TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG

**KHOA: LUẬT**

**ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN**

**Học kỳ 3, năm học 2021 - 2022**

Mã học phần: DLK0140

Tên học phần: Luật Đất đai

Mã nhóm lớp học phần: DLK0140\_01\_02\_03

Thời gian làm bài (phút/ngày): 60 phút

Hình thức thi: **Trắc nghiệm kết hợp tự luận**

**Được sử dụng tài liệu**

**Cách thức nộp bài phần tự luận (Giảng viên ghi rõ yêu cầu):**

- SV gõ trực tiếp trên khung trả lời của hệ thống thi;

**PHẦN TRẮC NGHIỆM (8 điểm)**

**1. Trường hợp nào sau đây Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:**

**A.** Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước

**B.** Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng

**C.** Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

**D.** Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

ANSWER: A

**2. Chọn phát biểu sai:**

**A.** Hộ gia đình, cá nhân không được góp vốn quyền sử dụng đất với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

**B.** Tổ chức kinh tế được quyền nhận thừa kế bằng quyền sử dụng đất

**C.** Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong KCN, KCX trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**D.** Tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền hằng năm để đầu tư hạ tầng khu công nghiệp có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất nếu đã xây xong hạ tầng cơ bản

ANSWER: A

**3. Đâu không phải là căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất?**

**A.** Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

**B.** Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

**C.** Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư

**D.** Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

ANSWER: A

**4. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp nào sau đây?**

**A.** Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê

**B.** Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định.

**C.** Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

**D.** Tổ chức sự nghiệp công lập đã tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

ANSWER: A

**5. Công ty X (30% vốn đầu tư từ Pháp) sử dụng đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản thì hình thức sử dụng đất là:**

**A.** Cho thuê đất

**B.** Giao đất có thu tiền sử dụng đất

**C.** Giao đất không thu tiền sử dụng đất

**D.** Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất

ANSWER: A

**6. Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trồng cây lâu năm ở khu vực trung du, miền núi tối đa là:**

**A.** 30 ha

**B.** 10 ha

**C.** 05 ha

**D.** 03 ha

ANSWER: A

**7. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp nào?**

**A.** Giao đất, cho thuê đất đối với cộng đồng dân cư

**B.** Giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

**C.** Giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

**D.** Giao đất, cho thuê đất đối với cơ sở tôn giáo

ANSWER: A

**8.** **UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong trường hợp:**

**A.** Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

**B.** Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân

**C.** Thu hồi đất đối với cộng đồng dân cư

**D.** Thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

ANSWER: A

**9.** **UBND cấp huyện không được quyết định thu hồi đất trong trường hợp:**

**A.** Thu hồi đất của tổ chức kinh tế

**B.** Thu hồi đất trong khu vực vừa có đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của cả UBND cấp huyện và UBND cấp tỉnh

**C.** Thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân

**D.** Thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

ANSWER: A

**10.** **Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được ban hành bởi:**

**A.** Chủ tịch UBND cấp huyện

**B.** UBND cấp huyện

**C.** Chủ tịch UBND cấp tỉnh

**D.** UBND cấp tỉnh

ANSWER: A

**11.** **Quy hoạch sử dụng đất không bao gồm:**

**A.** Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

**B.** Quy hoạch sử dụng đất quốc gia

**C.** Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

**D.** Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng

ANSWER: A

**12.** **Chủ thể nào sau đây không có quyền thu hồi đất?**

**A.** UBND cấp xã

**B.** UBND cấp huyện

**C.** UBND cấp tỉnh

**D.** Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Khu Kinh tế

ANSWER: A

**13.** **Loại đất nào sau đây không phải đất nông nghiệp?**

**A.** Đất ở

**B.** Đất trồng lúa

**C.** Đất nuôi trồng thủy sản

**D.** Đất làm muối

ANSWER: A

**14.** **UBND cấp huyện cấp GCNQSDĐ cho đối tượng nào sau đây?**

**A.** Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

**B.** Cơ sở tôn giáo

**C.** Tổ chức kinh tế

**D.** Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

ANSWER: A

**15.** **Tiền thuê đất được tính dựa trên căn cứ nào sau đây?**

**A.** Diện tích đất được cho thuê; thời hạn cho thuê đất, đơn giá thuê đất và hình thức thuê đất

**B.** Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích, được công nhận quyền sử dụng đất; mục đích sử dụng đất và giá đất

**C.** Mục đích sử dụng đất

**D.** Hạn mức sử dụng đất

ANSWER: A

**16.** **Trường hợp nào sau đây phải đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất?**

**A.** Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

**B.** Giao đất không thu tiền sử dụng đất

**C.** Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ

**D.** Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở

ANSWER: A

**17.** **Chọn nhận định đúng về HGĐ, cá nhân thuê lại đất trong KCN, KCX trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:**

**A.** Được thế chấp quyền sử dụng đất

**B.** Không được tặng cho quyền sử dụng đất

**C.** Được góp vốn bằng quyền sử dụng đất với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

**D.** Không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ANSWER: A

**18.** **Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện do chủ thể nào phê duyệt?**

**A.** UBND cấp tỉnh

**B.** UBND cấp huyện

**C.** Bộ Tài nguyên và Môi trường

**D.** Chính phủ

ANSWER: A

**19.** **Đất chưa sử dụng là:**

**A.** Đất chưa xác định được mục đích sử dụng

**B.** Đất chưa giao cho các tổ chức, cá nhân

**C.** Đất chưa cho người sử dụng đất thuê

**D.** Đất đã giao cho người sử dụng đất nhưng được để trống, không khai thác sử dụng

ANSWER: A

**20.** **Tranh chấp đất đai nào dưới đây do UBND giải quyết?**

**A.** Tranh chấp mà đương sự chưa có GCNQSDĐ và đã lựa chọn giải quyết tại UBND

**B.** Tranh chấp mà đương sự chưa có GCNQSDĐ

**C.** Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**D.** Tranh chấp mà đương sự đã có GCNQSDĐ

ANSWER: A

**21.** **Công ty H thực hiện dự án đầu tư tại Khu kinh tế V, huyện N, tỉnh K. Năm 2019, công ty H bị thu hồi đất do nhà nước cần xây dựng khu quân sự tại khu vực nói trên. Chủ thể có quyền thu hồi đất trong trường hợp này là:**

**A.** UBND tỉnh K

**B.** Ban Quản lý Khu Kinh tế V

**C.** UBND huyện N

**D.** Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện N

ANSWER: A

**22.** **Bà M là người Việt Nam định cư tại Nhật Bản. Tháng 10/2017, bà M về nước thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh. Nhận định nào sau đây về bà M là đúng?**

**A.** Bà M chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với dự án nói trên đất mà bà M đang sử dụng là thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

**B.** Bà M không được góp vốn bằng quyền sử dụng đất gắn với dự án nói trên với công ty X (100% vốn Việt Nam).

**C.** Bà M không được thế chấp bằng quyền sử dụng đất gắn với dự án nói trên tại Ngân hàng S của Việt Nam.

**D.** Bà M không được cho công ty E trong nước thuê lại quyền sử dụng đất nói trên.

ANSWER: A

**23.** **Hộ gia đình ông T làm nông ở huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Hiện nay, Hộ gia đình ông T đang sử dụng 04 ha đất trồng nuôi trồng thủy sản (được UBND huyện Đầm Dơi giao từ năm 1993). Xác định diện tích đất vượt hạn mức của hộ gia đình ông T và phương án xử lý:**

**A.** Vượt hạn mức 1 ha, chuyển sang thuê đất

**B.** Vượt hạn mức 2 ha, chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

**C.** Không vượt hạn mức

**D.** Vượt hạn mức 03 ha, chuyển sang thuê đất

ANSWER: A

**24.** **Doanh nghiệp C (40% vốn đầu tư từ Trung Quốc) thuê đất trong khu công nghiệp VSIP 1 dưới hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Doanh nghiệp C không được:**

**A.** Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với hộ gia đình ông X

**B.** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên

**C.** Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với ông T là người Việt định cư tại Trung Quốc

**D.** Cho thuê quyền sử dụng đất nói trên

ANSWER: A

**25.** **Tranh chấp đất đai giữa công ty trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà các bên chưa có GCNQSDĐ do chủ thể nào giải quyết:**

**A.** Tòa án nhân dân hoặc Chủ tịch UBND cấp tỉnh

**B.** Tòa án nhân dân hoặc Chủ tịch UBND cấp huyện

**C.** Chủ tịch UBND cấp huyện

**D.** Chủ tịch UBND cấp tỉnh

ANSWER: A

**26.** **Tranh chấp đất đai giữa các cá nhân trong nước với nhau mà các bên chưa có GCNQSDĐ, đồng thời lựa chọn giải quyết tại UBND thì chủ thể nào giải quyết:**

**A.** Chủ tịch UBND cấp huyện

**B.** Chủ tịch UBND cấp tỉnh

**C.** UBND cấp tỉnh

**D.** UBND cấp huyện

ANSWER: A

**27.** **Ông A thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để làm gốm. Ông A không thực hiện nghĩa vụ tài chính nào sau đây?**

**A.** Thuế thu nhập cá nhân do chuyển quyền sử dụng đất

**B.** Tiền thuê đất

**C.** Thuế sử dụng đất

**D.** Lệ phí địa chính

ANSWER: A

**28.** **Công ty cổ phần Nov kinh doanh bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh. Tháng 10/2021, công ty thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán tại Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh. Hình thức sử dụng đất của công ty Nov là gì và chủ thể nào phân phối đất đối với dự án trên?**

**A.** Giao đất có thu tiền sử dụng đất – UBND TP. Hồ Chí Minh

**B.** Giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất – UBND Quận Phú Nhuận

**C.** Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất – UBND Quận Phú Nhuận

**D.** Thuê đất – UBND TP. Hồ Chí Minh

ANSWER: A

**29.** **Chọn phát biểu đúng:**

**A.** UBND cấp tỉnh có thể ủy quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật

**B.** Chỉ UBND cấp tỉnh, cấp huyện mới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất

**C.** UBND cấp tỉnh không thể ủy quyền cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật

**D.** UBND cấp xã không giao đất, cho thuê đất trong mọi trường hợp

ANSWER: A

**30. Doanh nghiệp L (50% vốn Hàn Quốc) sử dụng đất để kinh doanh nhà hàng ăn uống trong Cảng hàng không T. Hình thức sử dụng đất của doanh nghiệp L trong trường hợp này là:**

**A.** Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

**B.** Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

**C.** Giao đất có thu tiền sử dụng đất

**D.** Giao đất không thu tiền sử dụng đất

ANSWER: A

**31. Ông X (người Việt Nam định cư ở Hoa Kỳ) và hộ gia đình bà N tại Việt Nam tranh chấp nhau về quyền sử dụng 1000m2 đất ở (chưa được cấp GCNQSDĐ), chủ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trên là:**

**A.** Tòa án nhân dân hoặc chủ tịch UBND cấp tỉnh

**B.** UBND cấp tỉnh

**C.** UBND cấp huyện

**D.** UBND cấp xã

ANSWER: A

**32. Ông Y tặng cho quyền sử dụng 2 ha đất trồng lúa tại huyện G, tỉnh T cho con gái mình là chị K (đang là giáo viên tại thành phố X). Hỏi ông Y có được phép tặng cho quyền sử dụng đất nói trên hay không? Điều kiện thực hiện quyền là gì?**

**A.** Không – Vì chị K không trực tiếp sản xuất nông nghiệp

**B.** Không – Chị K chỉ được nhận tặng cho phần giá trị của quyền sử dụng đất nói trên

**C.** Không – Vì chị K chỉ được tiếp cận đất thông qua được Nhà nước giao đất không thu tiền

**D.** Không – Vì chị K chỉ được tiếp cận đất thông qua được Nhà nước cho thuê đất

ANSWER: A

**PHẦN TỰ LUẬN (2 điểm)**

Nếu người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được phép tiến hành loại giao dịch về quyền sử dụng đất nào, với mỗi loại giao dịch cần có những lưu ý gì? (Giả sử đã đảm bảo các điều kiện chung để giao dịch).

**Đáp án Câu 1:**

**Các loại giao dịch mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài (NVNĐCƠNN) được giao đất có thu tiền sử dụng đất được phép tiến hành:**

**Theo điểm b khoản 1 Điều 183 Luật Đất đai, NVNĐCƠNN được giao đất có thu tiền sử dụng đất được phép tiến hành các loại giao dịch tại khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai (như tổ chức kinh tế trong nước). Mà theo khoản 2 Điều 174, các loại giao dịch này bao gồm: 0.5**

**+ Chuyển nhượng QSDĐ (điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai). Đối tượng nhận chuyển nhượng cần lưu ý theo Điều 169, 191 Luật Đất đai. 0.5**

**+ Cho thuê QSDĐ (điểm b khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai). Đối tượng thuê quyền sử dụng đất cần lưu ý theo Điều 169 Luật Đất đai. 0.25**

**+ Tặng cho QSDĐ cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật (điểm c khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai) 0.25**

**+ Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam (điểm d khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai) 0.25**

**+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật (điểm đ khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai). 0.25**

*Ngày biên soạn: 8/6/2022*

**Giảng viên biên soạn đề thi:** Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương

*Ngày kiểm duyệt: 8/6/2022*

**Trưởng (Phó) Khoa/Bộ môn kiểm duyệt đề thi: TRẦN MINH TOÀN**