



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

KIẾN THỨC CƠ SỞ (Đề số 03)

Thời gian làm bài: 120 phút

Họ và tên:

Số phách:

Nơi sinh :.....Ngày tháng năm sinh:

.....

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:

- Nội dung của hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng gồm có những nội dung chính nào?**
 - Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về BĐS; giá bán cho thuê cho mua
 - Tên, địa chỉ của các bên; giá bán cho thuê cho mua; phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên
 - Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về BĐS, thời hạn giao, nhận bất động sản
 - Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.
- Bên bán nhà, công trình xây dựng có quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua vượt quá bao nhiêu phần trăm giá trị của hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?**
 - 70%
 - 80%
 - 85%
 - 95%
- Đâu là nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng?**
 - Được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng
 - Được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng chỉ cần báo trước 15 ngày
 - Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê
 - Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng trong mọi trường hợp
- Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình**

xây dựng khi bên thuê có hành vi gì?

- a. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê
 - b. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 02 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê
 - c. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 01 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê
 - d. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 04 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê
- 5. Nếu không có thỏa thuận khác, bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước bao nhiêu ngày?**
- a. 15 ngày
 - b. 30 ngày
 - c. 45 ngày
 - d. 60 ngày
- 6. Việc chuyển nhượng toàn bộ hay một phần dự án bất động sản phải đảm bảo yêu cầu gì?**
- a. Không làm thay đổi mục tiêu của dự án
 - b. Không làm thay đổi nội dung của dự án
 - c. Không làm thay đổi mục tiêu và nội dung của dự án
 - d. Không làm thay đổi mục tiêu, nội dung của dự án và bảo đảm quyền lợi cho khách hàng và các bên có liên quan
- 7. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc cơ quan nào?**
- a. Thủ tướng chính phủ
 - b. Ủy ban nhân dân Tỉnh (đối với dự án do ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc đầu tư); Thủ tướng chính phủ (đối với dự án do Thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư)
 - c. Ủy ban nhân dân Tỉnh
 - d. Sở Tài nguyên và Môi trường
- 8. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện như thế nào?**
- a. Nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng
 - b. Nhiều lần, lần đầu không quá 40% giá trị hợp đồng
 - c. Nhiều lần, lần đầu không quá 20% giá trị hợp đồng
 - d. Nhiều lần, lần đầu không quá 15% giá trị hợp đồng
- 9. Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá bao nhiêu phần trăm giá trị hợp đồng?**
- a. 65% giá trị hợp đồng
 - b. 75% giá trị hợp đồng
 - c. 85% giá trị hợp đồng
 - d. 95% giá trị hợp đồng
- 10. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh dịch vụ bất động sản trong phạm vi nào?**
- a. Có quyền kinh doanh các dịch vụ mô giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định Luật kinh doanh bất động sản
 - b. Chỉ có quyền kinh doanh sàn giao dịch BĐS và tư vấn BĐS

- c. Chỉ quyền kinh doanh mô giới bất động sản
 - d. Chỉ có quyền tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản
- 11. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm những loại nào?**
- a. Hợp đồng dịch vụ mô giới bất động sản, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng
 - b. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản
 - c. Hợp đồng dịch vụ tư vấn và hợp đồng dịch vụ mô giới bất động sản
 - d. Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.
- 12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là thời điểm nào?**
- a. Do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng
 - b. Trường hợp có công chứng chứng thực là thời điểm công chứng chứng thực
 - c. Cả a và b đều đúng
 - d. Cả a và b đều sai
- 13. Trong trường hợp, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản các bên không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực hợp đồng, hợp đồng không có công chứng chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm nào?**
- a. Thời điểm các bên ký hợp đồng
 - b. Sau 3 ngày kể từ ngày ký
 - c. Sau 7 ngày kể từ ngày ký
 - d. Sau 10 ngày kể từ ngày ký
- 14. Cá nhân kinh doanh dịch vụ mô giới bất động sản độc lập phải có điều kiện gì?**
- a. Không cần có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - b. Không cần có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản mà chỉ cần đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế
 - c. Chỉ cần có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - d. Phải có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế
- 15. Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, tiền thù lao mô giới bất động sản phụ thuộc vào cái gì?**
- a. Tiền thù lao mô giới phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba
 - b. Tiền thù lao mô giới không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba
 - c. Tiền thù lao mô giới không phụ thuộc vào kết quả giao dịch nhưng phải do các bên thỏa thuận trong hợp đồng
 - d. Tiền thù lao mô giới phụ thuộc hay không phụ thuộc vào kết quả giao dịch phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng
- 16. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ mô giới bất động sản được hưởng hoa hồng mô giới khi nào?**
- a. Khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản

- b. Khi tiến hành mô giới
 - c. Do khách hàng quyết định
 - d. Tất cả đều sai
- 17. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản khi có những điều kiện nào?**
- a. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên
 - b. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có trình độ tốt nghiệp cao đẳng trở lên
 - c. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và đã qua sát hạch về kiến thức mô giới bất động sản
 - d. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên; đã qua sát hạch về kiến thức mô giới bất động sản
- 18. Chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản có thời hạn sử dụng là bao nhiêu năm**
- a. 02 năm
 - b. 03 năm
 - c. Không có thời hạn
 - d. 05 năm
- 19. Doanh nghiệp thành lập sàn dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có điều kiện gì?**
- a. Có ít nhất 03 người có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản, người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - b. Có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản; người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - c. Có ít nhất 01 người có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản, người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - d. Chỉ cần người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
- 20. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản gồm những nội dung gì?**
- a. Tư vấn pháp luật về bất động sản; tư vấn đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản
 - b. Tư vấn pháp luật bất động sản; tư vấn về tài chính bất động sản
 - c. Tư vấn pháp luật bất động sản, tư vấn về giá bất động sản
 - d. Tư vấn pháp luật về bất động sản; tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; tư vấn về tài chính bất động sản; tư vấn về giá bất động sản; tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.
- 21. Theo quy định của pháp luật hiện hành, quyền giám sát đối với hoạt động và sử dụng đất đai thuộc những cơ quan, tổ chức nào trong hệ thống chính trị Việt Nam:**
- a. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận tổ quốc Việt Nam
 - b. Tất cả đều đúng
 - c. Chính phủ
 - d. Bộ Tài nguyên và Môi trường
- 22. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá bao nhiêu ngày kể từ ngày nhận đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp:**
- a. 30 ngày
 - b. 45 ngày
 - c. 50 ngày
 - d. 60 ngày
- 23. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật thì đương sự được lựa chọn những hình thức giải quyết tranh**

chấp nào sau đây:

- a. Nộp đơn giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền
- b. Sở Tài nguyên và Môi trường
- c. Khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật
- d. Cả a và c đều đúng

24. Người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2013 có mấy đối tượng:

- a. 05
- b. 06
- c. 07
- d. 08

25. Đâu là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- a. Bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra
- b. Thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà nước theo quy định của pháp luật
- c. Cả a và b đều đúng
- d. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng

26. Thông tư nào của Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết về thu tiền thuê mặt nước?

- a. Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014
- b. Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 30/6/2014
- c. Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014
- d. Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 30/6/2014

27. Thông tư số 30/2014 hướng dẫn về hồ sơ giao đất, cho 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

28. Đâu là các hành vi bị nghiêm cấm theo Luật Nhà ở 2014:

- a. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân
- b. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở
- c. Xây dựng nhà ở trên đất ở
- d. Cả a, b đều đúng

29. Luật nhà ở 2014 được ban hành ngày nào?

- a. Ngày 25/11/2014
- b. Ngày 01/01/2014
- c. Ngày 25/11/2013
- d. Ngày 01/01/2013

30. Luật nhà ở có hiệu lực thi hành từ ngày:

- a. 01/07/2015
- b. 01/01/2015
- c. 01/07/2014
- d. 01/10/2014

31. Nghị định hướng dẫn thi hành Luật nhà ở 2014 là Nghị định nào?

- a. Nghị định số 51/2009/NĐ-CP
- b. Nghị định số 71/2010/NĐ-CP

- c. Nghị định số 34/2013/NĐ-CP
- d. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

32. Bộ Luật dân sự do cơ quan nào ban hành?

- a. Chính phủ
- b. Quốc hội
- c. Bộ Tư pháp
- d. Bộ Tài chính

33. Theo quy định của pháp luật, “tổ chức báo cáo” trong phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là:

- a. Các sàn giao dịch bất động sản
- b. Các tổ chức cá nhân kinh doanh mô giới bất động sản; các tổ chức cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản
- c. Cả a và b đều đúng
- d. Các tổ chức tài chính

34. “Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền” trong phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:

- a. Cục Phòng, chống rửa tiền thuộc Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- b. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng; Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
- c. Bộ tài chính
- d. Cả a và b đều đúng

35. Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo vì:

- a. Cung bất động sản co dẫn kém
- b. Cầu bất động sản co dẫn kém
- c. Cung bất động sản co dẫn tốt
- d. Cầu bất động sản co giãn tốt

36. Phát biểu nào sau đây là không đúng về đặc điểm của thị trường bất động sản?

- a. Thị trường bất động sản là thị trường cạnh tranh hoàn hảo
- b. Thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập.
- c. Thị trường bất động sản có liên quan mật thiết với thị trường vốn.
- d. Thị trường bất động sản là thị trường mà việc tham gia hay rút khỏi thị trường là vấn đề khó khăn, phức tạp và cần có nhiều thời gian.

37. Phát biểu nào sau đây là không đúng với thị trường bất động sản?

- a. Thị trường bất động sản là thị trường có tính cách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch.
- b. Thị trường bất động sản là thị trường giao dịch bản thân của các bất động sản.
- c. Thị trường bất động sản là thị trường không chỉ giao dịch bản thân của các bất động sản mà còn là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản.
- d. Thị trường bất động sản mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc.

38. Các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản bao gồm:

- a. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;

- b. Hợp đồng cho thuê nhà, thuê mua nhà công trình xây dựng;
- c. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản;
- d. Tất cả đều đúng.

39. Đối với cá nhân, hộ gia đình khi tham gia mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được thể hiện bằng văn bản và phải được xác định dưới hình thức

- a. Công chứng, chứng thực;
- b. Hai bên thỏa thuận có người làm chứng;
- c. Hai bên thỏa thuận bằng văn bản;
- d. Tất cả hình thức trên.

40. Các loại hình đầu tư kinh doanh bất động sản, bao gồm :

- a. Dự án bất động sản;
- b. Dịch vụ bất động sản;
- c. Kinh doanh quyền sử dụng;
- d. Cả a, b, c đều đúng.

PHẦN II: CÂU HỎI TỰ LUẬN (40 điểm)

Câu 1: Anh (chị) hãy cho biết theo quy định của pháp luật hiện hành, các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đầy đủ những điều kiện nào?

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