



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

KIẾN THỨC CƠ SỞ (Đề số 04)

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:

- 1. 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
- 2. 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
- 3. 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
- 4. Nội dung của hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng gồm có những nội dung chính nào?**
 - a. Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về BĐS; giá bán cho thuê cho mua
 - b. Tên, địa chỉ của các bên; giá bán cho thuê cho mua; phương thức thanh toán;

- quyền và nghĩa vụ của các bên
- c. Tên, địa chỉ của các bên; các thông tin về BĐS, thời hạn giao, nhận bất động sản
 - d. 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.

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

- a. 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

6. 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.

7. 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

8. 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

9. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ mô giới bất động sản được hưởng hoa hồng mô giới khi nào?
- Khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
 - Khi tiến hành mô giới
 - Do khách hàng quyết định
 - Tất cả đều sai
10. Cá nhân kinh doanh dịch vụ mô giới bất động sản độc lập phải có điều kiện gì?
- Không cần có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - 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
 - Chỉ cần có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản
 - Phải có chứng chỉ hành nghề mô giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế
11. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản gồm những nội dung gì?
- Tư vấn pháp luật về bất động sản; tư vấn đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản
 - Tư vấn pháp luật bất động sản; tư vấn về tài chính bất động sản
 - Tư vấn pháp luật bất động sản, tư vấn về giá bất động sản
 - 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.
12. Thông tư nào của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật kinh doanh bất động sản?
- Thông tư 19/2015
 - Thông tư 17/2015
 - Thông tư 11/2015
 - Tất cả sai
13. Thế nào là thuê mua bất động sản ?
- 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
 - Là hình thức mua nhà trả góp
 - Hình thức mua nhà chia thành nhiều đợt thanh toán
 - Tất cả a, b, c đều đúng
14. Luật kinh doanh Bất động sản quy định những vấn đề gì?
- Quy định về kinh doanh bất động sản
 - Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản
 - Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản
 - Tất cả đúng

15. Đâu 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

16. 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

17. 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

18. 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

19. 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

20. 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

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. 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

23. 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

24. 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

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

a. 05

b. 06

c. 07

d. 08

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. 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. 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

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. 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

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. 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. 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 chuyên 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. 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. 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. 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
- b. Thực hiện các quy định về phát triển nhà ở theo dự án
- c. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở người mua và bàn giao cho người mua nhà ở các hồ sơ liên quan đến nhà ở đó

d. Cả a,b,c đều đúng

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:

- Lập kế hoạch phát triển các khu đô thị mới tại địa phương
- 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
- 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
- Cả a,b,c đều đúng

40. 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

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

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?