



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

KIẾN THỨC CƠ SỞ (Đề số 05)

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.

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

- Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất
- 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
- Tất cả đúng

2. Thông tư 11/2015/TT-BXD được ban hành ngày nào?

- Ngày 01/06/2015
- Ngày 01/10/2015
- Ngày 11/11/2015
- Ngày 30/12/2015

3. 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%

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

- Quốc hội
- Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Bộ Tài nguyên môi trường

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

- Tổ chức kinh doanh BĐS
- Cá nhân kinh doanh bất động sản
- 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
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản

6. Nghị định nào của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản :
- Nghị định 153/CP (2007)
 - Nghị định 76/CP (2015)
 - Nghị định 71/CP (2010)
 - Tất cả đều sai
7. **Kinh doanh bất động sản phải đảm bảo nguyên tắc những nguyên tắc nào?**
- 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
 - 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
 - Cả a và b đều đúng
 - Tất cả a, b đều sai
8. **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi đưa bất động sản vào kinh doanh có cần công khai thông tin không?**
- Nhà nước khuyến khích doanh nghiệp công khai thông tin
 - Phải thực hiện công khai thông tin trên sàn giao dịch bất động sản gắn trụ sở doanh nghiệp
 - Phải thực hiện công khai thông tin trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp
 - Phải thực hiện công khai thông tin tại Sở Xây dựng địa phương
9. **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?**
- 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
 - 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
 - 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
 - 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
10. **Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc cơ quan nào?**
- Thủ tướng chính phủ
 - 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)
 - Ủy ban nhân dân Tỉnh
 - Sở Tài nguyên và Môi trường
11. **Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm những loại nào?**
- Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản, hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng
 - Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản
 - Hợp đồng dịch vụ tư vấn và hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản
 - 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. **Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được kinh doanh bất động sản với hình thức nào?**
- Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua
 - Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê
 - 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

13. 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

14. 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

15. 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

16. 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

17. 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

18. 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

19. 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

20. 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

21. Đây 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

22. 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

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

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

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. 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

27. 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

28. 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

29. Đây 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

30. 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 thiểu 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 lẻ là 24 tháng
- d. Tất cả a, b, c đều sai

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 thiểu 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 lẻ là 24 tháng
- d. Tất cả a, b, c đều sai

32. 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 thiểu 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 lẻ là 24 tháng
- d. Tất cả a, b, c đều sai

33. 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

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 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 liên 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.

36. 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 .

37. 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.

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. 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.

40. 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

PHẦN II: CÂU HỎI TỰ LUẬN (40 điểm)

Câu 1: Anh (chị) hãy cho biết để nhà, công trình xây dựng đưa vào hoạt động kinh doanh phải có những điều kiện gì?

Câu 2: Trình bày các nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị?