

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI CƯƠNG
CÂU HỎI TRẮC NGHIỆM ÔN TẬP.

1. Tranh chấp về đất đai giữa các bên, trước khi khởi kiện phải:

a) A. Hòa giải tại UBND cấp phường/xã nơi có đất

b) B. Hòa giải tại UBND cấp huyện nơi có đất

c) C. Không bắt buộc phải hòa giải

d) D. Do các bên thỏa thuận về việc hòa giải

2. Những giao dịch nào sau đây không phải là giao dịch về nhà ở:

a) A. Mua bán

b) B. Tặng cho

c) C. Xây dựng, sửa chữa cải tạo nhà ở

d) D. Cho thuê

3. 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

4. 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, thuế 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...

5. 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

6. 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

7. 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

8. 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

9. 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

10. 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

11. 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

12. Chỗ đậu xe ô tô trong các khu nhà chung cư (lựa chọn tối đa 2 đáp án)

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

13. 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

14. 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

c) 20%

d) 30%

15. 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

19. 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

16. 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

20. Trước khi bàn giao 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%

17. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung (2 đáp án)

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

21. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (2 đáp án)

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

18. 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%

22. 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

23. 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

24. 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

25. 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.

26. 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

27. 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

28. 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

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

- a) Đúng
- b) Sai**

30. 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**

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

- a) Có
- b) Không**

32. 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

33. 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

34. 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

35. 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

36. Câu 45: 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 tâu 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

37. 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

38. 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.

39. 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, nhàn 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.

40. 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.

41. 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

42. 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

43. 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

44. 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

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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.

49. 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

50. 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

51. 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**

52. 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

53. 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 90% giá trị hợp đồng
- d) Số tiền thanh toán lần đầu không quá 20% giá trị hợp đồng

54. 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

55. 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

56. 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.

57. 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

58. 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**

59. 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

60. 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.**

61. 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

62. 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

63. 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

64. 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

65. 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

66. 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

67. 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.

68. 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 lí 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

69. 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

70. 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

72. 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

73. 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

74. 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

75. 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%

76. 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

77. 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**

78. 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

79. 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**

80. 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

81. 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

82. 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

83. Chọn đáp án đúng

- a) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý**
- b) Đất đai thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân
- c) Đất đai thuộc sở hữu của Nhà nước
- d) Người dân được quyền tư hữu hóa đất đai dùng để sản xuất

84. Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây (*):

- a) Đất có các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.
- b) Đất ở**
- c) Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình.

d) Đất thương mại dịch vụ

85. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với 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

86. Đặc điểm của thị trường bất động sản bảo hòa là gì?

- a) Khối lượng sản phẩm hoặc dịch vụ bds trên thị trường đã được tối đa hóa, lượng bán không tăng nữa
- b) Thị trường không có thêm nhu cầu mới về bất động sản
- c) Toàn bộ khách hàng đã được phục vụ, tất cả các công ty trong ngành đều không còn có cơ hội có thêm khách hàng mới.

d) Tất cả đều đúng

87. Giai đoạn Phục hồi (Giai đoạn đi lên) của thị trường bất động sản có đặc điểm gì? (*)

- a) Nhà đầu tư bắt đầu cảm thấy tin tưởng hơn về thị trường, giá lúc này tăng nhẹ trở lại.**
- b) Ngân hàng bắt đầu giảm lãi suất và cho vay mua bất động sản
- c) Các ngành liên quan như xây dựng, tín dụng ngân hàng cũng bắt đầu rục rịch sôi động trở lại. Các phương tiện truyền thông bắt đầu có những tin tức về sự biến đổi của thị trường. Các dự án**

thời gian bất động cũng bắt đầu được triển khai trở lại, giá bắt đầu tăng nhẹ.

d) Tất cả các yếu tố

88. Giai đoạn tăng trưởng của thị trường bất động sản thể hiện ở đặc điểm nào?

a) Giá bắt đầu tăng mạnh, lúc này nhu cầu mua bất động sản rất phổ biến, các bất động sản được giao dịch với khối lượng cao, các sàn giao dịch, các văn phòng công chứng mọc lên hàng loạt và lúc nào cũng đông kín.

b) Nhà nhà làm "cò đất" người người làm "cò đất", và phần lớn nhà đầu tư có thể chấp nhận mua với giá cao hơn giá chào bán.

c) Các ngân hàng đua nhau tung ra nhiều chính sách hỗ trợ vay vốn mua bất động sản. Giao dịch mua bán nhà đất diễn ra rất nhanh chóng và sôi động.

d) Tất cả các yếu tố

89. Giai đoạn bong bóng của thị trường bất động sản có đặc điểm gì?

a) Thị trường đạt đỉnh điểm, các công trình xây dựng bị quá tải và giá quá cao, tỉ lệ đầu cơ lúc này cực cao

b) Những bãi đất trống đồng không mọc quanh cũng được thổi giá và mọi người tranh nhau mua trong cuồng dại với hi vọng mua hôm nay mai lãi rồi bán..

c) Giá bất động sản tăng cao, lạm phát vì thế cũng tăng. Nhà nước bắt đầu rút tiền về bằng cách tăng lãi suất, các ngân hàng hạn chế hỗ trợ vay mua bất động sản.

d) Thị trường bắt đầu nhen nhóm sự suy giảm

90. Giai đoạn suy thoái của thị trường bất động sản thể hiện ở điểm nào? (*)

a) Thị trường bất động sản hạ nhiệt, nhiều nhà đầu tư rút khỏi thị trường, nhà đất trở nên khó bán, giao dịch đình trệ

b) Ngân hàng hạn chế cho nhà đầu tư và các cá nhân vay mua bất động sản. Tín dụng được siết chặt hơn bằng cách tăng lãi suất.

c) Giá lúc này thị trường bắt đầu giảm mạnh, hàng loạt nhà đầu cơ giai đoạn trước hoảng sợ tranh nhau bán tháo

d) Tài sản bị tịch thu để thế nợ tràn ngập thị trường, người mua không dám mua bất động sản, gây ra sự tòn độn.

91. Đặc điểm của thị trường bất động sản đóng băng là g??

a) Giá giảm chạm đáy, thanh khoản thấp đỉnh điểm, thậm chí không có thanh khoản. Thời điểm này nhiều nhà đầu tư thông minh sẽ bắt đầu đi tìm kiếm, gom nhặt BĐS giá rẻ, đẹp

b) Mức độ hỗ trợ vay vốn mua bất động sản của ngân hàng tăng cao

c) Biến động tăng / giảm giá bất động sản bất thường

d) Không có các loại bất động sản phù hợp nhu cầu người mua.

92. Kinh doanh bất động sản là gì?

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; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản

hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

b) Là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, thuê mua bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản.

c) Là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhưng không nhằm mục đích sinh lợi.

d) Là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường Bất động sản.

93. Nguyên tắc của việc kinh doanh bất động sản là gì?

a) Bình đẳng trước pháp luật

b) Trung thực, công khai, minh bạch.

c) Tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái với quy định của pháp luật.

d) Tất cả các phương án

94. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm những nội dung nào?

a) Loại bất động sản, vị trí bất động sản.

b) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản, quy mô của bất động sản.

c) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

d) Tất cả các lựa chọn

95. Các hành vi bị cấm trong Kinh doanh bất động sản là gì? (*)

- a) Kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng.
- b) Kinh doanh bất động sản không thông qua sàn giao dịch bất động sản.
- c) Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản;**
- d) Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.**

96. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản là gì? (*)

- a) Phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã**
- b) Phải thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
- c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải nộp thuế theo quy định của pháp luật.**
- d) Tất cả đều đúng

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

- a) Đúng
- b) Sai**

98. Mục khác nhau giữa 2 hợp đồng giao dịch đất đai và nhà ở?

- a) Quyền và nghĩa vụ
- b) Thời hạn bàn giao
- c) Bảo hành**

d) Khi có xảy ra tranh chấp

99. Tài sản chung của vợ chồng gồm những loại nào?

- a) Tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân.
- b) Tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.
- c) Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn mà không phải do vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

d) Cả 3 loại tài sản đã nêu

100. Mức thuế suất thu nhập từ chuyển nhượng BĐS tính trên giá chuyển nhượng BĐS theo luật hiện hành là:

- a) 2%**
- b) 25%
- c) 0.5%
- d) Theo qui định của pháp luật