng biện pháp nhận biết khách hàng:

- a. Khách hàng mở tài khoản hoặc thiết lập giao dịch với tổ chức tài chính;
- b. Khách hàng thực hiện giao dịch không thường xuyên với tổ chức tài chính
- c. Có nghi ngờ về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của các thông tin nhận biết khách hàng đã thu thập trước đó.
- d. Cả a và c đều đúng

35. 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 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 liên quan đến bất động sản,.
- 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 khu vực đô thị, thị trường bất động sản khu vực nông thôn và thị trường bất động sản khu vực ven đô thị.
- d. 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.

36. Thị trường bất động sản cư trú bao gồm:

- a. Nhà biệt thự, nhà vườn, nhà phố riêng biệt và phố liên kết, căn hộ chung cư cao tầng.
- b. Nhà máy, xí nghiệp, các sàn giao dịch bất động sản, văn phòng công ty.
- c. Đường xá, cầu cống, các cửa hàng kinh doanh thương mại.
- d. Không có đáp án nào đúng.

37. Một bất động sản để có giá trị cần thiết phải có các đặc tính sau:

- a. Có tính hữu ích
- b. Có tính khan hiếm
- c. Có tính yêu cầu và có thể chuyển giao được
- d. Cả 3 câu trên .

38. Điều nào sau đây thuộc trách nhiệm của tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở thương mại:

- a. Hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng của dự án đã được phê duyệt

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM