

Câu 547: Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản được quy định như thế nào?

A. Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

B. Do bên bán quy định.

C. Do bên mua quy định.

D. Do pháp luật quy định.

Câu 548: Nội dung môi giới bất động sản bao gồm những vấn đề gì?

A. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

B. 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.

C. 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. Cả đáp án A, B và C đều đúng.

Câu 549: Ở nước ta, sàn giao dịch bất động sản chịu sự quản lý của cơ quan nhà nước nào?

A. Sở Tài nguyên Môi trường.

B. Công ty kinh doanh bất động sản.

C. Sở Xây dựng.

D. Bộ Xây dựng.

Câu 550: Theo Luật 2023, việc thanh toán trong giao dịch bất động sản giữa các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện qua hình thức nào?

A. Tiền mặt trực tiếp.

B. Qua tổ chức tín dụng (chuyển khoản).

C. Bằng tài sản khác có giá trị tương đương.

D. Tùy các bên thỏa thuận, không bắt buộc qua ngân hàng.

Câu 551: Dưới đây đâu là đặc điểm của thị trường bất động sản?

A. Có sự khác biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch

B. Thị trường BĐS là thị trường mang tính khu vực, vùng, miền

C. Cung về BĐS chậm co dãn khi giá thay đổi

D. Đáp án A, B và C

Câu 552: Đâu là đặc điểm đặc thù quan trọng của thị trường bất động sản của Việt Nam?

A. Thị trường BĐS là thị trường mang tính quốc tế và khu vực

B. Không có sự khác biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch x

C. Hoạt động của thị trường BĐS phụ thuộc vào sự kiểm soát của Nhà nước

D. Cung về BĐS thay đổi chậm hơn so với giá BĐS

Câu 553: Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản gồm:

A. Cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản.

B. Thực hiện bảo trì, sửa chữa bất động sản.

C. Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng công năng, thiết kế và hợp đồng.

D. Cả 3 đáp án trên đều đúng.

Câu 554: Việc nhà môi giới từ chối thực hiện một giao dịch khi biết nguồn tiền của khách hàng có dấu hiệu từ hoạt động tội phạm thể hiện tuân thủ nguyên tắc gì?

A. Phòng chống rửa tiền và đạo đức nghề nghiệp.

B. Bảo mật thông tin khách hàng.

C. Tôn trọng quyền tự do kinh doanh.

D. Tiết kiệm chi phí cho công ty.

Câu 555: Bà B tự nhận là “cộng tác viên giới thiệu”... đăng thông tin trên mạng xã hội, công khai giá bán, trực tiếp dẫn khách đi xem và đàm phán giá. Khi giao dịch thành công, tiền hoa hồng chuyển qua tài khoản người thân để “tránh rắc rối pháp lý”. Nhận định đúng nhất là:

A. Hoạt động giới thiệu cá nhân hợp pháp.

B. Quảng cáo sản phẩm bất động sản.

C. Không xử lý được vì không nhận tiền trực tiếp.

D. Hoạt động môi giới BĐS trá hình, xác định theo bản chất hành vi.

Câu 556: Bạn phát hiện một bất động sản bạn đang giới thiệu có giá trị thấp hơn so với mức thị trường, nhưng khách hàng vẫn quyết định mua. Bạn sẽ làm gì?

A. Không báo cho khách hàng, vì họ đã quyết định mua.

B. Khuyên khách hàng bỏ qua sự chênh lệch giá trị và tiến hành giao dịch.

C. Thông báo ngay cho khách hàng về sự khác biệt và giải thích rõ lý do.

D. Tiến hành giao dịch mà không thông báo về vấn đề này.

Câu 557: Một khách hàng yêu cầu bạn tìm một bất động sản phù hợp để đầu tư sinh lời, nhưng họ chỉ muốn các dự án có tiềm năng tăng giá nhanh trong 6 tháng tới. Bạn sẽ làm gì?

A. Giới thiệu những dự án đã được chứng minh là an toàn và ổn định.

B. Đưa ra một số dự án mà bạn biết sẽ không sinh lời trong thời gian ngắn để khách hàng có nhiều sự lựa chọn.

C. Tìm kiếm dự án ở các khu vực đang phát triển và có các yếu tố tiềm năng sinh lời trong thời gian ngắn.

D. Khuyên khách hàng mua bất động sản mà không quan tâm đến tiềm năng tăng giá trong ngắn hạn.

Câu 558: Nội dung nào sau đây là bắt buộc phải có trong hợp đồng dịch vụ môi giới?

A. Đối tượng và nội dung dịch vụ; mức thù lao/hoa hồng; thời hạn thực hiện.

B. Cam kết chắc chắn sẽ bán được nhà trong 1 tháng.

C. Thông tin về tất cả các dự án khác của công ty.

D. Danh sách đối thủ cạnh tranh của khách hàng.

Câu 559: Đầu là nghĩa vụ của cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới?

A. Tham gia đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kiến thức hành nghề môi giới bất động sản hàng năm NV

B. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản. Q

C. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng. Q

D. Tất cả đều sai

Câu 560: Một nhà môi giới chuyên nghiệp cần làm gì để duy trì uy tín lâu dài?

A. Chỉ quan tâm đến hoa hồng cao nhất.

B. Luôn đặt lợi ích hợp pháp của khách hàng lên trên và cung cấp giá trị thực sự.

C. Thay đổi số điện thoại sau mỗi thương vụ lớn.

D. Chỉ làm việc với những khách hàng giàu có.

Câu 561: Bất động sản không đủ điều kiện để giao dịch, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản có thể:

A. Từ chối môi giới và thông báo cho các bên về tình trạng bất động sản.

B. Đề xuất thay đổi các điều khoản trong hợp đồng.

C. Tiến hành giao dịch nếu khách hàng yêu cầu.

D. Đề nghị bên bán giảm giá bất động sản.

Câu 562: Nguyên tắc "Trung thực" đòi hỏi nhà môi giới phải làm gì khi biết bất động sản nằm trong khu vực quy hoạch sắp giải tỏa?

A. Giấu thông tin để dễ bán.

B. Chỉ nói khi khách hàng hỏi trực tiếp.

C. Thông báo đầy đủ và trung thực về tình trạng quy hoạch cho khách hàng.

D. Khuyến khích khách hàng mua nhanh trước khi quy hoạch công bố chính thức.

Câu 563: Một khách hàng yêu cầu bạn tìm bất động sản để bán lại nhanh, nhưng thị trường đang chững lại. Bạn sẽ làm gì?

A. Khuyến khích khách hàng đầu tư lâu dài thay vì ngắn hạn.

B. Giấu tình hình thị trường để khách hàng tự quyết định.

C. Tìm bất động sản phù hợp nhưng thông báo rõ ràng về tình hình thị trường.

D. Từ chối giao dịch vì khó khăn.

Câu 564: Nội dung nào dưới đây là vi phạm pháp luật về thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí trong kinh doanh bất động sản?

A. Quản lý và sử dụng dịch vụ môi giới bất động sản theo thỏa thuận của các bên.

B. Thu phí dịch vụ bất động sản không có hóa đơn, chứng từ hợp lệ hoặc thu quá mức quy định của pháp luật.

C. Sử dụng phí đăng ký bất động sản đúng mục đích và công khai.

D. Thu phí dịch vụ bất động sản đúng mức được quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký.

Câu 565: Nhà môi giới có nên tư vấn cho khách hàng về các thủ tục thuế và phí khi sang tên bất động sản không?

A. Không, vì đó là việc của cơ quan thuế.

B. Có, đó là một phần của dịch vụ hỗ trợ khách hàng và thể hiện tính chuyên nghiệp.

C. Chỉ tư vấn nếu khách hàng trả thêm phí tư vấn pháp lý.

D. Chỉ tư vấn cách để lách thuế cho khách hàng.

Câu 566: Nguyên tắc của hoạt động môi giới bất động sản là:

A. Tuân thủ pháp luật và đạo đức nghề nghiệp

- B. Minh bạch thông tin và hài hòa lợi ích giữa các bên
- C. Nâng cao kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm thực tế

D. Tất cả đều đúng

Câu 567: Chức năng của người môi giới là:

A. Người điều tiết giá mua bán cho thị trường.

B. Người trung gian và tư vấn cho người mua và người bán.

C. Cả A, B đều đúng.

D. Cả A, B đều sai.

Câu 568: Nghĩa vụ nào sau đây là bắt buộc đối với tổ chức, cá nhân môi giới khi cung cấp thông tin bất động sản?

A. Chỉ cung cấp thông tin tốt để thúc đẩy bán hàng.

B. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.

C. Không cần chịu trách nhiệm nếu thông tin do chủ đầu tư cung cấp sai.

D. Chỉ cung cấp thông tin khi khách hàng đã đặt cọc.

Câu 569: Bên môi giới được hưởng thù lao môi giới:

A. 500.000 đồng cho mỗi hợp đồng

B. Khi có giao dịch thành công

C. Không phụ thuộc vào kết quả giao dịch

D. Không có thù lao môi giới vì chưa có qui định

Câu 570: Nhà môi giới cần phải:

A. Luôn đảm bảo tính pháp lý.

B. Xác lập quyền lợi của các bên môi giới.

C. Không xác lập quyền lợi cá nhân khi chưa có sự thống nhất của các bên tham gia.

D. Cả A, B và C.

Câu 571: Trường hợp dự án bất động sản, công trình xây dựng đã thế chấp vay tiền ngân hàng thương mại, người môi giới bất động sản có nên tư vấn cho khách hàng vấn đề này không?

A. Giữ bí mật, không cung cấp thông tin để bán được hàng.

B. Tư vấn đầy đủ thông tin để khách hàng nắm rõ trước khi ra quyết định giao dịch.

C. Tư vấn không cần đầy đủ để khách hàng tự tìm hiểu.

D. Không tư vấn vấn đề đó.

Câu 572: Khách hàng yêu cầu bạn tìm bất động sản có giá trị thấp để tránh thuế, bạn sẽ:

A. Giới thiệu các bất động sản giá thấp theo yêu cầu.

B. Khuyên khách hàng tuân thủ pháp luật về nghĩa vụ thuế.

C. Hỗ trợ khách hàng tìm cách trốn thuế.

D. Giấu thông tin để khách hàng tự tìm hiểu.

Câu 573: Trong quy trình môi giới, người môi giới BĐS cần thực hiện các nhiệm vụ sau:

A. Chứng thực, sao lưu các loại giấy tờ, tìm kiếm khách hàng

B. Khảo sát thực địa, hồ sơ pháp lý, thẩm định giá, quảng bá, giới thiệu BĐS

C. Đàm phán điều khoản, lập hợp đồng, thu phí môi giới

D. Cả 3 câu trên đều đúng

Câu 574: Các bước trong tiếp cận khách hàng mua, thuê BĐS gồm:

A. Tìm khách hàng tiềm năng, liên lạc và thỏa thuận hợp đồng

B. Tiếp cận khách hàng, giới thiệu sản phẩm, xử lý thắc mắc và kết thúc chào bán

C. Tiếp cận khách hàng, giới thiệu sản phẩm

D. Tất cả các bước trên

Câu 575: Để giới thiệu, chào bán BĐS thành công cần dựa trên các yếu tố:

A. Liên lạc trước, giao tiếp lịch sự, nắm được nhu cầu khách hàng

B. Giao tiếp lịch sự, am hiểu thị trường BĐS, nắm được nhu cầu khách hàng

C. Giao tiếp lịch sự, am hiểu thị trường BĐS, tìm được sản phẩm đúng nhu cầu khách hàng

D. Có người giới thiệu, tìm được khách hàng tiềm năng, giao tiếp lịch sự

Câu 576: Công tác chuẩn bị tiếp xúc khách hàng đóng vai trò như thế nào trong quy trình môi giới

A. Tiền đề để tiếp xúc đạt hiệu quả

B. Dẫn dắt và chủ động trong giao tiếp đàm phán

C. Phòng ngừa các rủi ro trong giao dịch

D. Cả A, B và C

Câu 577: Trong giao dịch mua bán bất động sản, phí môi giới do ai chi trả?

A. Bên mua chi trả

B. Bên bán chi trả.

C. Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng

D. Tất cả các đáp án trên đều sai

Câu 578: Những biểu hiện nào sau đây cho phép xác định đối tượng khách hàng của bạn là “khách hàng kỹ tính”:

A. Né tránh, sợ bị gạt, không dám quyết định một mình

B. Có vẻ không đồng ý, hơi nghi ngờ, hay so sánh với sản phẩm khác của đối thủ

C. Rất nhiều kinh nghiệm và thời gian, thường nghi ngờ bạn đang lợi dụng họ

D. Phân tích kỹ mọi thông tin, quan tâm tới từng chi tiết nhỏ

Câu 579: Khi khách hàng thắc mắc về sản phẩm bất động sản, bạn sẽ:

A. Tranh luận lại với khách hàng

B. Nhận thấy khách hàng không quan tâm đến việc mua sản phẩm

C. Cả A và B đúng

D. Cả A và B sai

Câu 580: Trường hợp nào dưới đây người môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới?

A. Khi giao dịch bất động sản thành công theo hợp đồng môi giới.

B. Khi giới thiệu thông tin bất động sản cho khách hàng, dù không có giao dịch.

- C. Khi đưa ra ý kiến tư vấn ban đầu.
- D. Khi có bất kỳ hoạt động nào liên quan đến bất động sản

Câu 581: Lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng bất động sản là bao nhiêu (trong trường hợp giá hợp đồng thấp hơn giá Nhà nước quy định)?

A. 0,5% giá trị theo giá nhà nước quy định.

- B. 5% giá trị hợp đồng.
- C. 2,5% giá trị hợp đồng.
- D. 3% giá trị hợp đồng.

Câu 582: Giai đoạn tiếp xúc của quá trình đàm phán gồm:

- A. Tạo không khí tiếp xúc
- B. Tìm hiểu đối tác; tổ chức đội ngũ đàm phán; lập mục tiêu đàm phán

C. Tạo không khí tiếp xúc; tìm hiểu nhu cầu mục tiêu của đối tác; xác lập kế hoạch đàm phán

- D. Cả A, B và C

Câu 583: Phương pháp tiếp thị phải truyền tải được nội dung đến khách hàng là:

- A. Tính độc đáo nổi trội của hàng hóa
- B. Điểm khác biệt nổi bật so với hàng hóa cùng loại
- C. Kích thích và lưu lại ký ức hàng hóa

D. Cả A, B và C

Câu 584: Giúp đẩy mạnh được việc tiêu thụ, tăng doanh số nhanh chóng, mạnh mẽ nhưng chỉ có tác dụng ngắn hạn, gọi là:

- A. Tuyên truyền, tài trợ.

B. Khuyến mãi.

- C. Chào hàng cá nhân.
- D. Quảng cáo.

Câu 585: Nội dung nào sau đây không phải là nội dung môi giới bất động sản:

- A. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng.
- B. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc đàm phán kí kết hợp đồng

C. Thu thập các tài liệu để tiến hành xác định giá bất động sản x

- D. Cung cấp thông tin hỗ trợ cho các bên trong việc mua bán bất động sản.

Câu 586: Khi tiếp nhận một sản phẩm dự án, việc đầu tiên môi giới bất động sản cần làm là gì?

- A. Tìm khách hàng tiềm năng cho dự án

B. Tìm hiểu và phân tích sản phẩm

- C. Quảng cáo bán hàng
- D. Tất cả đều sai.

Câu 587: Phân loại thị trường BĐS theo trình tự tham gia thị trường có những phân đoạn nào dưới đây:

- A. Thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, loại thị trường này còn gọi là thị trường đất đai
- B. Thị trường xây dựng các công trình BĐS để bán và cho thuê.

C. Thị trường bán hoặc cho thuê lại BĐS.

D. Cả A, B và C

Câu 588: Phân loại cầu bất động sản là nhằm:

A. Gửi thư trực tiếp tới khách hàng hiệu quả hơn

B. Đáp ứng nhu cầu của khách hàng tốt hơn

C. Bố trí trình độ nhân viên môi giới cho phù hợp

D. Tất cả sai

Câu 589: Hoạt động dịch vụ cung cấp thông tin, số liệu dự báo về thị trường bất động sản được gọi là:

A. Môi giới bất động sản

B. Tư vấn bất động sản

C. Quảng cáo bất động sản

D. Quản lý bất động sản

Câu 590: Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản không bao gồm hoạt động nào sau đây:

A. Môi giới bất động sản

B. Công chứng hợp đồng bất động sản

C. Tư vấn bất động sản

D. Quản lý bất động sản

Câu 591: Điều kiện để cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản?

A. Không phải là cán bộ, công chức, có trình độ đại học trở lên

B. Kinh nghiệm 03 năm, có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên.

C. Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản, có năng lực hành vi dân sự, Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự

D. Cả A, B và C

Câu 592: 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

Câu 593: Vai trò của nhà nước trong việc quản lý thị trường bất động sản được thể hiện qua các phương diện nào sau đây:

A. Tạo môi trường pháp lý cho thị trường bất động sản

B. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản (quyền sử dụng đất)

C. Thực hiện chính sách vĩ mô nhằm thúc đẩy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản

D. Cả A, B và C

Câu 594: Phân tích tài chính dự án đầu tư xây dựng BĐS dựa vào các chỉ tiêu sau:

A. Ước tính toàn bộ chi phí dự án; Dự kiến phương án hợp tác kinh doanh;

B. Ước tính nguồn vốn vay; Thiết lập mô hình phân tích dựa trên những giả định cơ bản về dự án;

C. Phân tích dòng tiền cho toàn bộ dòng đời của dự án bao gồm chi phí đầu tư, nguồn vốn đầu tư, doanh thu, chi phí hoạt động, vốn vay, lợi nhuận, các chỉ số tài chính, phân tích độ nhạy với các biến thiên về suất đầu tư và giá thuê dự kiến;

D. Cả A, B và C

Câu 595: Các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản bao gồm:

- A. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư;
- B. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định
- C. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ;

D. Cả A, B và C

Câu 596: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là dự án bao gồm:

- A. Công trình xây dựng mới;
- B. Công trình cải tạo chỉnh trang;
- C. Công trình tái thiết, bảo tồn và tôn tạo;

D. Cả A, B và C

Câu 597: Chỉ tiêu nào không dùng để phân tích tài chính dự án đầu tư:

A. Đơn vị trúng thầu thi công dự án

- B. Ước tính toàn bộ chi phí dự án
- C. Ước tính nguồn vốn vay
- D. Phân tích độ nhạy với các biến thiên về suất đầu tư và giá thuê dự kiến

Câu 598: Tiến trình ra quyết định mua một bất động sản của khách hàng, bắt đầu bằng:

A. Thu nhập.

B. Nhận thức được nhu cầu.

- C. Tìm kiếm thông tin.
- D. Lựa chọn các giải pháp

Câu 599: Giai đoạn đầu tiên của quá trình hoạch định chiến lược marketing là:

A. Xác định thị phần mong muốn.

B. Tìm nhóm khách hàng tiềm năng mà nhu cầu của họ chưa được thỏa mãn.

- C. Bắt tay vào phối hợp marketing-mix.
- D. Xác định xem công ty có hội đủ các điều kiện để đáp ứng

Câu 600: Nội dung quyền của người sử dụng đất được xác định là:

- A. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- B. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất
- C. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật

D. Cả A, B và C

Câu 601: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện nào sau đây?

- A. Có giấy chứng nhận
- B. Đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án

C. Trong thời hạn sử dụng đất

D. Cả A, B và C

Câu 602: Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có những điều kiện nào?

A. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật

B. Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận

C. Cả A và B đều đúng

Câu 603: Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện nào?

A. Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư

B. Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư

C. Không vi phạm quy định pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó

D. Cả A, B và C

Câu 604: Thủ tục hành chính về đất đai được hiểu là:

A. Thủ tục xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai

B. Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

C. Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

D. Cả A, B và C

Câu 605: Đâu không phải là quyền của tổ chức cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản?

A. Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

B. Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

C. Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.

D. Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra.

Câu 606: Nội dung thanh tra chuyên ngành về đất đai bao gồm những nội dung nào?

A. Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp.

B. Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và tổ chức cá nhân khác có liên quan.

C. Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

D. Cả A, B và C.

Câu 607: Tranh chấp đất đai (mà các đương sự có Giấy chứng nhận) đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không thành thì do cơ quan nào giải quyết?

A. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

B. Ủy ban nhân dân cấp xã.

C. Sở Nông nghiệp và Môi trường.

D. Tòa án nhân dân.

Câu 608: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đã được cấp theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 08 năm 2024:

A. Không có giá trị pháp lý.

B. Vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

C. Có giá trị pháp lý nhưng bắt buộc phải đổi sang Giấy chứng nhận mới theo quy định của Luật Đất đai 2024.

D. Cả A, B và C đều sai.

Câu 609: Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức nào sau đây:

A. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất

B. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

C. Công nhận quyền sử dụng đất

D. Cả A, B và C

Câu 610: Đâu là hành vi bị cấm trong lĩnh vực đất đai?

A. Không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích.

B. Cung cấp thông tin về đất đai theo quy định của pháp luật.

C. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

D. Thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất có đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu 611: Dấu hiệu giao dịch đáng ngờ trong hoạt động kinh doanh bất động sản là:

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.

C. Khách hàng không cung cấp các thông tin liên quan hoặc không muốn cung cấp bổ sung thông tin về nhân thân.

D. Cả A, B và C.

Câu 612: Nghị định 16/2022/NĐ-CP được áp dụng cho phạm vi nào dưới đây:

A. Chỉ áp dụng đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ BĐS.

B. Chỉ áp dụng đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS.

C. Áp dụng chung cả trong lĩnh vực đất đai, xây dựng và bất động sản.

D. Tất cả các câu trên đều đúng.

Câu 613: Căn cứ tính tiền thuê đất theo quy định pháp luật hiện hành gồm những căn cứ nào?

A. Diện tích đất cho thuê.

B. Mục đích sử dụng đất.

C. Diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê, đơn giá, và hình thức nộp tiền (hàng năm hoặc một lần).

D. Diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê đất, đơn giá cho thuê đất.

Câu 614: Mức xử phạt từ 60-80 triệu đồng trong Nghị định 16/2022/NĐ-CP được áp dụng cho lĩnh vực đào tạo và quản lý thông tin dữ liệu thị trường BĐS:

- A. Sử dụng tài liệu giảng dạy không phù hợp với quy định khung chương trình đào tạo
- B. Không đảm bảo về thời lượng chương trình đào tạo theo quy định nhưng vẫn cấp giấy chứng nhận
- C. Cả câu A và B đều đúng**
- D. Câu A đúng câu B sai

Câu 615: Mức xử phạt từ 80-100 triệu đồng trong Nghị định 16/2022/NĐ-CP được áp dụng cho lĩnh vực đào tạo và thi cấp chứng chỉ:

- A. Được chủ động sử dụng kinh phí dự thi theo nhu cầu thực tế.
- B. Không quản lý tốt đề thi để làm lộ đề thi.**
- C. Cả câu A và B đều đúng.
- D. Câu B đúng câu A sai.

Câu 616: Nghị định hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do cơ quan nào ban hành?

- A. Quốc hội.
- B. Chính phủ.**
- C. Bộ Tài chính.
- D. Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Câu 617: Các tổ chức báo cáo phải xây dựng và ban hành quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền theo quy định. Các tổ chức đó là:

- A. Cục Phòng, chống rửa tiền thuộc cơ quan Thanh tra, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Bộ Xây dựng
- B. Sở Xây dựng các tỉnh, thành trực thuộc Trung ương
- C. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản**
- D. Ngân hàng nhà nước

Câu 618: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức nào?

- A. Thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật sau đó chuyển nhượng đất đã có hạ tầng kỹ thuật..**
- B. Được Nhà nước cho thuê đất sau đó đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê.
- C. Được Nhà nước giao đất sau đó đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.
- D. Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án để xây dựng nhà, công trình để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Câu 619: Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá mấy năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất?

- A. 01 năm
- B. 02 năm
- C. 03 năm (Đáp án được chọn)**
- D. Tất cả cả sai

Câu 620: Nhà nước có chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các trường hợp:

A. Người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số

B. Nhà ở xã hội, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai

C. Cả A và B

D. Tất cả sai

Câu 621: Trong Nghị định 16/2022/NĐ-CP, mức xử phạt từ 800 triệu - 1 tỷ đồng được áp dụng cho hành vi vi phạm kinh doanh BĐS nào dưới đây:

A. Kinh doanh ngoài phạm vi cho phép của tổ chức.

B. Huy động vốn sai quy định.

C. Xây công trình chậm tiến độ.

D. Tất cả các câu trên đều đúng.

Câu 622: Khi tiếp xúc tư vấn khách hàng, người môi giới không nên làm gì?

A. Nghe điện thoại, trao đổi công việc với nhân viên khác.

B. Ghi chép thông tin.

C. Lắng nghe khách hàng.

D. Quan tâm đến khách hàng.

Câu 623: Sau thời hạn tối đa ghi nợ tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất mà chưa trả hết nợ thì người sử dụng đất phải:

A. Chịu lãi suất quá hạn 0,05% một ngày X

B. Chịu lãi suất quá hạn 0,05% một ngày nhưng không quá 18%/năm

C. Chịu phạt chậm nộp theo quy định của luật thuế

D. Nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ

Câu 624: Tỷ lệ phần trăm lệ phí trước bạ áp dụng cho nhà, đất là:

A. 0,3%

B. 0,5%

C. 0,7%

D. 2,0%

Câu 625: Giá tính lệ phí trước bạ là:

A. Giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng

B. Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành làm căn cứ tính lệ phí trước bạ

C. Giá đất do Bộ Tài chính quy định tại thời điểm xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất

D. Cả A, B và C

Câu 626: Đầu là các khoản thu tài chính từ đất đai:

A. Thuế sử dụng đất

B. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất

C. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai

D. Cả A, B và C

Câu 627: Giao dịch về nhà ở nào dưới đây không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- A. Hình thức tặng cho nhà ở, góp vốn bằng nhà ở
- B. Mua bán thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai
- C. Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương

D. Cả B và C đều đúng

Câu 628: Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở có được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó không?

- A. Không được thế chấp

B. Được thế chấp

- C. Pháp luật không cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai
- D. Cả A, B và C đều sai

Câu 629: Công ty môi giới, sàn giao dịch bất động sản có quyền áp dụng biện pháp tạm thời là:

- A. Ngăn chặn hành vi rửa tiền
- B. Ngăn chặn hành động phạm tội

C. Không thực hiện giao dịch bất động sản và báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- D. Có lý do để tin rằng giao dịch được yêu cầu thực hiện có liên quan tới hoạt động phạm tội

Câu 630: Mức xử phạt từ 400-600 triệu đồng trong Nghị định 16/2022/NĐ-CP được áp dụng cho lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản trong những trường hợp nào dưới đây?

- A. Kinh doanh không đúng phạm vi được phép theo quy định
- B. Triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ
- C. Câu A đúng câu B sai

D. Cả câu A và B đều đúng

Câu 631: Kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định, không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định thì bị phạt tiền?

- A. Từ 100.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng

B. Từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng

- C. Từ 140.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng
- D. Từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng

Câu 632: Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản mà không có chứng chỉ hành nghề theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định thì bị phạt tiền?

- A. Từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng
- B. Từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng

C. Từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng

- D. Từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng

Câu 633: Tẩy xóa, sửa chữa, cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản thì bị phạt tiền?

A. Từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng

B. Từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng

C. Từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng

Câu 634: Không lập hợp đồng hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không đầy đủ các nội dung chính theo quy định thì bị phạt tiền? (căn cứ Điều 59 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

A. Từ 100.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng

B. Từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng

C. Từ 140.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng

D. Từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng

Câu 635: Sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ theo quy định hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì bị phạt tiền?

A. Từ 100.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng

B. Từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng

C. Từ 140.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng

D. Từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng

Câu 636: Hành vi không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không chính xác hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình môi giới thì bị phạt tiền?

A. Từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng

B. Từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng

C. Từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng

D. Từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng

Câu 637: Sàn giao dịch bất động sản có quyền từ chối đưa lên sàn các bất động sản nào?

A. Bất động sản có giá quá cao.

B. Bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

C. Bất động sản của chủ đầu tư không phải là đối tác chiến lược.

D. Bất động sản đã qua sử dụng.

Câu 638: Trong quá trình marketing sản phẩm BĐS, công ty kinh doanh BĐS có một số chương trình khuyến mãi. Mục tiêu chủ yếu của khuyến mãi là gì?

A. Tăng danh tiếng của công ty và đẩy mạnh tiêu thụ hàng hoá

B. Bán và thanh lý hàng tồn kho

C. Tạo sự khác biệt so với đối thủ, chiếm lĩnh thị phần của đối thủ cạnh tranh

D. Tạo sự nhận biết thương hiệu và cảm tình từ khách hàng mục tiêu - PR

Câu 639: Vì sao doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải chọn thị trường mục tiêu?

A. Vì phải theo phân khúc thị trường có lợi hơn

B. Vì để tạo lợi thế cạnh tranh

C. Để phục vụ khách hàng tốt nhất

D. Là yếu tố khách hàng cần và mua, tạo hấp dẫn và lôi cuốn khách hàng

Câu 640: Tại sao trong các hoạt động quảng cáo truyền thông và bán hàng, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần tập trung vào giá trị cốt lõi, giá trị khác biệt của sản phẩm trong việc cung ứng cho khách hàng:

- A. Vì phải theo phân khúc thị trường có lợi hơn
- B. Vì để tạo lợi thế cạnh tranh**
- C. Để phục vụ khách hàng tốt nhất
- D. Là yếu tố khách hàng cần và mua, tạo hấp dẫn và lôi cuốn khách hàng

Câu 641: Tranh thủ sự tín nhiệm của bạn bè thân, đề nghị họ giới thiệu hoặc cung cấp danh sách khách hàng và được lặp lại nhiều lần là đặc điểm của cách tiếp cận khách hàng theo kiểu:

- A. Tiêu thụ lặp lại
- B. Giới thiệu dây chuyền**
- C. Tận dụng người tốt trong xã hội
- D. Tiêu thụ trực tiếp

Câu 642: Giá trị BĐS buộc phải bán (bán trong điều kiện không bình thường) không phản ánh giá trị thị trường vì:

- A. Thời gian tiếp thị BĐS không phù hợp cho việc mua bán BĐS đó
- B. Người bán phải bán BĐS một cách gượng ép**
- C. Người bán người mua tự quyết định giá bán
- D. Giá tính theo giá thanh lý hoặc đền bù giải tỏa

Câu 643: Khi kết thúc thương vụ, người môi giới BĐS cần phải chú ý gì?

- A. Theo dõi, hỗ trợ các bên trong việc hoàn chỉnh hồ sơ; xem tính hợp pháp của người nhận cọc và người đặt cọc; các khoản phí phát sinh nếu có
- B. Tham gia ký hợp đồng thoả thuận, thời gian giao nhận tiền và ký hợp đồng mua bán, giao nhận BĐS, các điều khoản về vi phạm hợp đồng, các loại giấy tờ còn đang thiếu, tham gia vào quá trình thanh toán, nhận tiền hoa hồng**
- C. Lấy tiền hoa hồng ngay, tránh bị "luồn cò"
- D. Hoàn thành nghĩa vụ tìm kiếm khách hàng mới

Câu 644: Ông E dẫn khách mua đất và cung cấp thông tin rằng thửa đất “đã có quy hoạch đất ở”, “chỉ chờ lên thổ cư”, trong khi trên thực tế đất chưa được phép chuyển mục đích sử dụng. Nhận định đúng nhất là:

- A. Tư vấn định hướng đầu tư B. Giới thiệu tiềm năng quy hoạch
- C. Cung cấp thông tin sai lệch trong hoạt động kinh doanh BĐS**
- D. Không thuộc phạm vi điều chỉnh của luật

Câu 645: Đây là hình thức quảng cáo trực tuyến (Online)?

- A. Quảng cáo trực quan hiển thị trên các nền tảng.
- B. Quảng cáo tìm kiếm theo từ khóa đấu thầu trên các nền tảng Google search (tìm kiếm).
- C. Email Marketing.
- D. Đáp án A, B và C đều đúng.**

Câu 646: Trong các ý sau, ý nào chưa chính xác khi nói về nhóm các yếu tố tự nhiên liên hệ trực tiếp đến bất động sản:

A. Nhu cầu của bất động sản trên thị trường

B. Vị trí, kích thước, hình thế, diện tích thửa đất...

C. Địa hình tọa lạc và hình thức bên ngoài của bất động sản

D. Đặc điểm trên mặt đất- dưới lòng đất, và tình trạng môi trường, các tiện lợi và nguy cơ rủi ro của tự nhiên

Câu 647: Hoạt động "Phân tích thị trường" của môi giới giúp ích gì cho khách hàng?

A. Giúp khách hàng chọn thời điểm mua/bán và giá cả hợp lý.

B. Chỉ để nhà môi giới thể hiện trình độ.

C. Làm cho khách hàng hoang mang hơn về thị trường.

D. Không có tác dụng thực tế trong giao dịch lẻ

Câu 648: Khi sàn giao dịch bất động sản cung cấp thông tin sai sự thật gây thiệt hại cho khách hàng, trách nhiệm thuộc về ai?

A. Chỉ nhân viên tư vấn trực tiếp.

B. Sàn giao dịch và người đại diện theo pháp luật của sàn.

C. Khách hàng vì không kiểm tra lại thông tin.

D. Cơ quan cấp phép hoạt động cho sàn.

Câu 649: Một trong các hành vi nào dưới đây là vi phạm pháp luật về thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí trong kinh doanh bất động sản?

A. Quản lý và sử dụng phí dịch vụ môi giới bất động sản theo thỏa thuận của các bên.

B. Thu phí dịch vụ bất động sản không có hóa đơn, chứng từ hợp lệ hoặc thu quá mức quy định của pháp luật.

C. Thu phí dịch vụ môi giới bất động sản đúng mức quy định của pháp luật và hợp đồng đã ký.

D. Sử dụng lệ phí đăng ký bất động sản đúng mục đích và công khai.

Câu 650: Để hành nghề môi giới bất động sản một cá nhân phải:

A. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và hành nghề độc lập

B. Chỉ cần có chứng chỉ hành nghề môi giới và không cần làm việc trong doanh nghiệp

C. Có hợp đồng cộng tác với tổ chức/cá nhân/công ty bất động sản

D. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và làm việc trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới.