




ÔN THI SÁT HẠCH CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BĐS PHẦN CƠ SỞ





Th.S. Lê Phước Nhị Sang
Mob. 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

Tháng 05 năm 2022

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84 lpnsangmba@gmail.com

NỘI DUNG THI:

Bài thi 01: Kiến thức cơ sở

- 40 câu hỏi trắc nghiệm
- Thời gian: 120 phút, rất dư, suy nghĩ kỹ trước khi nộp bài, vì các đề trắc nghiệm thường đổi tới đổi lui đánh đố người thi.
 - Đạt khi điểm từ 70/100 điểm
 - Thi rớt được quyền thi lại (miễn phí) 1 lần
 - Sau 2 lần thi không đạt cần làm hồ sơ thi lại (nếu muốn)

Bài thi 02: Kiến thức chuyên môn

- 30 câu hỏi trắc nghiệm (có kèm trắc nghiệm tình huống, tính toán, có máy tính trên Computer, không cần mang máy tính cá nhân theo)
- Thời gian thi: 120 phút, rất dư, xem kỹ trước khi nộp bài
 - Được thi lại 1 lần miễn phí nếu không đạt
 - Không cần thi chuyên môn nếu xin cấp lại chứng chỉ (sau 5 năm hết hạn)
 - Đạt khi điểm từ 70/100 điểm

Bài thi thử (nếu có) là hình thức ôn luyện rất tuyệt vời => Làm đi làm lại nhiều lần!

NỘI DUNG ÔN THI:

PHẦN 1: CƠ SỞ

1. Pháp luật liên quan đến kinh doanh BĐS
2. Thị trường BĐS
3. Đầu tư kinh doanh BĐS
4. Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh BĐS

PHẦN 2: KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN

1. Tổng quan về dịch vụ môi giới BĐS
2. Quy trình và kỹ năng môi giới BĐS
3. Giải quyết tình huống thực tế

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84 lpsangmba@gmail.com

3

Một số Mẹo cần nhớ khi thi

- Không chọn "tất cả đều sai"
- Ưu tiên đáp án: tất cả đều đúng, cả a-b-c đều đúng (trừ quyền của người sử dụng đất). Nếu câu yêu cầu chọn 2 đáp án (có dấu * trong phần câu hỏi), tuyệt đối không chọn mục "Tất cả đều đúng", phải chọn 2 câu đúng nhất.
- Đáp án có chữ "kinh doanh bất động sản", "bất động sản", "vị trí bất động sản" sẽ được ưu tiên chọn
- Đáp án hỏi về "Luật nhà ở" thì trong đáp án phải có chữ "Nhà ở"
- Đáp án hỏi về "Luật đầu tư" thì trong đáp án phải có chữ "Đầu tư"
- Câu hỏi "trong trường hợp nào bắt buộc" thì trả lời "không có trường hợp bắt buộc"
- Câu hỏi khái niệm => Nhớ từ khóa
- Câu hỏi "đâu là" thì chọn d. Tất cả a, b, c đều đúng
- Câu hỏi liên quan đến số => Học số cho thuộc
- Câu hỏi liên quan đến chứng chỉ => Mấy số "5 năm" ưa chọn, ví dụ giá trị hành nghề 5 năm, bị thu hồi 5 năm sau mới được thi lại...
- Câu hỏi đúng sai: Khi có từ "Tất cả", "Mọi", "duy nhất", "không cần có..." nên chọn là "Sai"....
- Còn rất nhiều mẹo khác, cần học kỹ, hiểu và phân tích để cho đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84 lpsangmba@gmail.com

4

NỘI DUNG ÔN THI:

PHẦN 1: CƠ SỞ

1. Pháp luật liên quan đến kinh doanh BĐS
2. Thị trường BĐS
3. Đầu tư kinh doanh BĐS
4. Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh BĐS

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84 lpsangmba@gmail.com

5

Tình huống

- Tình huống 1: Có nên mua bán nhà đất bằng vi bằng hay không? Tại sao? Phương pháp mua bán thông qua hình thức này giải quyết được những vấn đề gì?
- Tình huống 2: Một người cha đột ngột mất không để lại di chúc, có vợ và một con gái 14 tuổi. Ngày đám tang người này có 1 phụ nữ dẫn theo cậu con trai 11t tự nhận là con xin để tang. Do cậu bé giống người đã mất quá nên người vợ đồng ý. Sau đám tang 2 tháng người phụ nữ dẫn cậu con trai đến đòi chia 50% ngôi nhà mà hai mẹ con kia đang ở, lý do là đó là căn nhà do người cha để lại, cậu bé là con có quyền thừa hưởng 50% tài sản để lại. Điều này đúng hay sai? Anh chị hãy đề xuất những tình huống giải quyết liên quan.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

6

Trắc nghiệm

Câu 1: Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại ngân hàng, trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đó với khách hàng, phải đáp ứng điều kiện nào sau đây? (*)

- ☒ A. Phải giải chấp nhà ở trước khi ký hợp đồng huy động vốn, trừ trường hợp bên mua và ngân hàng đồng ý
- ☒ B. Có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây Dựng
- C. Miễn là khách hàng đồng ý mua, không cần sự đồng ý của ngân hàng
- D. Miễn là ngân hàng chấp thuận cho bên mua nhà khoản tín dụng để mua căn nhà đó

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

7

Câu 2: Tranh chấp về đất đai giữa các bên, trước khi khởi kiện phải:

- ☒ A. Hòa giải tại UBND cấp xã nơi có đất
- B. Hòa giải tại UBND cấp huyện nơi có đất
- C. Không bắt buộc phải hòa giải
- D. Do các bên thỏa thuận về việc hòa giải

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

8

Câu 3: Những giao dịch nào sau đây không phải là giao dịch về nhà ở:

- A. Mua bán
- B. Tặng cho
- ☒ C. Xây dựng, sửa chữa cải tạo nhà ở
- D. Cho thuê

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

9

Câu 4: Đơn vị chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan để triển khai các biện pháp phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh BĐS:

- A. Cục Phòng, chống rửa tiền- Ngân hàng nhà nước
- B. Bộ Tài chính
- ☒ C. Bộ Xây dựng
- D. Bộ Công an

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

10

Câu 5: Hành vi nào sau đây không bị cấm trong hoạt động kinh doanh BĐS?

- ☒ A. Huy động vốn của người mua BĐS khi hội đủ điều kiện
- 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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

11

Câu 6: Phí bảo trì phần sở hữu chung trong chung cư mà khách hàng phải trả được quy định:

- A. 2% giá bán căn hộ
- B. 2% giá trị căn hộ có giá bán cao nhất
- ☒ C. 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác được bán cho khách hàng
- D. 2% giá trị phần sở hữu chung

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

12

Câu 7: Quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật nước ta thể hiện qua các quyền chủ đạo nào?

- A. Cho tặng, thừa kế, cho thuê, phá dỡ, thuê chấp, để không sử dụng,...
- ☒ B. Sử dụng, chiếm hữu và định đoạt
- C. Sử dụng và định đoạt
- D. Khai thác, mua bán, cho tặng, thừa kế, góp vốn và cho mượn...

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

13

Câu 8: Từ 01/07/2015, thời hạn doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tính từ ngày cấp là:

- A. 50 năm
- B. 60 năm
- C. 70 năm
- ☒ D. Tương ứng với thời hạn ghi trong giấy chứng nhận đầu tư

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

14

Câu 9: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở khi

- ☒ A. Được phép nhập cảnh vào Việt Nam
- B. Được phép vào Việt Nam với thời gian ít nhất 3 tháng
- C. Được phép vào Việt Nam với thời gian ít nhất 6 tháng
- D. Được phép vào Việt Nam với thời gian ít nhất 12 tháng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

15

Câu 10: Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam

- A. Được sở hữu nhà ở tối đa 50 năm
- B. Được sở hữu nhà ở tối đa 50 năm và một lần gia hạn
- C. Chỉ được thuê nhà ở
- ☒ D. Được sở hữu nhà ở ổn định lâu dài

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

16

Câu 11: Thời điểm chuyển quyền sử dụng đất khi giao dịch là

- A. Các bên ký tên tại Phòng Công chứng hoặc UBND cấp xã
- ☒ B. Giao dịch được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai
- C. Khi bàn giao đất
- D. Theo thỏa thuận của các bên

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

17

Câu 12: Vai trò quản lý của Nhà nước có tác động... hoạt động kinh doanh trên thị trường BĐS

- ☒ A. quyết định đến sự thúc đẩy phát triển
- B. kèm hãm sự phát triển
- C. không hiệu quả đến sự phát triển
- D. ít đến sự phát triển

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

18

Câu 13: Phần nào sau đây thuộc sở hữu riêng của người mua căn hộ?

- A. Phần diện tích bên trong căn hộ không bao gồm diện tích xây dựng vách ngăn phòng
- B. Phần diện tích bên trong căn hộ và diện tích hành lang tiếp cận trực tiếp với căn hộ
- ☒ C. Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó
- D. Phần diện tích đậu xe 2 bánh phục vụ cho chủ sở hữu căn hộ

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

19

Câu 14: Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS khi có đủ điều kiện sau (*):

- ☒ A. Tốt nghiệp THPT trở lên
- B. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tốt nghiệp cao đẳng
- ☒ C. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản
- D. Cả A, B, C đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

20

Câu 15: Tính bất động của BĐS có thể hiểu là:

- A. BĐS dù được đem chuyển nhượng, bán nhưng chỉ được quyền sử dụng và khai thác
- ☒ B. BĐS dù được đem chuyển nhượng, bán nhưng chỉ được quyền sử dụng và khai thác, không thể chuyển BĐS đến nơi khác
- C. BĐS dù được đem chuyển nhượng, bán nhưng chỉ được quyền sử dụng và khai thác, không thể mua bán được
- D. Cả A, B, C đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

21

Câu 16: Chỗ đậu xe ô tô trong các khu nhà chung cư (*)

- ☒ A. Có thể được khách hàng mua hoặc thuê mua
- ☒ B. Thuộc quyền quản lý sử dụng của chủ đầu tư
- C. Không phân biệt quyền ưu tiên sử dụng giữa cư dân và khách vắng lai
- D. Chỉ được phép sử dụng dành riêng cho các cư dân trong chung cư

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

22

Câu 17: Nhà ở nếu đủ điều kiện theo quy định, chủ sở hữu có thể thế chấp cho tổ chức nào sau đây?

- A. Ngân hàng nhà nước
- B. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ cầm đồ
- C. Công ty bảo hiểm
- ☒ D. Tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

23

Câu 18: Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền:

- A. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất
- B. Được quyền thực hiện tất cả các giao dịch về quyền sử dụng đất
- ☒ C. Được quyền định đoạt tài sản trên đất mà tài sản đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước
- D. Chỉ được quyền cho thuê quyền sử dụng đất

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

24

Câu 19: Cá Nhân, Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền:

- A. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất
- ☒ B. Được quyền thực hiện tất cả các giao dịch về quyền sử dụng đất
- C. Được quyền định đoạt tài sản trên đất mà tài sản đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước
- D. Chỉ được quyền cho thuê quyền sử dụng đất

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

25

Câu 20: Nhận xét nào sau đây là sai?

- A. Sàn giao dịch BĐS phải là pháp nhân
- B. Sàn giao dịch BĐS phải có tên, địa chỉ, bảng hiệu và phải thông tin về việc thành lập trên thông tin đại chúng
- C. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS thành lập sàn giao dịch BĐS thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp
- ☒ D. Sàn giao dịch BĐS không phải là pháp nhân

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

26

Câu 21: BĐS là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

- A. Phải giao dịch qua sàn
- ☒ B. Có thể chọn giao dịch qua sàn hoặc chủ sở hữu tự giao dịch
- C. Không được giao dịch qua sàn
- D. Không bắt buộc qua sàn nhưng phải qua công ty môi giới

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

27

Câu 22: Giai đoạn nào không thuộc giai đoạn thực hiện dự án?

- A. Thực hiện việc giao đất hoặc thuê đất
- B. Giám sát thi công và thực hiện
- C. Vận hành, chạy thử
- ☒ D. Bảo hành công trình xây dựng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

28

Câu 23: Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung (*)

- ☒ A. Tất cả chủ sở hữu phải cùng ký trên hợp đồng mua bán
- ☒ B. Có thể ủy quyền cho một chủ sở hữu ký hợp đồng mua bán
- C. Chỉ cần 2/3 chủ sở hữu ký trên hợp đồng mua bán
- D. Chỉ cần một trong các đồng sở hữu đại diện ký hợp đồng mua bán

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

29

Câu 24: Cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa không quá... căn hộ trong một tòa nhà chung cư tại Việt Nam

- A. 10%
- B. 15%
- C. 20%
- ☒ D. 30%

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

30

Câu 25 : Cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa không quá bao nhiêu căn hộ riêng lẻ trong một phường tại Việt Nam

A. 100

B. 150

☒ C. 250

D. 300

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

31

Câu 26: Chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS có thời hạn sử dụng

A. 02 năm

B. 03 năm

C. 04 năm

☒ D. 05 năm

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

32

Câu 27: Sau khi bị thu hồi Chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS, phải mất bao nhiêu năm sau người bị thu hồi mới được đi thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề mới?

A. 02 năm

B. 03 năm

C. 04 năm

☒ D. 05 năm

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

33

Câu 28: Nội dung của sàn giao dịch BĐS không bao gồm

A. Mua bán BĐS

B. Quảng cáo BĐS

C. Đấu giá BĐS

☒ D. Công chứng hợp đồng về BĐS

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

34

Câu 29: Phạm vi kinh doanh dịch vụ BĐS của tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài:

- ☒ A. Có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS, tư vấn BĐS, quản lý BĐS
- B. Chỉ có quyền kinh doanh BĐS và tư vấn BĐS
- C. Chỉ có quyền kinh doanh môi giới BĐS
- D. Chỉ có quyền kinh doanh tư vấn và quản lý BĐS

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

35

Câu 30: Trước khi bàn giao nhà (BĐS hình thành trong tương lai) cho người mua, doanh nghiệp trong nước được lấy tối đa... giá trị hợp đồng

- A. 50%
- ☒ B. 70%
- C. 80%
- D. 95%

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

36

Câu 31: Trước khi bàn giao sổ hồng chứng nhận quyền sở hữu nhà (BDS hình thành trong tương lai) cho người mua, doanh nghiệp trong nước được lấy tối đa ... giá trị hợp đồng

A. 50%

B. 70%

C. 80%

☒ D. 95%

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

37

Câu 32: Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (*)

A. Là trái quy định pháp luật hiện hành

☒ B. Được thực hiện khi có nhu cầu và thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận

☒ C. Bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp các loại thuế phí theo quy định

D. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải nộp các loại thuế phí theo quy định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

38

Câu 33: Các nội dung nào sau đây bị cấm? (*)

- ☒ A. Sử dụng đất không đúng mục đích
- ☒ B. Thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất không đăng ký với Nhà nước
- C. Sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất
- D. Sử dụng đất vào mục đích phát triển kết cấu hạ tầng để tăng giá trị đất

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

39

Câu 34: Hợp đồng nào sau đây không phải là hợp đồng kinh doanh BĐS?

- A. Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng
- B. Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng
- ☒ C. Hợp đồng quản lý BĐS
- D. Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

40

Câu 35. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản:

- A. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp
- B. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 2 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.
- C. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động

☒ D. Cần thỏa các điều kiện A, B & C.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

41

Câu 36. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

- A. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
- B. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- C. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở 2014

☒ D. Tất cả phương án a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

42

Câu 37. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức:

- A. Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan;
- B. Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở
- C. Ngoại trừ: khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

☒ D. Cả phương án a, b, c.

Câu 38. Đối với trường hợp mua bán nhà ở trực tiếp từ chủ đầu tư thì: thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư:

☒ A. Đúng

B. Sai

Câu 39. Đối tượng nào sau đây được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội:

- A. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- B. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- C. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

☒ D. Các phương án trên đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

45

Câu 40. Diện tích ban công, lô gia của căn hộ chung cư có được tính trong phần diện tích sở hữu riêng hay không?

☒ A. Có

B. Không

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

46

Câu 41. Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước tim tường, đúng hay sai?

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

47

Câu 42. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ bao nhiêu căn hộ trở lên thì phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư

☒ A. 20

B. 30

C. 50

D. 100

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

48

Câu 43. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung hay không?

A. Có

☒ B. Không

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

49

Câu 44. Cá nhân nước ngoài được mua nhà ở do người dân xây dựng không?

A. Có

☒ B. Không

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

50

Câu 45. Khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư Luật KD BĐS bắt buộc phải làm gì tại Ngân hàng thương mại

- A. Thế chấp dự án, ký hợp đồng vay vốn
- ☒ B. Ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính
- C. Cam kết không tranh chấp
- D. Đăng ký thủ tục thanh toán đảm bảo

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

51

Câu 46. Theo quy định của Luật số 65/2014/QH13 - Luật nhà ở, như thế nào là "nhà ở thương mại"?

- A. Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.
- B. Là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.
- ☒ C. Là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.
- D. Cả A, B, C đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

52

Câu 47. Theo quy định của Luật số 65/2014/QH13 - Luật nhà ở, như thế nào là "nhà ở xã hội"?

- ☒ A. Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.
- B. Là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.
- C. Là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.
- D. Cả A, B, C đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

53

Câu 48. Theo quy định của Luật số 65/2014/QH13 - Luật nhà ở, như thế nào là "nhà ở tái định cư"?

- A. Là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.
- ☒ B. Là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.
- C. Là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.
- D. Cả A, B, C đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

54

Câu 49. Theo quy định của Luật số 65/2014/Qh13 - Luật nhà ở, thế nào là "nhà ở hình thành trong tương lai"?

- A. Là nhà ở chưa được xây dựng và sẽ xây dựng trong tương lai
- B. Là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và chuẩn bị đưa vào sử dụng
- ☒ C. Là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng
- D. Cả A, B, C đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

55

Câu 50. Theo quy định của Luật số 65/2014/QH13 - Luật nhà ở, Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn bao lâu?

- A. Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng
- B. Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng
- C. Thời hạn tùy theo hợp đồng bảo hành công trình ký kết giữa Chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng
- ☒ D. Cả a và b đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

56

Câu 51: 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;
- C. Thực hiện việc tẩu tán tài sản có được bằng hình thức bất hợp pháp thông qua việc mua bán các tài sản hợp pháp khác;
- ☒ D. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

57

Câu 52: 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 môi giới bất động sản
- C. Các tổ chức cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản
- ☒ D. Cả a, b và c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

58

Câu 53: Cơ quan nhà nước nhận báo cáo của các sàn giao dịch BĐS?

- 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;
- C. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
- ☒ D. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

59

Câu 54: Đây là những dấu hiệu giao dịch đáng ngờ trong hoạt động kinh doanh bất động sản?

- A. Không thể xác định được khách hàng theo thông tin khách hàng cung cấp hoặc một giao dịch liên quan đến một bên không xác định được danh tính khác;
- B. Hồ sơ giao dịch hoặc hồ sơ về bất động sản có dấu hiệu giả mạo (ví dụ: sổ hồng giả, con dấu giả, chữ ký giả, giấy chứng minh nhân dân giả, hộ chiếu giả, địa chỉ bất động sản không đúng thực tế...);
- C. Giá cả bất động sản không phải là mối quan tâm hàng đầu của khách hàng
- ☒ D. Cả a, b đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

60

Câu 55: Tổ chức báo cáo phải báo cáo cho Cục Phòng, chống rửa tiền thuộc Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng – Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng trong vòng bao nhiêu giờ đối với giao dịch đáng ngờ kể từ thời điểm phát hiện dấu hiệu đáng ngờ?

- A. 12 giờ
- B. 24 giờ
- ☒ C. 48 giờ
- D. 3 ngày

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

61

Câu 56: Biện pháp tạm thời trong phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản?

- A. Giao dịch bình thường
- B. Được thực hiện giao dịch nhưng phải báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp pháp luật quy định
- ☒ C. Không thực hiện giao dịch bất động sản và báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp pháp luật quy định
- D. Từ chối giao dịch, báo cáo cho công an nhân dân

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

62

Câu 57: Ai có trách nhiệm rà soát, sàng lọc các giao dịch có giá trị lớn để phát hiện các giao dịch đáng ngờ trong hoạt động kinh doanh bất động sản?

- A. Sở Tài nguyên và Môi trường
- B. Tổ chức báo cáo (sàn/tổ chức cá nhân hàng nghề môi giới/ tổ chức hành nghề quản lý bất)
- C. Sở Xây dựng
- ☒ D. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

63

Câu 58: Theo quy định của pháp luật hiện hành, “rửa tiền” là hành vi gì?

- A. Việc làm sạch các tờ tiền bị bẩn bằng nước, hóa chất để tiếp tục đưa vào sử dụng
- B. Bị cấm do vi phạm qui định về quản lý tiền tệ
- ☒ C. Hành vi của cá nhân, tổ chức tìm cách hợp pháp hoá tiền, tài sản do phạm tội mà có
- D. Buôn bán kinh doanh bất động sản bằng tiền có giá trị giao dịch lớn

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

64

Câu 59: Giao dịch tiền mặt trong lĩnh vực bất động sản từ bao nhiêu triệu đồng trở lên phải báo cáo?

- A. 100 triệu VND
- ☒ B. 300 triệu VND
- C. 500 triệu VND
- D. 1 tỷ VND

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

65

Câu 60: Sàn giao dịch BĐS phải có trách nhiệm gì về phòng chống rửa tiền sau đây:

- A. Báo cáo bất kỳ giao dịch BĐS nào thông qua sàn
- ☒ B. Báo cáo các giao dịch có giá trị lớn hoặc các giao dịch đáng ngờ
- C. Báo cáo các giao dịch có dấu hiệu vi phạm pháp luật
- D. Không cần báo cáo các giao dịch lên cơ quan chức năng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

66

Câu 61: Chủ đầu tư và Nhà đầu tư có khác nhau không:

- A. Khác nhau. Chủ đầu tư là công ty, nhà đầu tư là cá nhân
- B. Giống nhau. Chủ đầu tư/nhà đầu tư đều là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.
- ☒ C. Khác nhau. Chủ đầu tư bỏ vốn ra hoạt động đầu tư. Còn nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Họ bao gồm Nhà đầu tư trong nước; Nhà đầu tư nước ngoài; Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
- D. Giống nhau. Khác nhau là do cách gọi mà thôi

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

67

Câu 62: Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh là gì?

- A. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- B. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- C. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- ☒ D. Tất cả các phương án trên.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

68

Câu 63: Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc nào sau đây?

- A. Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;
- B. Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, nhận diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.
- C. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.
- ☒ D. Bao gồm phương án A và B.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

69

Câu 64: Chủ đầu tư dự án bất động sản có được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác không?

- A. Có; nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi mục tiêu và nội dung của dự án.
- B. Không, nhằm bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.
- C. Có, và phải bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.
- ☒ D. Bao gồm phương án A và C.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

70

Câu 65: Điều kiện để được chuyển nhượng dự án BĐS hình thành trong tương lai?

- A. Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt
- B. Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt
- C. Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

☒ D. Cả 3 phương án A, B và C.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

71

Câu 66: Chủ đầu tư có cần xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không?

☒ A. Có

B. Không

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

72

Câu 67: Chủ đầu tư có được thu lệ phí khi ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng của khách hàng không?

- ☒ A. Có
- ☐ B. Không

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

73

Câu 68: Chủ đầu tư khi bán bất động sản phải nộp những loại thuế gì sau đây?

- ☒ A. Thuế thu nhập doanh nghiệp
- ☐ B. Thuế chuyển nhượng bất động sản
- ☐ C. Thuế giá trị gia tăng
- ☐ D. Thuế môn bài

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

74

Câu 69: Cá nhân khi bán nhà ở của mình phải nộp những loại thuế gì sau đây?

- ☒ A. Thuế thu nhập cá nhân
- B. Thuế trước bạ
- C. Thuế giá trị gia tăng
- D. Thuế môn bài

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

75

Câu 70: Cá nhân khi mua bất động sản cần phải nộp những loại thuế gì sau đây?

- A. Thuế thu nhập cá nhân
- ☒ B. Thuế trước bạ
- C. Thuế giá trị gia tăng
- D. Thuế môn bài

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

76

Câu 71: Những trường hợp nào sau đây được miễn thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng BĐS?

- A. Là BĐS duy nhất
- ☒ B. Là BĐS duy nhất đã sở hữu từ 183 ngày trở lên
- C. Cha vợ tặng cho chàng rể
- D. Chị gái tặng cho em gái

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

77

Câu 72: Sàn giao dịch phải công khai thông tin về BĐS cần giao dịch tài sản để khách hàng biết và đăng ký giao dịch. Thời gian thực hiện công khai tối thiểu là:

- A. 3 ngày
- ☒ B. 7 ngày
- C. 10 ngày
- D. 30 ngày

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

78

Câu 73: Theo anh/chị, nội dung nào không phải hoạt động của sàn giao dịch BĐS?

- A. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua Bất động sản.
- B. Kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch
- C. Môi giới bất động sản
- ☒ D. Đầu tư BĐS

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

79

Câu 74: Sàn giao dịch Bất động sản chịu sự quản lý của cơ quan nào sau đây?

- A. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Tài nguyên môi trường
- B. Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên môi trường
- ☒ C. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch đầu tư
- D. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

80

Câu 75: Khi giao dịch qua sàn, người mua/bán bất động sản phải chịu các khoản phí:

- A. Phí môi giới
- B. Lệ phí
- C. Các loại phí khác
- ☒ D. Phương án A và B đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

81

Câu 76: Chi phí đăng tải thông tin, công khai thông tin để giao dịch qua sàn là do ai có trách nhiệm chi trả:

- A. Sàn giao dịch
- B. Chủ đầu tư
- C. Do cả 2 cùng chia sẻ chi phí
- ☒ D. Không quy định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

82

Câu 77: Thẩm quyền cấp chứng chỉ môi giới bất động sản thuộc về:

- A. Bộ Xây dựng;
- B. Cơ sở đào tạo;
- ☒ C. Sở Xây dựng;
- D. Cục quản lí nhà và thị trường bất động sản.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

83

Câu 78: Trong những trường hợp sau, trường hợp nào thuộc đối tượng áp dụng của Luật Nhà ở:

- ☒ A. Công ty A bán cho ông B một căn hộ chung cư nằm trong dự án nhà ở thương mại;
- B. Công ty C bán cho công ty D 10.000 m2 nhà xưởng;
- C. Công ty M bán cho công ty N tòa nhà dùng làm văn phòng;
- D. Công ty X chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản cho công ty Y.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

84

Câu 79: Việc công khai thông tin BĐS đưa vào kinh doanh bắt buộc phải thực hiện bằng những hình thức nào trong số những hình thức dưới đây:

- A. Đăng ít nhất trên 3 số báo liên tiếp phát hành tại địa phương;
- B. Ít nhất 1 lần được phát sóng trên đài truyền hình của địa phương;
- C. Trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng
- ☒ D. Trên trang thông tin điện tử, văn phòng trụ sở của chủ đầu tư

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

85

Câu 80: Trong các giao dịch bất động sản sau, trường hợp nào bắt buộc phải thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản:

- A. Ông A bán cho ông B một căn nhà;
- B. Doanh nghiệp C là doanh nghiệp kinh doanh nhà ở đưa 100 căn hộ nằm trong dự án đầu tư của mình ra bán trên thị trường;
- C. Ông E cho ông F thuê quyền sử dụng 03 ha đất nông nghiệp;
- ☒ D. Cả ba trường hợp nêu trên đều không bắt buộc phải thực hiện thông qua sàn giao dịch.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

86

Câu 81: Trong số các giao dịch nhà ở sau, trường hợp nào không làm thay đổi chủ sở hữu đối với nhà ở là đối tượng giao dịch (không có sự chuyển giao quyền sở hữu giữa các bên tham gia giao dịch)

- A. Công ty A bán cho ông B một căn nhà;
- B. Công ty C cho ông D thuê mua một căn nhà;
- C. Ông E tặng cho bà F một căn nhà;
- ☒ D. Công ty M cho ông N thuê một căn hộ chung cư.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

87

Câu 82: Năm 2021 ông A chết và để lại một căn nhà trị giá 50 tỷ VNĐ. Ông A không có di chúc định đoạt căn nhà này. Hỏi trong số những đối tượng sau, trường hợp nào sẽ được thừa kế căn nhà của ông A theo pháp luật (tất cả những đối tượng này đều còn sống tại thời điểm mở thừa kế):

- ☒ A. Vợ, con và cha mẹ ruột của ông A;
- B. Anh em ruột của ông A;
- C. Bác ruột, dì ruột, cô ruột, cậu ruột của ông A;
- D. Cháu ruột của ông A.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

88

Câu 83: Trong số các trường hợp sau, trường hợp nào phải nộp thuế thu nhập cá nhân:

- A. Doanh nghiệp K bán cho ông H một căn nhà tại Quận 7, TP. HCM
- B. Ông M bán cho N một căn nhà tại Quận 7, TP. HCM (ông M và ông N là hai anh em ruột)
- ☒ C. Ông A bán cho ông B một căn nhà tại Quận 7, TP. HCM (Ông A hiện có 03 căn nhà tại Việt Nam)
- D. Ông C tặng cho anh D (là con trai của ông C) một căn nhà tại Quận 7, TP. HCM

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

89

Câu 84: Trong các đối tượng sau, đối tượng nào được phép mua nhà ở xã hội?

- A. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- B. Cá nhân nước ngoài;
- C. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản
- ☒ D. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

90

Câu 85: Trong số các chủ thể sau, chủ thể nào chỉ được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam không quá 50 năm

- A. Tổ chức, cá nhân trong nước
- ☒ B. Tổ chức, cá nhân nước ngoài
- C. Người Việt nam định cư ở nước ngoài
- D. Cả 3 trường hợp trên

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

91

Câu 86: Sở Xây dựng nào có thẩm quyền cấp Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:

- A. Sở Xây dựng nơi người xin cấp có hộ khẩu thường trú;
- B. Sở Xây dựng nơi người xin cấp dự định hành nghề;
- C. Sở Xây dựng nơi người xin cấp đăng ký tạm trú;
- ☒ D. Sở Xây dựng nơi người xin cấp đăng ký dự thi sát hạch.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

92

Câu 87: Trong số các trường hợp sau, trường hợp nào hợp đồng không bắt buộc phải công chứng, chứng thực:

- A. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau;
- B. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;
- C. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;
- ☒ D. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

93

Câu 88: Trong các trường hợp sau, trường hợp nào không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- A. Chưa có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất
- B. Đất đang có tranh chấp
- C. Quyền sử dụng đất bị kê biên
- ☒ D. Cả a, b và c đều không được chuyển nhượng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

94

Câu 89: Việc thanh toán lần đầu trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai phải bảo đảm các điều kiện nào trong các điều kiện sau:

- ☒ A. Số tiền thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng
- ☐ B. Số tiền thanh toán lần đầu không quá 70% giá trị hợp đồng
- ☐ C. Số tiền thanh toán lần đầu không quá 95% giá trị hợp đồng
- ☐ D. Số tiền thanh toán lần đầu không quá 20% giá trị hợp đồng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

95

Câu 90: Trong các trường hợp sau, trường hợp nào phải có Quy chế nội bộ về phòng chống rửa tiền:

- ☒ A. Các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản
- ☐ B. Doanh nghiệp kinh doanh nhà, công trình xây dựng;
- ☐ C. Doanh nghiệp kinh doanh quyền sử dụng đất
- ☐ D. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

96

Câu 91: Định nghĩa: "Bất động sản là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định", là theo:

- A. Luật kinh doanh bất động sản 2014
- ☒ B. Bộ luật dân sự 2005 và Bộ luật dân sự 2015
- C. Luật Nhà ở 2014
- D. Luật đất đai 2013

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

97

Câu 92: Khi nhà đầu tư thực hiện thủ tục đầu tư cho dự án kinh doanh bất động sản thì phải làm thủ tục đầu tư theo Luật nào sau đây:

- A. Luật Doanh nghiệp
- ☒ B. Luật Đầu tư
- C. Luật Kinh doanh bất động sản
- D. Luật Đất đai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

98

Câu 93: Ở Việt Nam, đất đai:

- A. Thuộc sở hữu nhà nước
- B. Thuộc sở hữu của cá nhân, pháp nhân
- ☒ C. Thuộc sở hữu toàn dân mà nhà nước đại diện chủ sở hữu
- D. Thuộc sở hữu của cộng đồng.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

99

Câu 94: Cơ quan nào có thẩm quyền quy định khung giá đất ở Việt Nam:

- A. Quốc hội
- ☒ B. Chính phủ
- C. Bộ Tài chính
- D. Bộ Xây dựng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

100

Câu 95: Cơ quan nào có thẩm quyền quy định và ban hành bảng giá đất:

- A. Bộ Tài nguyên và Môi trường
- B. Bộ Tài chính
- C. Bộ Xây dựng
- ☒ D. Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

101

Câu 96: Đất đai ở Việt Nam được phân thành:

- A. Đất nông nghiệp- Đất lâm nghiệp- Đất công nghiệp
- B. Đất nông nghiệp- Đất phi nông nghiệp- Đất lâm nghiệp
- ☒ C. Đất nông nghiệp- Đất phi nông nghiệp- Đất chưa sử dụng
- D. Đất nông thôn- Đất đô thị- Đất khu công nghiệp

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

102

Câu 97: Trong nền kinh tế thị trường, thị trường bất động sản được hình thành và phát triển cùng với các loại thị trường chủ yếu nào sau đây:

- A. Thị trường hàng hóa, thị trường vốn
- B. Thị trường hàng hóa, thị trường lao động
- C. Thị trường hàng hóa, thị trường vốn, thị trường lao động
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

103

Câu 98: Thị trường bất động sản mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc vì:

- A. Thị trường bất động sản mang tính không tập trung, trải rộng mọi vùng trên đất nước
- B. Bất động sản là một hàng hóa cố định và không thể di dời về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của các yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý từng vùng, từng khu vực
- C. Mỗi thị trường mang tính chất địa phương với quy mô và trình độ khác nhau do có sự phát triển không đồng đều giữa các vùng, các miền
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

104

Câu 99: Các chủ thể chính tham gia vào hoạt động trên thị trường bất động sản:

- A. Người mua và người bán
- B. Người mua, người bán và người môi giới
- ☒ C. Người mua, người bán và người môi giới và cơ quan quản lý Nhà nước liên quan
- D. Cả a,b,c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

105

Câu 100: Cạnh tranh trong thị trường bất động sản là:

- A. Cạnh tranh tự do
- B. Cạnh tranh độc quyền
- C. Cạnh tranh hoàn hảo
- ☒ D. Cạnh tranh không hoàn hảo

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

106

Câu 101: Thị trường bất động sản sẽ là kênh đầu tư kém hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài khi:

- A. Môi trường pháp lý để phát triển thị trường bất động sản chưa đầy đủ
- B. Nền kinh tế phát triển không bền vững, hiện tượng đầu cơ tràn lan khiến giá nhà đất tăng cao
- C. Tình hình chính trị không ổn định
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

107

Câu 102: Các cấp độ phát triển của thị trường bất động sản:

- A. Sơ khai, tập trung hóa, tiền tệ hóa, tài chính hóa
- ☒ B. Sơ khai, tập trung hóa, tài chính hóa, quốc tế hóa
- C. Phát triển, tiền tệ hóa, tài chính hóa, quốc tế hóa
- D. Phát triển, tập trung hóa, tiền tệ hóa, tài chính hóa

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

108

Câu 103: Cung về bất động sản trong thị trường bất động sản được xác định bằng:

- A. Toàn bộ bất động sản có sẵn
- B. Toàn bộ bất động sản có sẵn và bất động sản hình thành trong tương lai
- ☒ C. Toàn bộ bất động sản có thể và sẵn sàng tham gia giao dịch
- D. Cả a, b và c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

109

Câu 104: Đặc trưng của giai đoạn sơ khởi trong thị trường bất động sản là:

- ☒ A. Là giai đoạn thị trường phát triển mang tính tự phát.
- B. Là giai đoạn của có sự tham gia của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- C. Là giai đoạn bất động sản được chứng khoán hóa.
- D. Tất cả đều sai.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

110

Câu 105: Nhà đầu tư khi làm thủ tục đầu tư dự án kinh doanh bất động sản thì phải làm thủ tục:

- A. Đăng kí đầu tư, xin cấp Giấy chứng nhận đăng kí đầu tư và quản lí dự án đầu tư
- B. Đăng kí đầu tư và quản lý dự án
- ☒ C. Tùy thuộc vào loại hình chủ đầu tư mà có thủ tục khác nhau.
- D. Cả a, b và c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

111

Câu 106: Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại gồm:

- A. Doanh nghiệp trong nước được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp
- B. Nhà đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện đầu tư theo Luật Đầu tư
- C. Hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Hợp tác xã
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

112

Câu 107: Thời hạn cho thuê đất đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế- xã hội khó khăn là không quá:

- A. 50 năm
- ☒ B. 70 năm
- C. 80 năm
- D. 99 năm

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

113

Câu 108: Việc nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư tạo lập bất động sản để cho thuê, 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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

114

Câu 109: Chủ đầu tư khi bán phải bảo hành đối với nhà biệt lập trong thời hạn ít nhất là:

- A. 12 tháng
- ☒ B. 24 tháng
- C. 36 tháng
- D. Luật không có quy định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

115

Câu 110: Chủ đầu tư không được phép chuyển nhượng dự án khu nhà ở nếu có vi phạm nào sau đây:

- A. Chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng theo tiến độ quy định
- B. Dự án xây dựng không đúng quy hoạch, kiến trúc đã được phê duyệt
- ☒ C. Cả a,b đều đúng
- D. Cả a,b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

116

Câu 111: Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên, vốn chủ sở hữu không thấp hơn bao nhiêu % trên tổng mức đầu tư của dự án

- A. 10%
- ☒ B. 15%
- C. 20%
- D. 25%

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

117

Câu 112: Phạm vi kinh doanh bất động sản của nhà đầu tư nước ngoài so với nhà đầu tư trong nước là:

- A. Như nhau
- B. Rộng hơn
- ☒ C. Hẹp hơn
- D. Luật không quy định về vấn đề này

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

118

Câu 113: Bất động sản có thuộc tính

- A. Bất động
- B. Không đồng nhất
- C. Khan hiếm, bền vững, đời sống kinh tế lâu dài
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

119

Câu 114: Đặc trưng nào sau đây không phải là đặc trưng của bất động sản:

- A. Khả năng co giãn của bất động sản kém
- ☒ B. Thời gian mua bán, giao dịch ngắn, chi phí mua bán giao dịch thấp
- C. Có tính thích ứng và chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau
- D. Khả năng chuyển hóa thành tiền mặt kém linh hoạt, chịu sự can thiệp và quản lý chặt chẽ của nhà nước

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

120

Câu 115: Thị trường bất động sản được hình thành và phát triển chịu tác động của yếu tố nào sau đây:

- A. Kinh tế, pháp luật
- B. Chính trị, xã hội
- C. Tốc độ phát triển của dân cư
- ☒ D. Cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

121

Câu 116: Các yếu tố nào sau đây không phải là yếu tố pháp lý liên quan đến bất động sản:

- A. Tình trạng pháp lý của bất động sản
- B. Các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn với bất động sản
- ☒ C. Vị trí bất động sản
- D. Tình trạng tranh chấp bất động sản

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

122

Câu 117: Theo bạn hàng hóa nào sau đây có khả năng chuyển hóa thành tiền mặt kém linh hoạt nhất?

- A. Vàng
- B. Kim cương
- ☒ C. Bất động sản
- D. Cổ phiếu

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

123

Câu 118: Nội dung đầy đủ của chủ sở hữu tài sản là bất động sản (ngoài đất đai) là:

- A. Cho thuê, chiếm hữu, trao đổi, tặng cho
- ☒ B. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt
- C. Sử dụng, thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, ủy quyền, để thừa kế tài sản
- D. Bán, định đoạt tài sản, thừa kế

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

124

Câu 119: Người sử dụng đất có quyền:

- A. Sở hữu đất đai
- ☒ B. Sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật
- C. Cả a và b đều đúng
- D. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

125

Câu 120: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, khi bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng, thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần báo trước?

- A. Đúng
- ☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

126

Câu 121: Theo quy định của Luật nhà ở, trong mọi trường hợp, nhà ở thuộc sở hữu chung thì không được cho thuê

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

127

Câu 122: Theo quy định của Luật nhà ở, điều kiện để nhà ở tham gia giao dịch mua bán là phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

128

Câu 123: Theo quy định của Luật nhà ở, nhà ở đang cho thuê thì chủ sở hữu không được quyền thế chấp nhà ở đó?

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

129

Câu 124: Theo quy định của Luật nhà ở, trong mọi trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê, thì bên thuê nhà ở được ưu tiên mua

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

130

Câu 125: Theo quy định của Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền, giao dịch đáng ngờ là giao dịch có giá trị lớn

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

131

Câu 126: Theo quy định của Luật phòng, chống rửa tiền, thời hạn Tổ chức báo cáo áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch là không quá 2 ngày làm việc?

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

132

Câu 127: Tổ chức cá nhân nước ngoài không được kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản ở Việt Nam

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

133

Câu 128: Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không nhất thiết phải lập thành văn bản?

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

134

Câu 129: Tổ chức, cá nhân có thể đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch bất động sản

A. Đúng

☒ B. Sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

135

Câu 130: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, đâu là trách nhiệm cá nhân, hộ gia đình trong việc phát triển nhà ở?

A. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

B. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.

C. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liên kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

☒ D. Tất cả a,b,c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

136

Câu 131: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, đâu là các hình thức giao dịch nhà ở?

- A. Mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở,
- B. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại,
- C. Tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.

D. Tất cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

137

Câu 132: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, đâu là đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam?

- A. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan.
- B. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);
- C. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

D. Tất cả Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

138

Câu 133: Đây là dấu hiệu đáng ngờ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo Luật số: 70/2012/QH13 – Luật Phòng chống rửa tiền:

- A. Các giao dịch bất động sản là giao dịch ủy quyền nhưng không có cơ sở pháp lý
- B. Khách hàng không quan tâm đến giá bất động sản, phí giao dịch phải trả giá thỏa thuận giữa các bên giao dịch không phù hợp giá thị trường
- C. Khách hàng không cung cấp được các thông tin liên quan tới bất động sản hoặc không muốn cung cấp bổ sung thông tin về nhân thân

D. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

139

Câu 134: Theo Luật số: 70/2012/QH13 – Luật Phòng chống rửa tiền, đây là nội dung trong quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền trong hoạt động kinh doanh bất động sản của đối tượng báo cáo:

- a. Quy trình, thủ tục nhận biết và cập nhật thông tin về khách hàng và người được hưởng lợi, các biện pháp xác minh thông tin về khách hàng và người được hưởng lợi trong trường hợp có phát sinh giao dịch đáng ngờ;
- b. Quy trình rà soát, phát hiện, xử lý và báo cáo giao dịch đáng ngờ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- c. Quy định về chức năng, quyền hạn và trách nhiệm của người đứng đầu đối tượng báo cáo

d. Cả a, b và c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

140

Câu 135: Đây là các hành vi bị cấm trong kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật 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. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

141

Câu 136: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, đây là hành vi bị cấm khi kinh doanh bất động sản:

- a. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản
- b. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật
- c. Không khai đầy đủ, trung thực về bất động sản

☒ d. Cả a, b và c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

142

Câu 137: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, đâu là quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng?

- a. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng
- b. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng
- c. Yêu cầu phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận
- ☒ d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

143

Câu 138: Theo Luật số 07/2012/QH13- Luật phòng, chống rửa tiền, thế nào là "giao dịch đáng ngờ"?

- ☒ a. Là giao dịch có dấu hiệu bất thường hoặc có cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch có nguồn gốc từ hoạt động tội phạm hoặc liên quan tới rửa tiền.
- b. Là những giao dịch bằng vàng hoặc bằng ngoại tệ
- c. Là những giao dịch có giá trị lớn
- d. Cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

144

Câu 139: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13 – Luật kinh doanh bất động sản, Môi giới bất động sản là:

- ☒ 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 hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.
- c. Là việc thực hiện một, 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.
- d. Tất cả đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

145

Câu 140: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết ít nhất bao nhiêu ngày

- ☒ a. 30 ngày
- b. 60 ngày
- c. 15 ngày
- d. 20 ngày

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

146

Câu 141: Theo Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền, trường hợp phát hiện giao dịch có liên quan tới hoạt động tội phạm, đối tượng báo cáo phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vòng bao nhiêu giờ kể từ thời điểm phát hiện:

- a. 12 giờ
- b. 24 giờ
- c. 36 giờ
- ☒ d. 48 giờ

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

147

Câu 142: Theo Luật số 07/2012/QH13- Luật phòng, chống rửa tiền, Thời hạn áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch là bao lâu?

- ☒ a. Thời hạn áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu áp dụng.
- b. Thời hạn áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu áp dụng.
- c. Thời hạn áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu áp dụng.
- d. Thời hạn áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu áp dụng.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

148

Câu 143: Theo pháp luật hiện hành, 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. Kinh doanh bất động sản không cần đáp ứng điều kiện về vốn pháp định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

149

Câu 144: Theo quy định Thông tư 11/2015/TT- BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015, sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích tối thiểu là bao nhiêu mét vuông?

- ☒ a. 50 m2
- b. 60 m2
- c. 100 m2
- d. Luật không quy định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

150

Câu 145: Theo Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, hợp đồng bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai có thời hạn:

- a. 01 năm
- b. 02 năm
- c. 03 năm
- ☒ d. Có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua và bên thuê mua

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

151

Câu 146: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà công trình xây dựng có phải báo trước cho bên kia biết trước bao nhiêu ngày?

- a. Không cần phải báo trước
- ☒ b. Phải báo cho bên kia biết trước 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác
- c. Phải báo cho bên kia biết trước 15 ngày
- d. Phải báo cho bên kia biết trước 7 ngày

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

152

Câu 147: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, 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 doanh nghiệp 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 (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác)
- c. Phải thành lập doanh nghiệp, có vốn pháp định không thấp hơn 6 tỷ và có chứng chỉ hành nghề bất động sản
- d. Cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

153

Câu 148: Nghị định nào của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản?

- ☒ a. Nghị định 02/2022/NĐ-CP
- b. Nghị định 76/2015/NĐ-CP
- c. Nghị định 71/2010/NĐ-CP
- Cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

154

Câu 149: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, 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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

155

Câu 150: Thông tư nào của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản?

- a. Thông tư 19/2015/TT-BXD
- b. Thông tư 17/2015/TT-BXD
- ☒ c. Thông tư 11/2015/TT-BXD
- d. Cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

156

Câu 151: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, Bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên thuê khi nào?

- ☒ a. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 90 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không có sự chấp nhận của bên thuê
- b. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 60 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng
- c. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 30 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng
- d. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 15 ngày trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

157

Câu 152: Theo quy định Luật số: 66/2014/QH13 – Luật kinh doanh bất động, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có giá trị sử dụng trong phạm vi nào?

- a. Trong phạm vi của tỉnh đó
- b. Trong phạm vi của huyện đó
- ☒ c. Trong phạm vi cả nước
- d. Luật không quy định

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

158

Câu 153: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi 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 môi 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 môi giới bất động sản

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

159

Câu 154: Theo quy định của Thông tư số 11/2015/TT- BXD ngày 30/12/2015, người có chứng chỉ môi giới bất động sản sẽ bị thu hồi chứng chỉ trong trường hợp nào sau đây:

- a. Người được cấp chứng chỉ mất năng lực hành vi dân sự
- b. Chứng chỉ bị tẩy xóa, sửa chữa
- c. Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề
- ☒ d. Tất cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

160

Câu 155: Cơ quan nào có thẩm quyền thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản?

- a. Sở Kế hoạch và Đầu tư
- b. Sở Tài nguyên và Môi trường
- c. Bộ xây dựng
- ☒ d. Sở Xây dựng địa phương nào cấp thì Sở Xây dựng đó có trách nhiệm thu hồi

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

161

Câu 156: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản nhưng bị mất, rách, cháy hoặc bị hủy hoại do thiên tai muốn được cấp lại chứng chỉ thì:

- a. Phải đăng ký dự thi sát hạch cấp chứng chỉ nghề môi giới bất động sản
- b. Đăng ký và thi môn kiến thức cơ sở
- ☒ c. Chỉ nộp hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ (theo quy định) cho sở xây dựng đã cấp chứng chỉ
- d. Đăng ký và thi môn kiến thức chuyên môn

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

162

Câu 157: Chọn nhận định đúng

- ☒ a. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.
- b. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.
- c. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.
- d. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

163

Câu 158: Theo quy định Luật số: 66/2014/QH13 – Luật kinh doanh bất động sản, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là bao nhiêu năm?

- a. 02 năm
- b. 03 năm
- ☒ c. 05 năm
- d. Không có thời hạn

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

164

Câu 159: Theo quy định của Thông tư số 11/2015/TT- BXD ngày 30/12/2015, người bị thu hồi chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn bao nhiêu năm kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ?

- ☒ a. 05 năm
- b. 04 năm
- c. 03 năm
- d. 02 năm

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

165

Câu 160: Cơ quan nào có thẩm quyền quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản:

- ☒ a. Bộ Xây dựng
- b. Bộ Tài nguyên và Môi trường
- c. Bộ Tư pháp
- d. Bộ Tài Chính

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

166

Câu 161: Theo pháp luật hiện hành, trường hợp người xin cấp lại chứng chỉ do chứng chỉ cũ hết hạn thì chỉ phải làm như thế nào?

- a. Chỉ cần làm đơn gửi tới Sở xây dựng nơi đã cấp chứng chỉ để xin được gia hạn
- ☒ b. Thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.
- c. Thi lại phần thi kiến thức chuyên môn
- d. Thi lại cả 2 phần thi kiến thức cơ sở và kiến thức chuyên môn.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

167

Câu 162: Đối tượng được dự thi chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS ở VN bao gồm?

- a. Chỉ có công dân VN
- b. Công dân VN và người VN định cư ở nước ngoài
- ☒ c. Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Thông tư 11/2015-TTBXD
- d. Tất cả a,b,c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

168

Câu 163: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các những hình thức nào?

- a. Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan.
- b. Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.
- ☒ c. Cả a và b đều đúng
- d. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

169

Câu 164: Theo Luật số 65/2014 – Luật Nhà ở, khi hết thời hạn sở hữu nhà ở ghi trong Giấy chứng nhận, cá nhân người nước ngoài có được gia hạn không?

- a. Không được gia hạn
- ☒ b. Được gia hạn một lần
- c. Luật không quy định
- d. Tất cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

170

Câu 165: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm những đối tượng nào?

- a. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan.
- b. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);
- c. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam

☒ d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

171

Câu 166: Theo Luật số 65/2014/QH13 – Luật Nhà ở, cơ quan nào có thẩm quyền xem xét đơn đề nghị gia hạn sở hữu nhà ở đối với cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

- a. Sở xây dựng nơi có nhà ở
- b. Ủy ban nhân dân Huyện nơi có nhà ở
- ☒ c. Ủy ban nhân dân Tỉnh nơi có nhà ở
- d. Tất cả a, b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

172

Câu 167: Theo quy định của Luật số: 65/2014/QH13- Luật nhà ở, điều kiện để nhà ở (có sẵn) 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?

- 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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

173

Câu 168: Theo quy định của Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền "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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

174

Câu 169: Theo quy định của Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền, tổ chức, cá nhân nào sau đây phải áp dụng các biện pháp nhận biết khách hàng đối với bên mua, bên bán trong hoạt động môi giới mua, bán bất động sản; đối với chủ sở hữu tài sản trong việc cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản:

- a. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản
- b. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản
- c. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- ☒ d. Tất cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

175

Câu 170: Theo quy định của Luật số: 07/2012/QH13–Luật Phòng, chống rửa tiền, “Đối tượng 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 môi 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. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

176

Câu 171: Theo quy định của Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền, Đối tượng báo cáo có trách nhiệm báo cáo với cơ quan nào khi nghi ngờ hoặc có cơ sở hợp lý để nghi ngờ tài sản trong giao dịch có nguồn gốc do phạm tội mà có hoặc liên quan tới rửa tiền?

- ☒ a. Báo cáo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- b. Báo cáo cho Bộ tài chính
- c. Báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
- d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

177

Câu 172: Theo quy định Luật số: 07/2012/QH13 - Luật phòng, chống rửa tiền, cơ quan nào thống nhất quản lý nhà nước về phòng, chống rửa tiền?

- a. Chính phủ
- b. Quốc hội
- c. Bộ tài chính
- ☒ d. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

178

Câu 173: Theo Luật số: 07/2012/QH13- Luật phòng, chống rửa tiền, khi nào đối tượng báo cáo phải áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch?

- ☒ a. Khi các bên liên quan tới giao dịch thuộc danh sách đen hoặc có lý do để tin rằng giao dịch được yêu cầu thực hiện có liên quan đến hoạt động phạm tội và phải báo cáo ngay bằng văn bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b. Khi giao dịch có giá trị lớn
- c. Cả a và b đều đúng
- d. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

179

Câu 174: Theo Luật số: 70/2012/QH13 – Luật Phòng chống rửa tiền, đối tượng báo cáo phải gửi Quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản cho cơ quan nào dưới đây:

- 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 địa phương nơi đặt trụ sở chính.
- c. Cả a và b đều đúng
- d. Bộ Tài nguyên và Môi trường

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

180

Câu 175: Theo quy định của theo Luật số: 70/2012/QH13 – Luật phòng, chống rửa tiền 2012, đơn vị nào có trách nhiệm rà soát, sàng lọc các giao dịch có giá trị lớn để phát hiện các giao dịch đáng ngờ trong hoạt động kinh doanh bất động sản:

- a. Sở Tài nguyên và Môi trường
- b. Đối tượng báo cáo
- c. Sở xây dựng
- ☒ d. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

181

Câu 176: Theo Luật số: 07/2012/ QH13 - Luật Phòng, chống rửa tiền, Đối tượng báo cáo phải giám sát đặc biệt đối với các giao dịch nào sau đây?

- a. Giao dịch với giá trị lớn bất thường hoặc phức tạp
- b. Giao dịch với tổ chức, cá nhân tại quốc gia, vùng lãnh thổ nằm trong danh sách do Lực lượng đặc nhiệm tài chính công bố nhằm chống rửa tiền hoặc danh sách cảnh báo
- ☒ c. Cả a và b đều đúng
- d. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

182

Câu 177: Theo Luật số 07/2012/QH13- Luật phòng, chống rửa tiền, Thanh tra, giám sát hoạt động phòng, chống rửa tiền đối với đối tượng báo cáo thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc trách nhiệm của cơ quan nào?

- a. Bộ Tài chính
- ☒ b. Bộ Xây dựng
- c. Ngân hàng nhà nước Việt Nam
- d. Bộ Công an

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

183

Câu 178: Theo Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, 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 đều đúng
- d. Cả a và b đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

184

Câu 179: Nội dung thông tin bất động sản theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản phải có những nội dung gì?

- 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. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

185

Câu 180: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, bên thuê nhà, công trình xây dựng có được quyền thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng mà mình đang thuê không?

- a. Được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng
- b. Được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng chỉ cần báo trước 15 ngày
- ☒ c. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê
- d. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng trong mọi trường hợp

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

186

Câu 181: Theo Luật số: 66/2014/QH13 - Luật kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm những loại nào?

- a. Hợp đồng dịch vụ môi 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 môi 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.

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

187

Câu 182: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, 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 về tài chính bất động sản; tư vấn về giá bất động sản
- c. Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản
- ☒ d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

188

Câu 183: 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

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

189

Câu 184: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, thế nào là Sàn giao dịch bất động sản:

- a. Là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng bất động sản
- b. Là nơi diễn ra các giao dịch cho thuê bất động sản
- c. Là nơi diễn ra các giao dịch cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản
- ☒ d. Tất cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

190

Câu 185: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, Bên cho thuê nhà, công trình xây dựng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên thuê khi nào?

- ☒ a. Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê
- b. Vô ý làm hư hỏng nhà công trình xây dựng thuê
- c. Sửa chữa nhà, công trình xây dựng đã được sự đồng ý của người cho thuê
- d. Thanh toán tiền nhà, công trình xây dựng chậm 10 ngày so với thời điểm thanh toán và đã được bên cho thuê chấp thuận

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

191

Câu 186: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, đâu là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

- a. Không được yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp các thông tin về quyền sử dụng đất chuyển nhượng
- b. Không được yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra
- ☒ c. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận
- d. Cả a và b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

192

Câu 187: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, đâu là nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất?

- ☒ a. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất
- b. Thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn đã thỏa thuận
- c. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng
- d. Tất cả đáp án a,b, c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

193

Câu 188: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản phải đảm bảo các điều kiện nào sau đây:

- a. Không làm thay đổi mục tiêu của dự án
- b. Không làm thay đổi nội dung của dự án
- c. Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan
- ☒ d. Tất cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

194

Câu 189: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, 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. 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 hợp đồng.
- ☒ d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

195

Câu 190: Theo quy định của Thông tư số 11/2015/TT- BXD ngày 30/12/2015, trước khi sàn giao dịch bất động sản hoạt động, doanh nghiệp phải gửi hồ sơ về cơ quan nào để quản lý?

- a. Bộ Xây dựng
- b. Sở Tài nguyên và Môi trường
- ☒ c. Sở Xây dựng địa phương
- d. Luật không bắt buộc

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpnsangmba@gmail.com

196

Câu 191: Theo quy định Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, giao dịch về nhà ở nào dưới đây không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận?

- a. Mua bán thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai
- b. Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương
- ☒ c. Cả a và b đều đúng
- d. Hình thức tặng cho nhà ở, hình thức thế chấp nhà ở, góp vốn bằng nhà ở

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

197

Câu 192: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, nội dung của môi giới bất động sản là gì?

- a. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng
- b. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
- ☒ c. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng; Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
- d. Tất cả đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

198

Câu 193: Theo Luật số: 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản, việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản được quy định như thế nào?

- ☒ a. Do các bên thỏa thuận, phải được ghi rõ trong hợp đồng
- b. Không cần các bên thỏa thuận trước
- c. Không cần thỏa thuận và không cần ghi vào hợp đồng
- d. Cả a, b, c đều đúng

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

199

Câu 194: Theo quy định của Luật số: 66/2014/QH13 – Luật kinh doanh bất động sản, cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải đáp ứng điều kiện gì?

- a. Thành lập doanh nghiệp tư nhân
- b. Chỉ cần có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản
- ☒ c. Phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế
- d. Tất cả a,b,c đều sai

Th.S. Lê Phước Nhị Sang 0906 83 85 84
lpsangmba@gmail.com

200



201