

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	71LAWS40212	2
Mã nhóm lớp học phần:	233_71LAWS40212_01,02,03,04		
Hình thức thi: <b>Tự luận</b>	Thời gian làm bài:	<b>60</b>	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 checked="" 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)

- Giá đất dùng để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất là giá đất trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành.
- Người sử dụng đất ở bị Nhà nước thu hồi đất chỉ có thể được bồi thường bằng loại đất cùng mục đích sử dụng với đất bị thu hồi.
- Người sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền chỉ phải nộp nghĩa vụ tài chính là tiền thuê đất cho Nhà nước.
- Chỉ có Tòa án nhân dân mới có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.
- Tổ chức kinh tế chỉ được sử dụng đất dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất.

### Câu hỏi 2: (5 điểm)

Bà X sử dụng 170 m<sup>2</sup> đất ở (đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2024) tại phường T, Quận Y, Thành phố H. Ngày 15/9/2025, UBND Quận Y gửi thông báo cho bà X về việc sẽ thu hồi đất (trong đó bao gồm khu đất nói trên) để giao cho chủ đầu tư thực hiện Dự án căn hộ cao cấp. Đây là dự án tọa lạc tại phường T, quận Y, Thành phố H, gồm 439 căn hộ sang trọng, 85 căn hộ dịch vụ và 22 căn hộ siêu sang. Ngoài các căn hộ nhà ở, dự án còn tích hợp nhiều dịch vụ, tiện ích. Biết dự án trên do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Ngày

25/10/2025, UBND Quận Y ban hành Quyết định về việc thu hồi diện tích đất nói trên của bà X để giao cho chủ đầu tư triển khai dự án căn hộ cao cấp nói trên mà chưa bố trí xong việc tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi trong khu vực. Ngoài ra, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án này đã lập và công bố phương án bồi thường, tái định cư mà không lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi.

1. Trường hợp trên, nhà nước có quyền thu hồi đất hay không? Tại sao? (1 điểm)
2. Nhận xét về thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất của cơ quan nhà nước trong tình huống trên. (4 điểm)

## ĐÁP ÁP VÀ THANG ĐIỂM

Phân câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
<b>I. Tự luận</b>			
<b>Câu 1</b>		<b>5.0</b>	
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. Không phải dựa vào Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành.</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>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. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng</p>	<p>0.25</p> <p>0.5</p>	

	<p>đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p>Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.</p> <p>CSPL: khoản 2 Điều 95 LĐĐ 2024.</p>	0.25	
Nội dung 3	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p> <p>Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.</p> <p>Tiền thuê đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.</p> <p>Người sử dụng đất dưới hình thức giao thì không đóng tiền thuê đất.</p> <p>CSPL: khoản 44, 45 Điều 3 LĐĐ 2024.</p>	0.25	
		0.5	
Nội dung 4	<p>Nhận định sai</p> <p>Giải thích:</p> <p>Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có GCN thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong</p>	0.25	
		0.5	

	<p>hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:</p> <p>a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;</p> <p>b) Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự</p> <p>CSPL: Khoản 2 Điều 236 LDD 2024.</p>	0.25	
Nội dung 5	<p>Nhận định sai.</p> <p>Giải thích:</p> <p>Tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.</p> <p>CSPL: khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2024.</p>	0.25  0.5  0.25	
<b>Câu 2</b>		<b>5.0</b>	
Nội dung 1		<b>1.0</b>	
	Trường hợp trên, nhà nước có quyền thu hồi đất.	0.25	
	Vì dự án này được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, Nhà nước có quyền thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.	0.5	
	CSPL: khoản 31 Điều 79 LDD 2024.	0.25	

Nội dung 2		<b>4.0</b>	
	<p>Về thẩm quyền, UBND cấp huyện có quyền thu hồi đất của cá nhân khi cần phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng nên UBND Quận Y ra quyết định thu hồi đất là đúng thẩm quyền.</p> <p>CSPL: điểm a khoản 2 Điều 83 LĐĐ 2024.</p>	1.0	
	<p>Về thủ tục:</p> <p>Thứ nhất, trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Ở đây, UBND Quận Y gửi thông báo thu hồi đất ở mà không gửi trước ít nhất 180 ngày là sai.</p> <p>CSPL: khoản 1 Điều 85 LĐĐ 2024.</p>	1.0	
	<p>Thứ hai, UBND Quận Y ban hành Quyết định về việc thu hồi diện tích đất nói trên của bà X để giao cho chủ đầu tư triển khai dự án căn hộ cao cấp nói trên mà chưa bố trí xong việc tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi trong khu vực là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 87 LĐĐ 2024. Căn cứ điểm khoản này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi</p>	1.0	

	<p>đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư. Ngoài ra, theo khoản 6 Điều 91 Luật này, việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.</p> <p>CSPL: điểm b khoản 5 Điều 87 và khoản 6 Điều 91 LDD 2024.</p>		
	<p>Thứ ba, việc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án này đã lập và công bố phương án bồi thường, tái định cư mà không lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi là không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 87 LDD 2024.</p>	1.0	
	<b>Điểm tổng</b>	<b>10.0</b>	

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2024.*

**Người duyệt đề**

**Giảng viên ra đề**

**Trần Minh Toàn ( đã duyệt)**

**Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương**