

ÔN THI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN KIẾN THỨC CƠ SỞ

Phần I: Nhóm Pháp luật Chủ đạo (Chuyên đề 1 – 3)

1. Chuyên đề 1: Pháp luật về Kinh doanh BĐS (Luật KDBĐS 2023)

- Điều kiện kinh doanh:** Yêu cầu chặt chẽ về năng lực tài chính và bắt buộc mọi giao dịch dự án phải thanh toán qua tài khoản ngân hàng. Môi giới hoạt động độc lập bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề.
- Dự án hình thành trong tương lai:** Chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc tối đa 5%. Tiến độ thanh toán tiếp theo bị kiểm soát nghiêm ngặt và bắt buộc phải có chứng thư bảo lãnh ngân hàng trước khi bán.
- Phân lô bán nền:** Siết chặt pháp lý, cấm phân lô bán nền tại các đô thị loại I, II, III nhằm hạn chế đầu cơ và lãng phí tài nguyên đất.

2. Chuyên đề 2: Pháp luật về Đất đai (Luật Đất đai 2024)

- Định giá đất:** Bãi bỏ khung giá đất cũ, áp dụng bảng giá đất mới được cập nhật hàng năm sát với nguyên tắc thị trường. Đánh thuế cao đối với hành vi găm đất, chậm đưa đất vào sử dụng.
- Mở rộng quyền sử dụng:** Nới lỏng quy định, cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) có quyền sở hữu, kinh doanh đất đai tương đương với công dân trong nước.
- Thu hồi & Bồi thường:** Làm rõ các dự án trọng điểm được phép thu hồi đất; đa dạng hóa hình thức đền bù (có thể đền bù bằng đất khác mục đích, nhà ở, hoặc bằng tiền theo giá thị trường).

3. Chuyên đề 3: Pháp luật về Nhà ở (Luật Nhà ở 2023)

- Nhà ở xã hội (NOXH):** Bãi bỏ yêu cầu cư trú (tạm trú/thường trú), nới lỏng các điều kiện về thu nhập. Bắt buộc chủ đầu tư phải dành quỹ đất làm NOXH trong các dự án thương mại lớn.
- Chung cư mini:** Lần đầu tiên công nhận tư cách pháp lý, cho phép cấp giấy chứng nhận (sổ hồng) cho từng căn hộ chung cư mini nếu công trình đáp ứng đủ các quy chuẩn khắt khe về xây dựng và PCCC.
- Sở hữu chung cư:** Không quy định cứng thời hạn sở hữu mà quyền sở hữu được gắn liền với tuổi thọ thiết kế thực tế của công trình.

Phần II: Nhóm Pháp luật Giao dịch & Tổ chức (Chuyên đề 4 – 7)

4. Chuyên đề 4: Pháp luật về Đầu tư BĐS

- **Lựa chọn nhà đầu tư:** Cơ chế đấu thầu dự án và đấu giá quyền sử dụng đất được chuẩn hóa minh bạch hơn.
- **Chuyển nhượng dự án (M&A):** Nói lỏng điều kiện, chủ đầu tư có thể chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án khi đã có quyết định giao đất/cho thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính, không bắt buộc phải đợi cấp sổ đỏ cho toàn khu.

5. Chuyên đề 5: Pháp luật Dân sự trong BĐS

- **Hợp đồng & Đặt cọc:** Nhấn mạnh các điều kiện để giao dịch có hiệu lực (năng lực chủ thể, sự tự nguyện, hình thức văn bản). Ràng buộc chặt chẽ chế tài phạt cọc để ngăn chặn tình trạng "bỏ cọc" tùy tiện.
- **Quyền tài sản:** Quy định rõ quyền bề mặt (quyền sử dụng không gian trên/dưới mặt đất), quyền hưởng dụng và các nguyên tắc thừa kế tài sản BĐS.

6. Chuyên đề 6: Pháp luật về Công chứng

- **Bắt buộc công chứng:** Hầu hết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp giữa cá nhân với cá nhân phải qua công chứng/chứng thực. Hợp đồng mua bán qua doanh nghiệp có chức năng kinh doanh BĐS thì không bắt buộc nhưng vẫn được khuyến khích.
- **Giá trị pháp lý:** Văn bản công chứng là lá chắn pháp lý cao nhất, có giá trị chứng cứ trực tiếp khi xảy ra tranh chấp tại tòa án.

7. Chuyên đề 7: Pháp luật về Doanh nghiệp & Sàn giao dịch

- **Điều kiện Sàn giao dịch:** Người quản lý, điều hành sàn bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề và phải thành lập doanh nghiệp chuyên trách độc lập.
- **Thẩm quyền giao dịch:** Các quyết định mua bán tài sản có giá trị lớn của doanh nghiệp BĐS phải tuân thủ đúng thẩm quyền (thông qua Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông).

Phần III: Tài chính, Tuân thủ & Chế tài (Chuyên đề 8 – 10)

8. Chuyên đề 8: Thuế, Phí và Lệ phí

- **Chống trốn thuế (Giao dịch 2 giá):** Nghiêm cấm hành vi kê khai giá bán thấp hơn giá trị thực tế. Dữ liệu thuế và công chứng được liên thông; nếu giá hợp đồng thấp hơn quy định, thuế sẽ được tính dựa trên bảng giá đất của Nhà nước.
- **Thuế chuyển nhượng:** Mức thuế thu nhập cá nhân cố định 2% tính trên giá chuyển nhượng; Lệ phí trước bạ là 0.5%.

9. Chuyên đề 9: Phòng, Chống Rửa Tiền

- **Định danh khách hàng (KYC):** Môi giới và sàn giao dịch BĐS thuộc nhóm chịu giám sát, buộc phải thu thập và lưu trữ chặt chẽ hồ sơ định danh của khách hàng.

- **Báo cáo bắt buộc:** Có nghĩa vụ phải báo cáo các giao dịch có dấu hiệu đáng ngờ, hoặc mọi giao dịch thực hiện bằng tiền mặt có trị giá từ 400 triệu VNĐ trở lên cho cơ quan chức năng.

10. Chuyên đề 10: Xử lý vi phạm hành chính

- **Chế tài khắt khe:** Tăng mức phạt hành chính rất nặng đối với các hành vi như: cá nhân môi giới không có chứng chỉ, cung cấp thông tin dự án sai lệch nhằm tạo "sốt ảo".
- **Đình chỉ hoạt động:** Các sàn giao dịch hoặc chủ đầu tư lách luật huy động vốn trái phép có thể bị tước quyền sử dụng giấy phép từ 3 đến 6 tháng, hoặc buộc đình chỉ kinh doanh BĐS.

Phần IV: Phân tích Thị trường & Định giá (Chuyên đề 11 – 12)

11. Chuyên đề 11: Tổng quan Thị trường Bất động sản

- **Chu kỳ thị trường:** Kỹ năng nhận biết dòng chảy của 4 pha chính: Đóng băng - Phục hồi - Tăng trưởng - Sốt nóng.
- **Các yếu tố vĩ mô:** Cách đọc vị các yếu tố tác động trực tiếp đến dòng tiền đầu tư như: room tín dụng, lãi suất ngân hàng, và quy hoạch hạ tầng (cao tốc, sân bay, vành đai).

12. Chuyên đề 12: Nguyên lý Định giá & Tư vấn giá

- **Phương pháp định giá cơ bản:**
 - *Phương pháp so sánh:* Phổ biến và thực tiễn nhất cho môi giới nhà phố, đất nền.
 - *Phương pháp dòng tiền (vốn hóa thu nhập):* Ứng dụng cho BĐS tạo ra dòng tiền đều (căn hộ dịch vụ, mặt bằng thương mại).
- **Tư vấn thanh khoản:** Kỹ năng phối hợp dữ liệu quy hoạch khu vực và trạng thái pháp lý của bất động sản để tư vấn mức giá bán có khả năng thanh khoản cao nhất.

1. Mẹo Ghi Nhớ Nhanh (Giai đoạn Ôn tập)

- **Phương pháp "Học theo cụm từ khóa":**
 - Không bắt học viên nhớ cả câu. Hãy yêu cầu họ khoanh tròn các con số và danh từ chính.
 - *Ví dụ:* Thay vì học thuộc cả đoạn dài về đặt cọc, chỉ cần nhớ chuỗi: "**Hình thành tương lai -> Cọc tối đa 5% -> Qua ngân hàng**".
- **Gắn luật vào "Nỗi đau" thực tế (Case study):**
 - Biến câu hỏi lý thuyết thành câu chuyện chốt sale.

- Ví dụ: "Khách hàng muốn mua đất phân lô ở Dĩ An (Đô thị loại III), anh chị có dám nhận cọc không? -> Không, vì Luật 2023 đã cấm phân lô tới loại III rồi". Cách học này giúp kiến thức ghim thẳng vào não.
- **Sử dụng Bảng "Cheat Sheet" (Tài liệu bỏ túi):**
 - Tổng hợp toàn bộ các con số (tỷ lệ %, số tiền, số năm) và các mốc thời gian vào một bảng A4 duy nhất. Yêu cầu học viên dán ở bàn làm việc hoặc nhìn qua mỗi ngày 15 phút.

2. Mẹo "Hack điểm" trong phòng thi Trắc nghiệm

Khi làm bài, sẽ có những câu học viên không thuộc bài, hãy hướng dẫn họ kỹ năng đoán đáp án có tỷ lệ trúng cao nhất:

- **Bẫy "Từ khóa tuyệt đối":**
 - Trong luật pháp thực tế, hiếm khi có điều gì là tuyệt đối. Các đáp án chứa những từ như: "**Mọi**", "**Tất cả**", "**Tuyệt đối**", "**Luôn luôn**", "**Bất cứ**" thường là đáp án SAI.
 - Ngược lại, các đáp án có từ: "**Tùy từng trường hợp**", "**Theo quy định của pháp luật**", "**Có thể**" thường có xác suất đúng cao hơn.
- **Quy tắc "Đáp án dài nhất & Bao trùm nhất":**
 - Nếu gặp một câu hỏi quá dài và không nhớ rõ, hãy khuyên học viên chọn đáp án diễn đạt chi tiết nhất, dài nhất. Bởi vì ngôn ngữ pháp lý cần sự chặt chẽ, người ra đề thường không thể rút gọn đáp án đúng mà phải viết đầy đủ các điều kiện.
- **Với các câu hỏi về Đạo đức nghề nghiệp hoặc Mục đích của Luật:**
 - Nếu có đáp án "**Tất cả các ý/đáp án trên**", tỷ lệ đúng của đáp án này lên tới 80-90%. (Lưu ý: Mẹo này không áp dụng cho các câu hỏi về con số định lượng).

3. Chiến thuật làm bài trên Máy tính (Quản lý thời gian)

Với định dạng thi trên máy tính, áp lực thời gian và thao tác nhầm lẫn là nguyên nhân chính gây mất điểm. Hãy quán triệt học viên chiến thuật "**Quét 3 vòng**":

- **Vòng 1 (Lướt sóng):** Đọc từ câu 1 đến câu cuối. Câu nào chắc chắn đúng 100% thì click chọn ngay. Câu nào hơi phân vân hoặc tính toán dài (như phần định giá) thì **bỏ qua**, dùng chức năng "Đánh dấu" (Flag) của phần mềm thi để ghi nhớ. Mục tiêu: Lấy trọn điểm các câu dễ trong thời gian ngắn nhất.
- **Vòng 2 (Xử lý nợ):** Quay lại các câu đã đánh dấu. Lúc này tâm lý đã thoải mái vì đã chắc chắn được một cơ số điểm. Dành thời gian đọc kỹ bẫy từ ngữ và dùng phương pháp loại trừ 50/50.
- **Vòng 3 (Không bỏ sót):** 5 phút cuối giờ, rà soát lại toàn bộ màn hình. **Tuyệt đối không để trống bất kỳ câu nào.** Nếu bí quá, hãy nhắm mắt chọn một đáp án theo trực giác đầu tiên, không sửa đi sửa lại nhiều lần vì thống kê cho thấy lần chọn đầu tiên thường chính xác nhất khi ta phân vân.

CÂU HỎI THỰC HÀNH

Câu 1: Theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc nhà ở hình thành trong tương lai tối đa bao nhiêu phần trăm?

- A. 10% giá bán B.
- B. 5% giá bán/cho thuê mua
- C. C. 20% giá bán
- D. D. 30% giá bán

- **Đáp án: B**
- *Bẫy:* Học viên hay nhầm với mức 30% của lần thu tiền đầu tiên. Quy định mới siết chặt chỉ cho nhận cọc 5%.

Câu 2: Mọi giao dịch thanh toán trong mua bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện qua hình thức nào?

- A. Tiền mặt hoặc chuyển khoản
- B. Thông qua sàn giao dịch bất động sản
- C. Thông qua tài khoản ngân hàng của chủ đầu tư
- D. Tùy thỏa thuận giữa hai bên

- **Đáp án: C**
- *Bẫy:* Luật 2023 cấm tuyệt đối việc thu tiền mặt trong giao dịch dự án để minh bạch dòng tiền.

Câu 3: Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 quy định cấm phân lô bán nền tại các khu vực nào?

- A. Đô thị loại I và II
- B. Đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III
- C. Tất cả các loại đô thị trên cả nước
- D. Chỉ cấm tại Hà Nội và TP.HCM

- **Đáp án: B**
- *Bẫy:* Đề thi thường thiếu "Đô thị loại III", đây là điểm mới mở rộng phạm vi cấm phân lô.

Câu 4: Theo Luật Đất đai 2024, Bảng giá đất được xây dựng và công bố theo chu kỳ nào?

- A. 5 năm 1 lần (có hệ số điều chỉnh hàng năm K)
- B. 2 năm 1 lần
- C. Xây dựng và công bố hàng năm
- D. Khi thị trường có biến động trên 20%

- **Đáp án: C**

- *Bẫy:* Học viên rất hay chọn đáp án A do thói quen áp dụng luật cũ.

Câu 5: Trong giao dịch chuyển nhượng, nếu giá ghi trên hợp đồng THẤP HƠN mức giá quy định của Nhà nước, thuế Thu nhập cá nhân (2%) sẽ được tính dựa trên:

- A. Giá ghi trên hợp đồng công chứng
- B. Giá do Cơ quan thuế tự định giá
- C. Trung bình cộng giữa giá hợp đồng và giá Nhà nước
- D. Bảng giá đất của cơ quan Nhà nước quy định

- **Đáp án: D**

- *Bẫy:* Đây là cơ chế chống giao dịch 2 giá (trôn thuế). Thuế sẽ áp dụng mức giá cao hơn giữa hợp đồng và Bảng giá đất.

Câu 6: Theo Luật Nhà ở 2023, điều kiện nào sau đây ĐÃ BỊ BÃI BỎ đối với người mua Nhà ở xã hội?

- A. Điều kiện về thu nhập thấp
- B. Điều kiện về cư trú (thường trú/tạm trú)
- C. Điều kiện chưa có nhà ở thuộc sở hữu
- D. Không bãi bỏ điều kiện nào

- **Đáp án: B**

- *Bẫy:* Nói lỏng lớn nhất của Luật Nhà ở mới là bỏ yêu cầu phải có hộ khẩu hoặc KT3 tại nơi có dự án.

Câu 7: Theo Luật Nhà ở 2023, thời hạn sở hữu nhà chung cư được quy định như thế nào?

- A. Sở hữu vĩnh viễn (lâu dài)
- B. Sở hữu có thời hạn 50 năm hoặc 70 năm

- C. Không quy định cứng thời hạn, gắn liền với niên hạn sử dụng công trình
- D. Do chủ đầu tư tự quyết định

- **Đáp án: C**

Câu 8: Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản độc lập bắt buộc phải đáp ứng điều kiện nào dưới đây?

- A. Phải có chứng chỉ hành nghề và nộp thuế theo quy định
- B. Phải thành lập doanh nghiệp
- C. Có bằng đại học chuyên ngành bất động sản
- D. Bắt buộc phải gia nhập một sàn giao dịch

- **Đáp án: A**

- *Bãi:* Môi giới độc lập không cần lập doanh nghiệp nhưng bắt buộc phải có chứng chỉ. Sàn giao dịch mới cần lập doanh nghiệp.

Câu 9: Điểm mới cốt lõi của Luật Đất đai 2024 đối với Người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) có quốc tịch Việt Nam là gì?

- A. Chỉ được mua tối đa 1 căn nhà để ở
- B. Phải nhờ người thân trong nước đứng tên hộ
- C. Có quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai tương đương công dân trong nước
- D. Chỉ được thuê đất trong khu công nghiệp

- **Đáp án: C**

Câu 10: Đối với BĐS hình thành trong tương lai, số tiền thanh toán LẦN ĐẦU không được vượt quá bao nhiêu phần trăm giá trị hợp đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc)?

- A. 20%
- B. 30%
- C. 50%
- D. 70%

- **Đáp án: B**

Câu 11: Tổng số tiền chủ đầu tư TRONG NƯỚC được phép thu của khách hàng trước khi bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai không vượt quá:

- A. 50%
- B. 70%
- C. 95%
- D. 100%

- **Đáp án: B**

- *Bấy*: Nếu đề bài hỏi Chủ đầu tư NƯỚC NGOÀI, đáp án sẽ là 50%.

Câu 12: Bên mua/thuê mua được giữ lại 5% giá trị hợp đồng chờ đến khi nào mới phải thanh toán nốt cho chủ đầu tư?

- A. Khi nhận bàn giao nhà thực tế
- B. Khi hết thời gian bảo hành công trình
- C. Khi được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận (Sổ hồng)
- D. Không được giữ lại, phải thanh toán đủ 100% khi nhận nhà

- **Đáp án: C**

Câu 13: Trong công tác Phòng chống rửa tiền, Sàn giao dịch BĐS phải báo cáo các giao dịch thanh toán bằng tiền mặt có giá trị từ bao nhiêu trở lên?

- A. 300 triệu VNĐ
- B. 400 triệu VNĐ
- C. 500 triệu VNĐ
- D. 1 tỷ VNĐ

- **Đáp án: B**

Câu 14: Đối với chung cư mini (nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân), quy định mới của Luật Nhà ở 2023 là gì?

- A. Bị cấm xây dựng hoàn toàn
- B. Chỉ được phép cho thuê, không được bán

C. Được cấp Giấy chứng nhận (Sổ hồng) cho từng căn nếu đáp ứng đủ điều kiện xây dựng và PCCC

D. Chỉ được cấp sổ đỏ chung cho toàn bộ tòa nhà

- **Đáp án: C**

Câu 15: Điều kiện mới để chủ đầu tư được phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án (M&A) là KHÔNG BẮT BUỘC phải có giấy tờ nào đối với phần chuyển nhượng?

A. Quyết định giao đất, cho thuê đất

B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) của toàn dự án

C. Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính

D. Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500

- **Đáp án: B**

- *Bẫy:* Luật mới nới lỏng, chỉ cần có quyết định giao đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính là được bán dự án, không cần chờ ra Sổ đỏ cho toàn khu.

Câu 16: Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản bắt buộc phải có điều kiện gì?

A. Có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

B. Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

C. Ký quỹ 1 tỷ đồng tại ngân hàng thương mại

D. Có ít nhất 5 năm kinh nghiệm làm môi giới

- **Đáp án: B**

Câu 17: Theo Luật Đất đai 2024, hình thức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được mở rộng như thế nào?

A. Chỉ bồi thường bằng tiền mặt

B. Chỉ bồi thường bằng đất cùng mục đích sử dụng

C. Có thể bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng, bằng nhà ở hoặc bằng tiền

D. Không bồi thường đối với đất nông nghiệp

- **Đáp án: C**

Câu 18: Phương pháp định giá nào phù hợp nhất để áp dụng cho các bất động sản tạo ra dòng thu nhập đều đặn (như căn hộ dịch vụ, tòa nhà văn phòng cho thuê)?

- A. Phương pháp thặng dư
- B. Phương pháp chi phí thay thế
- C. Phương pháp so sánh giá bán
- D. Phương pháp vốn hóa thu nhập (dòng tiền)

- **Đáp án: D**

Câu 19: Giao dịch bất động sản nào sau đây KHÔNG bắt buộc phải lập thành văn bản có công chứng/chứng thực?

- A. Cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân
- B. Cha mẹ tặng cho nhà đất cho con cái
- C. Cá nhân thế chấp sổ đỏ vay vốn ngân hàng
- D. Hợp đồng mua bán nhà ở mà một bên là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản

- **Đáp án: D**

- *Bẫy:* Hợp đồng với chủ đầu tư/doanh nghiệp KDBĐS không bắt buộc công chứng, dù vẫn được khuyến khích để tăng tính an toàn.

Câu 20: Thời điểm bắt buộc chủ đầu tư phải có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng đối với dự án nhà ở hình thành trong tương lai là:

- A. Trước khi khởi công xây dựng phần móng
- B. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở
- C. Trước khi cất nóc công trình
- D. Trước khi bàn giao nhà cho khách hàng

- **Đáp án: B**