

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA LUẬT

ĐỀ THI, ĐÁP ÁN/RUBRIC VÀ THANG ĐIỂM
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 3, năm học 2023-2024

I. Thông tin chung

Tên học phần:	LUẬT ĐẤT ĐAI		
Mã học phần:	71LAWS40212	Số tín chỉ:	2
Mã nhóm lớp học phần:	233_71LAWS40212_01,02,03,04		
Hình thức thi: Tự luận	Thời gian làm bài:	60	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có <i>Chỉ sử dụng tài liệu in giấy</i>	<input type="checkbox"/> Không	

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO1	Đề xuất những giải pháp phù hợp để giải quyết các vấn đề về pháp lý đất đai, các bài tập tình huống, case study về luật đất đai.	Tự luận	50	2	5	PI 3.2
CLO3	Lựa chọn đúng các văn bản pháp luật và quy phạm pháp luật để áp dụng trong các tình huống pháp lý trong lĩnh vực pháp luật đất đai.	Tự luận	50	1	5	PI 6.2

III. Nội dung câu hỏi thi

Câu hỏi 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích. Nêu cơ sở pháp lý. (5 điểm)

1. Giá đất dùng để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là giá trong khung giá đất do Chính phủ quy định.
2. Người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất luôn được bồi thường về đất.
3. Người sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai 2024 thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.
5. Cá nhân có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Câu hỏi 2: Các hành vi dưới đây có phù hợp quy định pháp luật về đất đai hay không? Vì sao? Nêu cơ sở pháp lý. (5 điểm)

- a. UBND tỉnh Y thu hồi đất của công ty cổ phần B do vi phạm pháp luật đất đai và giao cho doanh nghiệp C (100% vốn đầu tư Việt Nam) tiếp tục thực hiện dự án. Biết đây là dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. (2 điểm)
- b. UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động cho chị K (nhận chuyển nhượng 100m² đất ở từ ông H). (1.5 điểm)
- c. Công ty M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của ông X tại xã B, huyện C, tỉnh D (đã có phương án sử dụng đất được UBND xã B phê duyệt). (1.5 điểm)

ĐÁP ÁP VÀ THANG ĐIỂM

Phân câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Tự luận			
Câu 1		5.0	
Nội dung 1	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p> <p>Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p>Ngoài ra, theo Luật Đất đai 2024, đã không còn khung giá đất nữa.</p> <p>CSPL: khoản 2 Điều 91 LDD 2024.</p>	<p>0.25</p> <p>0.5</p> <p>0.25</p>	Yêu cầu giải thích rõ ràng, mạch lạc
Nội dung 2	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p> <p>Không phải mọi trường hợp NSDD bị Nhà nước thu hồi đất đều được bồi thường về đất.</p> <p>Nhà nước chỉ bồi thường về đất trong trường hợp thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng mà NSDD sử dụng đất không phải giao đất không thu tiền (trừ HGD, cá nhân) và thuê đất trả tiền hàng năm; đã có GCN hoặc giấy tờ tại khoản 2 Điều 95; không có vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc Điều 101.</p> <p>Ngoài ra, theo Luật Đất đai 2024, đã không còn khung giá đất nữa.</p> <p>CSPL: Điều 95, Điều 101 LDD 2024.</p>	<p>0.25</p> <p>0.5</p> <p>0.25</p>	
Nội dung 3	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p>	0.25	

	<p>Người sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai 2024 mà không có vi phạm pháp luật đất đai, không thuộc Điều 139, 140 thì vẫn có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo các trường hợp được nêu tại Điều 138 LDD 2024.</p> <p>CSPL: Điều 138 LDD 2024.</p>	0.5	
Nội dung 4	<p>Nhận định sai</p> <p>Giải thích:</p> <p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Cụ thể, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p>CSPL: điểm c, h khoản 1 Điều 28</p>	0.25	
		0.5	
		0.25	

	LĐĐ 2024.		
Nội dung 5	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p> <p>Cá nhân có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.</p> <p>Như vậy, cá nhân không được góp vốn với TCKTCVĐTNNN.</p> <p>CSPL: điểm h khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai 2024.</p>	0.25	
		0.5	
		0.25	
Câu 2		5.0	
Nội dung 1		2.0	
	Hành vi của UBND tỉnh Y là phù hợp với quy định của pháp luật.	0.25	
	Thứ nhất, cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất của doanh nghiệp tổ chức kinh tế trong trường hợp vi phạm pháp luật đất đai là UBND cấp tỉnh. Do vậy, việc UBND tỉnh Y thu hồi đất của công ty CP B là đúng.	0.5	
	CSPL: theo khoản 1 Điều 83 LĐĐ 2024.	0.25	
	Thứ hai, tổ chức kinh tế trong nước là đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Đồng thời, chủ thể có thẩm quyền giao đất cho tổ chức kinh tế là UBND cấp tỉnh. Do đó, hành vi trên của UBND tỉnh Y là phù hợp với quy định của pháp luật.	0.75	

	CSPL: khoản 1 Điều 83 và điểm a khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024.	0.25	
Nội dung 2		1.5	
	UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động cho chị K (nhận chuyển nhượng 100m ² đất ở từ ông H là không đúng với quy định của pháp luật.	0.25	
	Giải thích: Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ lần đầu cho cá nhân là UBND cấp huyện. Còn chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân. Chính vì vậy, việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ và xác nhận thay đổi cho chị K như vậy là sai.	1.0	
	CSPL: điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Luật Đất đai 2024.	0.25	
Nội dung 3		1.5	
	Công ty M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của ông X tại xã B, huyện C, tỉnh D (đã có phương án sử dụng đất được UBND xã B phê duyệt) là không đúng quy định của pháp luật.	0.25	
	Giải thích: Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có	1.0	

	<p>các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;</p> <p>b) Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp;</p> <p>c) Vốn đầu tư;</p> <p>d) Thời hạn sử dụng đất;</p> <p>đ) Tiến độ sử dụng đất.</p> <p>Như vậy, công ty M chưa đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp mà đã nhận chuyển nhượng là không đúng.</p>		
	CSPL: khoản 6 Điều 45 LDD 2024.	0.25	
	Điểm tổng	10.0	

Người duyệt đề

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2024
Giảng viên ra đề

Trần Minh Toàn (đã duyệt)

Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương