



TỔNG HỢP BỞI LUẬT SƯ FDVN

DÀNH CHO SINH VIÊN LUẬT

TỔNG HỢP ĐỀ THI - ĐỀ CƯƠNG ÔN TẬP

MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI



FDVN **LAWFIRM**

99 NGUYỄN HỮU THỌ, QUẬN HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG

WEBSITE: FDVN.VN / FDVNLAWFIRM.VN / DIENDANNGHELuat.VN

CÂU HỎI ÔN TẬP NHẬN ĐỊNH ĐÚNG SAI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI



1. Luật đất đai chỉ Điều chỉnh các quan hệ xã hội có liên quan đến đất đai.

=> Nhận định này đúng. Điều 1 Luật Đất đai 2013 Phạm vi Điều chỉnh.

2. Người sử dụng được phép chuyển quyền sử dụng đất từ khi Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực.

=> Nhận định này sai. Người sử dụng được phép chuyển quyền sử dụng đất từ khi Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực.

3. Người sử dụng đất cũng có quyền định đoạt đối với đất đai.

=> Nhận định này sai. Nhà nước là chủ sở hữu tuyệt đối đất đai, nên chỉ có Nhà nước mới có quyền định đoạt đối với đất đai (Điều 4 Luật Đất đai 2013)

4. Nguồn của Luật đất đai chỉ bao gồm các văn bản pháp luật do cơ quan nhà nước ở trung ương ban hành.

=> Nhận định này sai. Nguồn của Luật đất đai còn có các văn bản pháp luật do cơ quan Nhà nước ở địa phương ban hành (Bảng giá đất, Quyết định cấp Giấy chứng nhận...)

5. Luật đất đai chỉ là công cụ thực hiện quyền sở hữu nhà nước về đất đai.

=> Nhận định này sai. Luật đất đai còn là công cụ thực hiện quyền quản lý Nhà nước về đất đai (Điều tra cơ bản về đất đai, hạn mức giao đất, giá đất...)

6. Quan hệ pháp luật đất đai bao gồm tất cả các quan hệ xã hội có liên quan đến đất đai.

=> Nhận định này sai. Vì quan hệ pháp luật đất đai không đồng nhất với quan hệ xã hội đất đai, có một số quan hệ xã hội có liên quan đến đất đai quan hệ pháp luật đất đai không Điều chỉnh như việc cho mượn đất, cầm cố đất đai, hoặc quan hệ xã hội đất đai có liên quan đến quốc tế.

7. Tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất không bao gồm các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập tại Việt Nam.

=> Nhận định này đúng. Vì theo Khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai “Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.”

8. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có cùng hộ khẩu thường trú.

=> Nhận định này sai. Vì theo Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai, Hộ gia đình sử dụng đất là những người có cùng hộ khẩu thường trú và phải “đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung”.

9. Người có quyền trực tiếp sử dụng đất được coi là chủ thể sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai.

=> Nhận định này sai. Vì chủ thể sử dụng đất cũng có thể là người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 5 Luật Đất đai, người đó còn phải có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo PL đất đai (Điều 19 43/2014/NĐ-CP)

10. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam là những người có quốc tịch Việt Nam đang sinh sống, làm ăn ổn định ở nước ngoài.

=> Nhận định này sai. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người có thời gian sinh sống ổn định ở nước ngoài và là người có quốc tịch Việt Nam hoặc có gốc Việt Nam (từng có quốc tịch Việt Nam, quốc tịch đó xác lập theo quan hệ huyết thống; có quan hệ huyết thống với người Việt Nam – 3 đời) (Luật Quốc tịch)

11. Chỉ có UBND mới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

=> Nhận định này sai. Vì UBND cấp xã không có thẩm quyền giao đất mà chỉ có thẩm quyền cho thuê đất (đất thuộc quỹ nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích). Ngoài ra, đối với đất sử dụng cho khu kinh tế, khu công nghệ cao thì Ban quản lý khu kinh tế, khu công nghệ cao có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất (đối với khu công nghệ cao chỉ cho thuê đất chứ không giao đất).

CSPL: khoản 3 Điều 59 Luật đất đai 2013 và Điều 150, 151 Luật đất đai 2013.

12. Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân được tính riêng theo từng địa phương.

=> Nhận định này sai. Vì theo Khoản 7 Điều 129 Luật Đất đai hạn mức giao đất nông nghiệp được tính riêng theo mục đích sử dụng đất.

13. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất khác nhóm đất đều phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

=> Nhận định này sai. Vì có những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất khác nhóm quy định trong khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 là phải có phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền => Không phải xin phép.

14. Chủ thể sử dụng đất xây dựng kinh doanh nhà ở đều được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Theo Điểm d khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai thì tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê thì được cho thuê đất.

15. Trưng dụng đất và thu hồi đất đều dẫn đến việc chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Trưng dụng đất không dẫn đến việc chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Khoản 4, 6 Điều 72 Luật Đất đai 2013.

16. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên & môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Chỉ có cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là UBND cấp tỉnh mới được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp. UBND cấp huyện không được phép ủy quyền.

CSPL: khoản 1, 2 Điều 105 Luật đất đai 2013.

17. Khi cần đất sử dụng cho mục đích phát triển kinh tế thì Nhà nước đều áp dụng biện pháp thu hồi đất của người đang sử dụng để chuyển giao cho nhà đầu tư.

=> Nhận định này sai. Vì theo điểm a khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai thì đất bị thu hồi trong trường hợp này có thể được giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý.

18. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp đều được chuyển đổi quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân khác.

=> Nhận định này sai. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao và do nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người khác và chỉ được chuyển cho hộ GD, cá nhân trong cùng 1 xã, phường, thị trấn. (Điều 190 Luật Đất đai 2013). Không phải là đất thuê.

19. Người nước ngoài cũng được nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ cá nhân trong nước.

=> Nhận định này sai. Người nước ngoài chỉ được nhận giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất thừa kế từ cá nhân trong nước (Khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai 2013 => Người được thừa kế là người nước ngoài chỉ được chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất).

20. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để đầu tư tại Việt Nam được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh.

=> Nhận định này sai. Theo Khoản 2, 3 Điều 183, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất (thu tiền 1 lần và thu tiền hàng năm) và giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mới được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh.

21. Chỉ khi được UBND cấp tỉnh ủy quyền STN&MT mới được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Ngoài việc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất thì STN&MT còn có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận trong 2 trường hợp:

Khi NSDD thực hiện các quyền của họ phải cấp mới giấy chứng nhận;

Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận

CSPL: khoản 1, 3 Điều 105 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014

22. Khi chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong cùng nhóm đất, NSDD không cần phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

=> Nhận định này sai. Đối với trường hợp chuyển từ đất phi nông nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất phi nông nghiệp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. Vẫn phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

CSPL: điểm đ, Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013.

23. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

=> Nhận định này đúng. Theo như quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền chỉ được áp dụng cho một số chủ thể, mang tính chất ưu đãi về tài chính, việc ưu đãi nhằm hỗ trợ cho một số trường hợp có điều kiện kinh tế khó khăn hoặc mục đích sử dụng đất của họ không vì lợi nhuận, vì kinh tế mà vì mục đích xã hội như hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ về tài chính,... Và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được hưởng ưu đãi này.

CSPL: Điều 54 Luật Đất đai 2013.

24. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

=> Nhận định này đúng. Trình tự thủ tục giải quyết khiếu nại về quyết định hành chính, hành chính về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

CSPL: Khoản 1 Điều 204 luật Đất đai 2013.

25. Chỉ khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tổ chức kinh tế mới được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Ngoài trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì khi thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng, tổ chức kinh tế cũng được nhà nước giao đất có thu tiền.

CSPL: khoản 2, Khoản 4, Điều 55 Luật Đất đai 2013.

26. STN&MT là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ thể có nhu cầu trong trường hợp cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận.

=> Nhận định này sai. STN&MT sẽ có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

Như vậy, nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa được cấp giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì thẩm quyền vẫn thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ khi có sự ủy quyền của UBND cấp tỉnh thì STN&MT mới có thẩm quyền cấp trong trường hợp cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận.

CSPL: Khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014

27. Mọi tranh chấp về đất đai đều bắt buộc phải thực hiện thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

=> Nhận định này sai. Theo căn cứ tại Điều 202, Khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013, các tranh chấp đã có giấy tờ hợp pháp hay không có giấy tờ hợp pháp, đương sự phải gửi đơn đến Ủy ban Nhân dân cấp xã để yêu cầu hòa giải. Khi Ủy ban Nhân dân cấp xã hòa giải không thành thì đương sự có quyền lựa chọn hoặc là nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định nêu trên, hoặc là khởi kiện ngay ra tòa án nhân dân để giải quyết tranh chấp.

Như vậy, hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã là bắt buộc trước khi khởi kiện ra Tòa án giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 3/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao đã hướng dẫn phần thứ hai Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung như sau:

1. Đối với tranh chấp ai có quyền sử dụng đất thì phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định.

2. Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất, ... thì không phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định của Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Theo quy định trên, những tranh chấp đất đai liên quan đến quyền sử dụng đất không phải hòa giải tại Ủy ban Nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự khi Tòa án tiến hành giải quyết vụ án. Do đó, không phải mọi tranh chấp đất đai đều phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban Nhân dân cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án.

28. Người sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Về nguyên tắc để được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất. Chủ thể sử dụng đất cần đáp ứng điều kiện về hình thức và nguồn gốc sử dụng đất, cụ thể là việc được nhà nước giao đất có thu tiền và thuê đất trả tiền một lần. Tuy nhiên, pháp luật đất đai có sự ưu đãi khác biệt dành cho chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Cụ thể đối với doanh nghiệp phát triển hạ tầng được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại cơ sở tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế đều đó có quyền cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng.

CSPL: khoản 2 Điều 149, Điểm đ Khoản 1, Điều 175 Luật Đất đai 2013.

29. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

=> Nhận định này sai. Do chủ thể này là trường hợp đặc biệt nên để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam, đối tượng này phải thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở.

CSPL: Điều 159 Luật Nhà ở 2014, Điểm đ, Khoản 1, Điều 169 Luật Đất đai 2013.

30. Giá tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất

=> Nhận định này sai. Để tính tiền sử dụng đất pháp luật đất đai quy định căn cứ vào bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất tùy vào từng trường hợp cụ thể. Cách tính như sau:

Sử dụng bảng giá đất: “Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân”.

Sử dụng giá đất cụ thể: “Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân”.

Như vậy, không phải lúc nào tính tiền sử dụng đất cũng căn cứ vào giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.

CSPL: Điểm a, Khoản 2; Điểm a, Khoản 4, Điều 114 luật Đất đai 2013

31. Chỉ trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mới được bồi thường.

=> Nhận định này sai. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

CSPL: Điều 75 Luật đất đai 2013.

32. Chỉ có Chính phủ và UBND các cấp có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Bộ quốc phòng có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và Bộ Công an có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

CSPL: Khoản 3 Điều 42 Luật đất đai 2013.

33. Trong mọi trường hợp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đều phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

=> Nhận định này sai. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng an ninh không cần phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân mà chỉ cần lấy ý kiến của UBND cấp tỉnh.

CSPL: khoản 4 Điều 43 Luật đất đai 2013.

34. Việc Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Việc Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất còn có thể được Điều chỉnh khi có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

CSPL: khoản 2 Điều 46 Luật đất đai 2013.

35. Việc giao đất, cho thuê đất luôn phải dựa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt.

=> Nhận định này đúng.

CSPL: khoản 1 Điều 52 Luật đất đai 2013.

36. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được sử dụng đất dưới hình thức thuê.

=> Nhận định này sai. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài vẫn có thể được sử dụng đất dưới hình thức giao đất.

CSPL: Khoản 3 Điều 55 Luật đất đai 2013.

37. Việc thu hồi đất trong mọi trường hợp đều do Nhà nước tiến hành.

=> Nhận định này sai. Cảng vụ hàng không cũng có thẩm quyền thu hồi đất đối với đất được Cảng vụ hàng không giao hoặc cho thuê.

CSPL: Điều 8 Nghị định 83/2007/NĐ-CP về quản lý, khai thác cảng hàng không.

38. Mọi trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất đều làm thay đổi chủ thể sử dụng đất.

=> Nhận định này đúng. Vì có sự thay đổi chủ thể chủ thể sử dụng đất đối với DT đất thừa kế, để thừa kế

39. Quyền sử dụng đất là 1 loại giao dịch chuyển quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết và thành viên này để thừa kế quyền sử dụng đất của mình cho các thành viên trong hộ thì không làm thay đổi chủ thể sử dụng đất.

40. Giá đất do nhà nước quy định được áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong mọi trường hợp.

=> Nhận định này sai. Trong trường hợp đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất tuy mức giá khởi điểm của quyền sử dụng đất là do cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá xác định nhưng mức giá cuối cùng đạt được sẽ do người sử dụng đất quyết định và họ sẽ phải nộp nghĩa vụ tài chính cho nhà nước theo mức giá này. Do vậy trong đấu giá, đấu thầu thì không áp dụng giá đất do nhà nước quy định áp dụng theo điểm c khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai: “Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất”.

41. Mọi trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đều phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

=> Nhận định này sai. Vì theo khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 quy định về những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ta có thể hiểu là những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc những điểm quy định tại khoản này thì sẽ không cần xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như khi chuyển từ đất nông nghiệp trồng cây hàng năm chuyển sang đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

42. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. UBND cấp xã không có thẩm quyền giao đất mà chỉ được phép cho thuê đất phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai 2013 “Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn” đồng thời căn cứ theo Điều 105 Luật Đất đai 2013 thì UBND cấp xã cũng không có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

43. Thẩm quyền thu hồi đất và thẩm quyền trưng dụng đất được pháp luật quy định giống nhau.

=> Nhận định này sai. Vì căn cứ Điều 66 Luật Đất đai 2013 thì chỉ có UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện mới có thẩm quyền thu hồi đất còn căn cứ vào Khoản 3 Điều 72 Luật Đất đai 2013 thì: “. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác”.

Như vậy thẩm quyền thu hồi đất và thẩm quyền trưng dụng đất là khác nhau theo quy định của pháp luật hiện hành.

44. UBND có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này đúng. vì căn cứ vào khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013: “Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

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;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.”

45. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại VN.

=> Nhận định này sai. người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại Việt Nam phải thuộc đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai 2013; còn nếu không thuộc đối tượng trên thì chỉ được hưởng phần giá trị của phần thừa kế đó căn cứ theo đoạn 3 điểm đ khoản 1 Điều 179:

“Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó”

46. Thuế sử dụng đất là nghĩa vụ tài chính của tất cả các chủ thể sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. thuế sử dụng đất chỉ áp dụng cho một số chủ thể. Đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuê đất để sản xuất nông nghiệp (trong giá thuê đã bao hàm cả thuế sử dụng đất); tổ chức cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam mà sử dụng đất nông nghiệp.

47. Thế chấp, bảo lãnh là 2 hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. thế chấp, bảo lãnh là hai biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác.

48. Khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất người sử dụng đất không còn là chủ của quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì có 2 hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

– Góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có làm phát sinh pháp nhân sử dụng đất mới thì quyền sử dụng đất của bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất sẽ được chuyển sang cho pháp nhân mới được thành lập do góp vốn;

– Góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không làm phát sinh pháp nhân sử dụng đất mới thì quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

49. Tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê không phải nộp thuế từ việc chuyển quyền.

=> Nhận định này sai. Vì căn cứ theo điểm 1 mục I của thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại điểm 3 mục I thông tư này.

Điểm 3.6 mục I thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000: “Các trường hợp không thuộc diện chịu thuế: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê. Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê phải có hợp đồng thuê đất và ghi rõ số tiền thuê đất đã nộp còn lại tính đến thời điểm chuyển nhượng và thời hạn thuê đất; Người nhận quyền sử dụng đất thuê tiếp tục thực hiện chế độ thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai”

50. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được lựa chọn hình thức cho thuê đất.

=> Nhận định này đúng. Căn cứ khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2013: “Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”

51. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong Luật Đất đai được quy định dựa vào chủ thể sử dụng đất và mục đích sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. thẩm quyền giao đất, cho thuê đất được quy định dựa vào chủ thể sử dụng đất, không dựa vào mục đích sử dụng đất của chủ thể đó (Điều 59 Luật Đất đai 2013).

52. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì có thẩm quyền giao đất.

=> Nhận định này sai. Vì UBND cấp xã có thẩm quyền cho thuê đất nhưng không có thẩm quyền giao đất quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai 2013: “Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn”.

53. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất thì có thẩm quyền cho thuê đất.

=> Nhận định này đúng. Căn cứ theo khoản 1, 2 Điều 59 Luật Đất đai 2013 UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện có thẩm quyền giao và cho thuê đất.

54. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp thì được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì có những trường hợp hạn chế quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ theo khoản 1 Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động”.

55. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất nông nghiệp và hộ gia đình, cá nhân được nhà nước khoán đất từ nông trường quốc doanh thì được quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì Nhà nước giao đất nông nghiệp thì có quyền sử dụng đất, còn nông trường giao khoán đất nông thì không có quyền sử dụng đất, bởi vì chủ thể nhận khoán tuy trực tiếp sử dụng đất được giao khoán nhưng không phải là người sử dụng đất, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

56. Hộ gia đình, người sử dụng đất đều phải nộp tiền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì có trường hợp hộ gia đình, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất áp dụng theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

57. Người sử dụng đất nông nghiệp thì phải đóng thuế đất nông nghiệp.

=> Nhận định này sai. Vì đất nông nghiệp sử dụng dưới hình thức thuê thì không phải đóng thuế đất nông nghiệp

58. Tổ chức kinh tế chuyển quyền sử dụng đất thì không phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì chỉ có những tổ chức kinh tế thỏa mãn quy định của khoản 5 Điều 2 Luật số 17/1999/QH10 ngày 21/12/1999 mới không phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất: “Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê”

59. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng không quá 3 ha đất trồng lúa.

=> Nhận định này sai. Vì theo khoản 1 Điều 129 Luật đất đai 2013 “Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.”

60. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam đều được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

=> Nhận định này đúng. Căn cứ khoản 3 Điều 55 và điểm đ khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2013

61. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại xã, phường, thị trấn khi được lập không cần lấy ý kiến đóng góp của nhân dân (chưa Update).

=> Nhận định này sai. Vì căn cứ theo khoản 5 Điều 25 Luật Đất đai: “Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); Trong quá trình lập là quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân”

62. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp thì phải đóng thuế đất nông nghiệp.

=> Nhận định này sai. thuế sử dụng đất nông nghiệp chỉ áp dụng cho một số chủ thể. Đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuê đất để sản xuất nông nghiệp (trong giá thuê đã bao hàm cả thuế sử dụng đất); tổ chức cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam mà sử dụng đất nông nghiệp.

63. Người sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất đều phải nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì theo điểm 2 khoản 2 Điều 60 nghị định 43/2014/NĐ-CP: “Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai”.

64. UBND cấp tỉnh có quyền giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất an ninh quốc phòng.

=> Nhận định này sai. UBND cấp tỉnh không có thẩm quyền thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư... căn cứ theo khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai 2013: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

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, từ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn”

65. Đất trong khu kinh tế do UBND cấp tỉnh giao cho các chủ đầu tư.

=> Nhận định này sai. Vì UBND tỉnh giao đất cho ban quản lý khu kinh tế sau đó ban quản lý giao lại cho các chủ đầu tư theo khoản 2 và 3 Điều 151 Luật Đất đai 2013

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá 70 năm.”

66. Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất trong khu kinh tế giống như các chủ thể khác sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

=> Nhận định này sai. Vì tùy theo chủ thể được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất hay cho thuê lại đất áp dụng theo khoản 4 Điều 151 Luật Đất đai: “4. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.”

67. Khi tranh chấp quyền sử dụng đất người sử dụng được quyền chọn lựa cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho mình.

=> Nhận định này sai. Vì tùy theo từng trường hợp cụ thể mà cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai. Cụ thể như áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do TAND giải quyết”

68. Không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đương sự có quyền khởi kiện ra TAND.

=> Nhận định này sai. Vì nếu đã khởi kiện lần 2 và được Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết thì không có quyền khởi kiện lên Tòa án nhân dân áp dụng theo điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai: “Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do của chủ tịch UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại TAND hoặc tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh, Tp trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh, Tp trực thuộc trung ương thì quyết định của đến Chủ tịch UBND tỉnh, Tp trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng”

69. Mọi trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất đều làm thay đổi chủ thể sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì trong trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thì bị nhà nước thu hồi đất - không có chủ thể sử dụng đất – áp dụng theo khoản 7 Điều 38 Luật Đất đai

70. TAND chỉ thụ lý giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

=> Nhận định này sai. Vì nếu không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có các giấy tờ khác theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do TAND giải quyết”

71. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của người sử dụng đất là cơ sở làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai.

=> Nhận định này đúng. Vì việc xác lập quyền sử dụng đất là một trong các điều kiện để người sử dụng đất có các quyền giao dịch về quyền sử dụng đất hoặc là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp xảy ra - phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc TAND hay cơ quan hành chính...

72. Hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất

=> Nhận định này sai. Vì hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp mà đất nông nghiệp đó do thuê lại quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thì không được

chuyển đổi quyền sử dụng đất, áp dụng theo khoản 1 Điều 71 Luật Đất đai: “Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân bao gồm đất nông nghiệp được nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”

73. Chỉ có các chủ thể sử dụng đất được nhà nước giao đất thì mới phải nộp thuế đất.

=> Nhận định này sai. Vì theo quy định của pháp lệnh về thuế nhà, đất thì tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình là đối tượng nộp thuế – khi chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở phải nộp thuế đất.

ĐỀ CƯƠNG ĐẤT ĐAI

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Khi Nhà nước thu hồi đất mà các tổ chức, cá nhân phải di chuyển tài sản thì Nhà nước sẽ bồi thường những chi phí gì?

Theo Khoản 1 Điều 91 Luật đất đai năm 2013 việc bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Câu 2: Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như thế nào?

Theo Điều 93 Luật đất đai năm 2013 việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp

luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Câu 3: Đăng ký đất đai là gì? và được thực hiện như thế nào?

Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định:

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Đăng ký đất đai được thực hiện như sau:

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- b) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người

đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Câu 4: Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?

Theo Điều 98 Luật đất đai năm 2013 nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được quy định như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này đất đai năm 2013.

Câu 5: Những trường hợp nào sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?

Theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013 những trường hợp sau được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật đất đai năm 2013.;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

Câu 6: Việc Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất được thực hiện như thế nào?

Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật đất đai năm 2013 và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu 7: Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không? Pháp luật quy định cụ thể về trường hợp này như thế nào?

Theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013 thì đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay

được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu 8: Pháp luật quy định như thế nào đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất?

Theo quy định tại Điều 102 Luật đất đai năm 2013 Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm

thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Không có tranh chấp;
- c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Câu 9: Diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao được xác định như thế nào?

Theo quy định tại Điều 103 Luật đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao được xác định như sau:

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật đất đai thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật đất đai chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật đất đai.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của

Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật đất đai.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật đất đai.

Câu 10: Cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ?

Theo quy định tại Điều 103 Luật đất đai năm 2013 thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 11: Cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?

Theo quy định tại Điều 103 Luật đất đai năm 2013 thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo;

người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 12: Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được dựa trên những căn cứ nào?

Theo quy định tại Điều 108 Luật đất đai năm 2013 thì Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được dựa trên những căn cứ sau:

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

- Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;
- Mục đích sử dụng đất;
- Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

- Diện tích đất cho thuê;
- Thời hạn cho thuê đất;

- Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;

- Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Câu 13: Những trường hợp nào được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất?

Theo quy định tại Điều 110 Luật đất đai năm 2013 thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;

e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp;

g) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

Câu 14: Các trường hợp nào được đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất?

Theo quy định tại Điều 118 Luật đất đai năm 2013 thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Câu 15. Các trường hợp nào không được đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất ?

Theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013 thì các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

- a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất;

b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này;

c) Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này;

d) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;

đ) 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;

e) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) 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;

h) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

i) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Câu 16: Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải đáp ứng các điều kiện gì?

Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải đáp ứng các điều kiện như sau:

1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Câu 17: Những trường hợp nào được gọi là các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để

tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất?

Theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, gồm:

- Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường;
- Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh;
- Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;
- Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Câu 18: Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc gì?

Theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.
2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.
3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

4. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

Câu 19: Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai (Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ) là những loại giấy tờ gì?

Theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.
2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:
 - a) Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;
 - b) Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;
 - c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

3. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

6. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

7. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8. Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 18 có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

Câu 20: Những trường hợp nào không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?

Theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì các trường hợp sau không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.
2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.
3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.
4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.
5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

Câu 21. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai được thực hiện như thế nào?

Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất

thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP;

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn

mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2010/NĐ-CP được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

4. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều

kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

Câu 22: Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện như thế nào?

Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý

rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP;

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Câu 23: Đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền

Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không

có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

Câu 23: Diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được xác định như thế nào?

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

- a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;
- b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư.

3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

4. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, hiện đang là vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai,

Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

Câu 24. Pháp luật quy định như thế nào về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau?

Theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì pháp luật quy định như thế nào về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất như sau:

1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị,

khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phân diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng được pháp luật quy định như thế nào?

Theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng được pháp luật quy định như sau:

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

ĐỀ KIỂM TRA CUỐI KỲ MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Dân sự 39

Thời gian làm bài: 90 phút

Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản pháp luật



Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Hộ gia đình sử dụng đất là nhóm người bao gồm các chủ thể có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật hôn nhân gia đình.
2. Người sử dụng đất trong khu vực nhà nước thu hồi đất đều được bồi thường về đất nếu đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
3. Mọi tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất đều thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp huyện.
4. Chủ thể thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Câu 2: Các hành vi sau đây đúng hay sai? Giải thích? (QSĐĐ đủ điều kiện tham gia giao dịch) (3đ)

1. UBND huyện thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông A vì lý do số chứng minh nhân dân và địa chỉ thường trú của ông đã thay đổi.
2. UBND huyện thực hiện cưỡng chế thu hồi đất của bà X sau khi đã có quyết định thu hồi đất mà gia đình bà không tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước.
3. Công ty K nhận chuyển nhượng 3 ha đất trồng lúa của bà K để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán.

Bài 3: Bài tập (3đ)

Công ty TNHH H được Nhà nước giao 5 ha đất để thực hiện dự án nhà ở tại TPHCM.

1. Xác định các điều kiện để công ty H được Nhà nước giao đất.
2. Các nghĩa vụ tài chính của công ty khi sử dụng đất thực hiện dự án trên.
3. Trong trường hợp nào (điều kiện, địa điểm thực hiện dự án tại đâu) thì công ty có thể thực hiện phân lô bán lẻ nền nhà?

ĐỀ THI HẾT MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI (CÓ ĐÁP ÁN)

Thời gian làm bài: 90 phút

Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật



Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Nội dung của QH, KHSDĐ phải được công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

Nhận định sai.

Giải thích: Nội dung của QH, KHSDĐ phải được công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

CSPL: Điểm a khoản 3 Điều 48 LDD 2013.

2. Sở tài nguyên môi trường là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ thể có nhu cầu trong trường hợp cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận.

Nhận định sai.

Giải thích: Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thuộc về UBND cấp huyện.

CSPL: điểm b khoản 2 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

3. Mọi tranh chấp về đất đai đều bắt buộc phải thực hiện hòa giải tại UBND cấp xã trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Nhận định sai.

Giải thích: Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở. Khi không giải quyết được thì mới gửi đơn lên UBND cấp xã nơi có đất để tranh chấp để hoà giải. Như vậy, nếu các bên tự hoà giải được tranh chấp rồi thì không cần gửi đơn lên UBND cấp xã để giải quyết nữa.

CSPL: Khoản 1, 2 Điều 202 LDD 2013.

4. Người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm vẫn được phép thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất: cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê

đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

CSPL: điểm d khoản 1 Điều 175 LDD 2013

Câu 2: Các hành vi sau đây có vi phạm pháp luật đất đai không? Giải thích tại sao? (3đ)

1. UBND tỉnh X ra quyết định thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Khu Kinh tế vì có hành vi sử dụng đất sai mục đích và đã bị xử phạt hành chính nhưng vẫn còn tiếp tục tái phạm.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai vì thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp trên thuộc về Ban quản lý khu kinh tế theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 53 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh K từ chối tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với Cty T với lý do chưa được công chứng.

Hành vi trên phù hợp với quy định của pháp luật nếu như Cty T không phải là tổ chức kinh doanh BĐS, không phù hợp với quy định của pháp luật nếu Cty T là tổ chức kinh doanh BĐS. Vì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167, nếu một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS thì việc công chứng hoặc chứng thực sẽ theo yêu cầu của các bên nên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhất thiết phải được công chứng hoặc chứng thực.

3. UBND tỉnh H quyết định cho thuê 8 ha đất cho Cty X để thực hiện dự án kinh doanh nhà ở sau khi xem xét đầy đủ các điều kiện để được sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật vì thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án kinh doanh nhà ở thuộc thẩm quyền của Ban quản lý khu kinh tế theo quy định tại khoản 3 Điều 151 LDD 2013 và điểm d khoản 1 Điều 56 LDD 2013.

Câu 3: Bài tập (3đ)

Ông A là cá nhân nước ngoài về Việt Nam thực hiện dự án kinh doanh gạch ngói cao cấp tại Bình Dương, biết rằng diện tích đất đang có người sử dụng.

1. Xác định tư cách chủ thể sử dụng đất để kinh doanh gạch ngói trong trường hợp nêu trên.

Vì ông A là cá nhân nước ngoài không thuộc các đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 LDD 2013 nên ông A có thể thành lập doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để trở thành chủ thể sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 5 LDD 2013: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Để có đất thực hiện dự án, ông A phải thông qua cách thức nào, Nhà nước sẽ thu hồi hay phải thông qua tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất? Giải thích?

Để có đất thực hiện dự án, vì đất đó đã có người sử dụng mà theo quy định tại Điều 53 LDD 2013, việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai nên ông A phải thỏa thuận với người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại Điều 65 LDD 2013 để Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất đó.

3. Do không còn nhu cầu kinh doanh tại Việt Nam, ông A quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà xưởng gắn liền với đất cho Cty H để thực hiện dự án.

Xác định điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này và nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng.

- Điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này là thỏa mãn các quy định tại khoản 1 Điều 188 LDD 2013 và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 191 LDD 2013.

- Nghĩa vụ tài chính của ông A sẽ là nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất và nộp phí, lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai theo quy định tại điểm d, g khoản 1 Điều 107 LDD 2013.

ĐỀ THI HẾT MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Chất lượng cao 38B

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)



Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (3đ)

1. Người sử dụng đất sử dụng đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất.
2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thì được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất.
3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam chỉ được xác lập quyền sử dụng đất bằng cách Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Câu 2: Lý thuyết (3đ)

Nêu những điểm khác nhau về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền giao dịch quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Câu 3: Bài tập (4đ)

Năm 2012, ông H nhận chuyển nhượng 300 m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của Hộ gia đình Anh K với mục đích xây dựng nhà ở tại xã N, huyện D, tỉnh S, vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất nói trên thuộc khu vực quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, do chưa có điều kiện xây dựng nhà ở nên ông H vẫn để nguyên trạng diện tích đất nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Hỏi:

A. Trường hợp ông H muốn xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, ông H có phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào cho Nhà nước không? Tại sao?

B. Giả sử khi ông H chưa xây dựng nhà ở, 300m² đất nhận chuyển nhượng nói trên của ông H thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất để xây dựng nhà văn hóa xã. Hỏi: Khi cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, ông H có được bồi thường về đất đối với diện tích đất nói trên hay không? Tại sao? Trường hợp ông H được bồi thường về đất thì mục đích sử dụng đất được xác định để bồi thường là mục đích sử dụng đất nào? Tại sao?

GV ra đề: ThS Nguyễn Thị Kiều Oanh

ĐỀ THI HỌC KỲ LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Chất lượng cao 37C

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)



Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ có quyền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.
3. Người sử dụng đất khi bị Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, vì lợi ích công cộng nếu không được bồi thường về đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.
4. Cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất sẽ ra quyết định giao đất, cho thuê đất cho các chủ thể để thực hiện dự án đầu tư khi có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 2: Lý thuyết (3đ)

Trình bày những trường hợp được sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước? Trường hợp nào khi sử dụng đất thì tổ chức kinh tế trong nước được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất?

Câu 3: Bài tập (3đ)

Năm 1994, Hộ gia đình ông A được UBND xã Y giao 250m² đất ở trong khu dân cư. Hộ gia đình ông A đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích được giao và sử dụng liên tục cho đến nay. Tháng 10.2014 Hộ gia đình ông A làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác (Giấy chứng nhận) đối với diện tích nói trên nhưng bị UBND huyện K từ chối và ra quyết định thu hồi diện tích đất nói trên với lý do đất đã được giao không đúng thẩm quyền theo điểm c khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2014.

Hỏi:

1. Việc làm trên của UBND huyện K đúng hay sai? Tại sao?
2. Hộ gia đình ông A có được Cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên hay không? Tại sao?
3. Giả sử Hộ gia đình ông A được Cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên thì Hộ gia đình ông A phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính nào?

ĐỀ THI HỌC KỲ LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Hành chính 36A

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)



Phần I: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6đ)

1. Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ được phát sinh khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là dấu hiệu kết thúc của quá trình đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.
3. Giá đất làm căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất đối với Nhà nước là giá đất do Nhà nước quy định.
4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là hệ quả của việc Nhà nước thu hồi đất.
5. Người thuê quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất không phải là chủ thể sử dụng đất.
6. Trong mọi trường hợp, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ phụ thuộc vào hình thức sử dụng đất của họ.

Phần II: Lý thuyết (4đ)

So sánh quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với quyền tặng cho quyền sử dụng đất.

ĐỀ THI LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Đề số 1

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng VBQQPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Phần I. Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6 điểm)

1. Theo quy định của Luật Đất Đai 2013, các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp không được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. UBND các cấp có thẩm quyền giao đất, thuê đất.
3. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất không được ủy quyền.
4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định của Luật Đất đai 1993 là “giấy tờ hợp lệ” về đất đai.
5. Người sử dụng đất muốn chuyển nhượng mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất làm mặt bằng để kinh doanh nhà hàng ăn uống phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có các quyền giao dịch quyền sử dụng đất như nhau.

Phần II. Những hành vi sau đây đúng hay sai? Tại sao? (4 điểm)

1. UBND tỉnh B từ chối từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho Doanh nghiệp A đang sử dụng 2000m² đất trong Khu công nghiệp Y thuộc tỉnh với lý do đất đó không phải do A được Nhà nước cho thuê mà chỉ là đất do A thuê lại của Doanh nghiệp H (H là doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp).
2. UBND tỉnh X ra quyết định giao 11 ha đất lúa cho Doanh nghiệp Y để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê.

ĐỀ THI LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Đề số 2

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng VBQQPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Phần I. Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6 điểm)

1. Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ được phát sinh khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là dấu hiệu kết thúc của quá trình đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.
3. Giá đất làm căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất đối với Nhà nước là giá đất do Nhà nước quy định.
4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là hệ quả của việc Nhà nước thu hồi đất.
5. Người thuê quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất không phải là chủ thể sử dụng đất.
6. Trong mọi trường hợp, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất chỉ phụ thuộc vào hình thức sử dụng đất của họ.

Phần II. Lý thuyết (4 điểm)

So sánh quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với quyền tặng cho quyền sử dụng đất.

ĐỀ THI LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Đề số 3

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng VBQQPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4 điểm)

1. Người sử dụng đất sử dụng đất trước ngày 15.10.1993 khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.
2. Chuyển nhượng dự án có sử dụng đất là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
3. Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất không phải là hàng hóa.
4. Tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất là những nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện để có quyền sử dụng đất.

Câu 2: Lý thuyết (3 điểm)

So sánh việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế nước ngoài.

Câu 3: Bài tập (3 điểm)

Năm 1988, ông A là nhân viên của Xí nghiệp X thuộc Tổng cục hậu cần, được Xí nghiệp cấp cho 112m² đất để xây dựng nhà ở tại Phường D, Thành phố N, Tỉnh K. Năm 1992, do không có nhu cầu sử dụng đất. Ông A chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Hộ gia đình Bà H bằng giấy tay.

Hộ gia đình bà H sử dụng từ đó cho đến nay, chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 05/2010, UBND TP N ra quyết định thu hồi 112m² đất nói trên để sử dụng vào mục đích mở rộng đường giao thông theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

Tháng 09/2010, UBND TP N ra quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi cho Hộ gia đình bà H. Theo quyết định, đất của Hộ gia đình bà H không đủ điều kiện được bồi thường vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ gia đình bà H chỉ được nhận khoản tiền hỗ trợ bằng 20% đơn giá bồi thường tính theo giá đất ở.

Hỏi:

1. Việc UBND TP N không bồi thường về đất cho Hộ gia đình bà H có phù hợp với quy định của pháp luật không? Tại sao?

2. Giả sử, đất của Hộ gia đình bà H không thuộc diện bị thu hồi, Hộ gia đình bà H có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) không nếu Hộ gia đình bà H thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên? Tại sao?

3. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên, Hộ gia đình bà H có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào cho nhà nước không? Tại sao? (Biết rằng hạn mức giao đất ở tại Thành phố N là $200\text{m}^2/\text{hộ gia đình}$).

ĐỀ THI LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Đề số 4

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

(Sinh viên chỉ được sử dụng VBQQPL)

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4 điểm)

1. UBND các cấp là cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
2. Người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.
3. Tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất có tên trong sổ địa chính sẽ do Tòa án nhân dân giải quyết.
4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.

Câu 2: Lý thuyết (3 điểm)

Nêu những điểm giống và khác nhau trong việc sử dụng đất nông nghiệp với việc sử dụng đất ở của Hộ gia đình, cá nhân (Hình thức sử dụng đất, chuyển giao quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính).

Câu 3: Bài tập (3 điểm)

Ông K sử dụng một thửa đất 1560m² từ năm 1989 tại xã H, huyện K, tỉnh T. Ông K đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất 300m² và diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Diện tích đất còn lại 1260m² ông sử dụng trồng cây ăn trái cho đến nay và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Hỏi:

1. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, nếu ông K muốn là thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác không gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đối với diện tích 1260m² đất còn lại thì có được không? Tại sao?
2. Giả sử ông K được cấp Giấy chứng nhận, ông K sẽ sử dụng 1260m² đất dưới hình thức nào và có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào không? Tại sao?
3. Giả sử sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông K muốn chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1260m² đất nói trên sang làm đất ở thì có được không? Tại sao? Nếu được chuyển mục đích sử dụng đất thì ông K phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào?

ĐỀ THI LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Đề số 5

Thời gian làm bài 90 phút



Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản pháp luật

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4 điểm)

1. Hộ gia đình sử dụng đất là nhóm người bao gồm các chủ thể có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật hôn nhân gia đình.
2. Người sử dụng đất trong khu vực nhà nước thu hồi đất đều được bồi thường về đất nếu đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
3. Mọi tranh chấp đối với tài sản gắn liền với đất đều thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND cấp huyện.
4. Chủ thể thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Câu 2: Các hành vi sau đây đúng hay sai? Giải thích? (3 điểm)

1. UBND huyện thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông A vì lý do sổ chứng minh nhân dân và địa chỉ thường trú của ông đã thay đổi.
2. UBND huyện thực hiện cưỡng chế thu hồi đất của bà X sau khi đã có quyết định thu hồi đất mà gia đình bà không tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước.
3. Công ty K nhận chuyển nhượng 3 ha đất trồng lúa của bà K để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán.

Bài 3: Bài tập (3 điểm)

Công ty TNHH H được Nhà nước giao 5 ha đất để thực hiện dự án nhà ở tại Hà Nội.

Hỏi:

1. Xác định các điều kiện để công ty H được Nhà nước giao đất.
2. Các nghĩa vụ tài chính của công ty khi sử dụng đất thực hiện dự án trên.
3. Trong trường hợp nào (điều kiện, địa điểm thực hiện dự án tại đâu) thì công ty có thể thực hiện phân lô bán lẻ nền nhà?

ĐỀ THI NĂM 2014 MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Chất lượng cao 37D

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Nội dung của QH, KHSDĐ phải được công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt.
2. UBND có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được phép ủy quyền cho cơ quan tài nguyên cùng cấp thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.
3. Mọi tranh chấp về đất đai đều bắt buộc phải thực hiện hòa giải tại UBND cấp xã trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.
4. Người sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Câu 2: Các hành vi sau đây có vi phạm pháp luật đất đai không? Giải thích tại sao? (3đ)

1. UBND tỉnh X ra quyết định thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Khu Kinh tế vì có hành vi sử dụng đất sai mục đích và đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng vẫn còn tiếp tục tái phạm.
2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh K từ chối tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và Cty T với lý do chưa được công chứng.
3. UBND tỉnh H quyết định cho thuê 8ha đất cho Cty X để thực hiện dự án kinh doanh nhà ở sau khi xem xét đầy đủ các điều kiện để được sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

Câu 3: Bài tập (3đ)

Ông A là cá nhân nước ngoài về Việt Nam thực hiện dự án kinh doanh gạch ngói cao cấp tại Bình Dương, biết rằng diện tích đất đang có người sử dụng.

1. Xác định tư cách chủ thể sử dụng đất để kinh doanh gạch ngói trong trường hợp nêu trên.
2. Để có đất thực hiện dự án, ông A phải thông qua cách thức nào, Nhà nước sẽ thu hồi hay phải thông qua tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất? Giải thích?
3. Do không còn nhu cầu kinh doanh tại Việt Nam, ông A quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà xưởng gắn liền với đất cho Cty H để thực hiện dự án. Xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng. Giải thích?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI
LỚP HC 40

(Thời gian làm bài 75 phút - Được sử dụng văn bản pháp luật)

Câu 1 (3 điểm) Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao!

- Khi tranh chấp quyền sử dụng đất, người sử dụng đất không được tự chọn cơ quan có thẩm quyền (Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân) để giải quyết tranh chấp.
- Chỉ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chỉ khi sử dụng đất đầu tư xây dựng công trình để bán hoặc để cho thuê cho thuê, tổ chức kinh tế mới được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Câu 2 (2,5 điểm) Xác định nghĩa vụ tài chính của bố gia đình và A đang sử dụng 5 ha đất trồng lúa tại Tỉnh Bến Giang.

Câu 3 (4,5 điểm)

Công ty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài xin Nhà nước cho sử dụng 150 ha đất công nghiệp tại Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Hải.

- Đề nghị để Công ty X được cơ quan có thẩm quyền cho phép sử dụng đất thực hiện dự án không? (1,5 điểm)
- Lý do của Công ty X thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay Công ty X phải tự thỏa thuận với người sử dụng đất trong khu vực dự án? Vì sao? (1 điểm)
- Xác định hình thức sử dụng đất của Công ty X khi sử dụng đất thực hiện dự án nói trên? Với hình thức sử dụng đất đó, Công ty X có quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất của mình hay không? Nếu có, hãy liệt kê các quyền giao dịch quyền sử dụng đất tương ứng của Công ty X? (2 điểm)

Đề Thi Môn Luật Đất đai – Lớp CLC41A
Thời gian làm bài: 75 phút
(Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật)

Câu 1: (4 điểm)

Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

- a. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam để xây dựng nhà ở.
- b. Người sử dụng đất thuê khi bị Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất.
- c. Chủ thể sử dụng đất ở đều phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.
- d. Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn ủy ban nhân dân giải quyết.

Câu 2: (2 điểm)

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam có thể xác lập quyền sử dụng đất thông qua các cách thức nào? (nêu rõ cơ sở pháp lý)

Câu 3: (4 điểm)

Công ty X là tổ chức kinh tế trong nước có chức năng kinh doanh bất động sản. Công ty X muốn sử dụng 20 ha đất để thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại để bán tại huyện Bình Chánh, TP.HCM với tổng mức đầu tư là 1000 tỷ đồng. Diện tích đất này đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở thương mại. Hỏi:

- a. Điều kiện để Công ty X được giao đất thực hiện dự án này? (nêu rõ cơ sở pháp lý)
- b. Công ty X có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án dưới hình thức phân lô không, tại sao?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

LỚP: CLC41- QTL

Thời gian làm bài: 75 phút

(Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật)

I. Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao? (4 điểm)

- 1) Mọi trường hợp lấn chiếm đất đai đều bị Nhà nước thu hồi đất.
- 2) Hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp có được Nhà nước giao vượt hạn mức cũng có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất đó để hợp tác sản xuất kinh doanh.
- 3) Cơ quan có thẩm quyền giao đất thì cũng có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.
- 4) Chuyển mục đích sử dụng đất là chuyển hình thức sử dụng đất.

II. Bài tập: (6 điểm)

Hộ gia đình ông A được giao khoán một 1 héc ta đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng phòng hộ. Hỏi:

- 1) Cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình ông A?
- 2) Năm 2018 hộ gia đình ông A muốn chuyển nhượng 1 héc ta đất này cho hộ gia đình ông B. Hỏi có được không? Giải thích lý do?
- 3) Nếu 1 héc ta đất đó là do hộ gia đình ông A được UBND cấp huyện cho thuê thì hộ gia đình ông A có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho người khác không? Tại sao? Khi thực hiện quyền sử dụng đất đó, hộ gia đình ông A phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính nào về đất đai đối với Nhà nước.

-----HẾT-----

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI
CÁC LỚP TM-DS-QT 42A

(Thời gian làm bài 75 phút – Được sử dụng văn bản pháp luật)

1 (4 điểm) Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

Mọi chủ thể được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đều không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất. S Đúng Đúng

Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đều phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Chủ thể thuê lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất thuê lại.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp cho Nhà nước.

Câu 2 (6 điểm)

Công ty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, xin Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở tại Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Hỏi:

a. Xác định hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở của Công ty X và nghĩa vụ tài chính mà Công ty X có thể phải nộp cho Nhà nước trong từng hình thức sử dụng đất đó. (2.5 điểm) Đúng Đúng Đúng

b. Công ty X muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ các hộ gia đình, cá nhân để có đất thực hiện dự án. Việc nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất này có phù hợp pháp luật đất đai không? Tại sao? (2 điểm) Đúng Đúng Đúng Đúng Đúng

c. Xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty X khi sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở và thời hạn sử dụng đất của người mua nhà ở (cá nhân trong nước) trong dự án của Công ty X. (1.5 điểm)

ĐỀ THI MÔN: LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: ALF 42

Thời gian làm bài: 75 phút

Được tư vấn của ban pháp luật

Câu 1 (5 điểm): Những nhân định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

- a. Khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có quyền giao dịch quyền sử dụng đất giống nhau.
- b. Hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở thì chỉ được công nhận phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.
- c. Chủ thể được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm chỉ được thực hiện giao dịch đối với tài sản gắn liền với đất.
- d. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cũng được nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.
- e. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cũng được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Câu 2 (5 điểm):

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài K là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Nay Doanh nghiệp K muốn thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê. Hỏi:

- a. Để thực hiện dự án doanh nghiệp K có thể xác lập quyền sử dụng đất theo cách nào?
- b. Xác định hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất của Doanh nghiệp K khi thực hiện dự án này?
- c. Giả sử trong quá trình thực hiện dự án, doanh nghiệp K không muốn tiếp tục thực hiện dự án, doanh nghiệp K có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án cho doanh nghiệp khác không? Tại sao?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM

(CÓ ĐÁP ÁN)

Đề số 1

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (3 điểm)

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

Nhận định đúng.

Giải thích: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Cơ sở pháp lý: Điểm b khoản 1 Điều 169 LDD 2013.

2. Các chủ thể được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức được phép thực hiện các quyền giao dịch sử dụng đất như thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn theo quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý: Khoản 1 Điều 179 LDD 2013

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Giá đất tính tiền sử dụng đất là còn bao gồm giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

Cơ sở pháp lý: Điểm c khoản 1 Điều 108 LDD 2013

Câu 2: Trong các hành vi sau, hành vi nào phù hợp hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành? Giải thích tại sao? (4 điểm)

1. Chủ tịch UBND xã X ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai cá nhân không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo yêu cầu.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật vì theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 203 LDD 2013, tranh chấp giữa cá nhân với nhau thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc về Chủ tịch UBND cấp huyện.

2. UBND tỉnh A quyết định cho ông B thuê 7000m² đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 LĐĐ 2013, thẩm quyền quyết định cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc về UBND cấp huyện.

3. Ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 ha trồng dừa tại Bến tre cho ông D (hiện là giảng viên đại học sống tại TPHCM).

Hành vi này phù hợp với quy định của pháp luật vì theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao trong hạn mức được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 LĐĐ 2013, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Dừa là cây lâu năm nên ông D hoàn toàn được phép nhận chuyển nhượng 2 ha đất này.

4. Ông E góp vốn bằng quyền sử dụng đất 500m² đất ở của mình với công ty F (tổ chức kinh tế trong nước có chức năng kinh doanh bất động sản) để đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

Hành vi này phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013, cá nhân sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền (bao gồm đất ở) được phép góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức để hợp tác sản xuất kinh doanh.

Câu 3: Bài tập (3 điểm)

Công ty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động tại Việt Nam.

Hỏi:

1. Công ty X muốn thuê 500m² đất ở của một cá nhân trong nước để xây dựng văn phòng làm việc. Giao dịch này có được phép thực hiện không? Tại sao?

Giao dịch này không được phép thực hiện vì theo quy định của pháp luật hiện nay, doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép nhận quyền sử dụng đất thông qua các trường hợp quy định tại điểm g, k, h khoản 1 Điều 169 LĐĐ 2013. Như vậy, công ty X sẽ không được phép thuê đất của cá nhân trong nước để xây dựng văn phòng làm việc.

2. Công ty X muốn thực hiện một dự án xây dựng nhà ở để bán. Hãy cho biết:

a. Các cách thức công ty X có thể xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án này?

Công ty X có thể xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án này bằng những cách sau:

+ Thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án xây dựng nhà ở để bán theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 169 LĐĐ 2013 và khoản 3 Điều 55 LĐĐ 2013.

+ Thông qua việc Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 169 LĐĐ 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 56 LĐĐ 2013.

+ Thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 LDD 2013 và khoản 1 Điều 39 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

+ Thông qua việc thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo quy định tại khoản 2 Điều 185 LDD 2013.

b. Hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của công ty X khi thực hiện dự án này?

Công ty X thực hiện dự án này với hình thức sử dụng đất là Nhà nước giao đất thì theo quy định tại điểm a, c, g Điều 107 LDD 2013 có các nghĩa vụ tài chính sau:

+ Tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

+ Phí và lệ phí trong việc quản lý và sử dụng đất.

+ Thuế sử dụng đất.

Công ty X thực hiện dự án này với hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất thì theo quy định tại điểm b, g Điều 107 LDD 2013 có các nghĩa vụ tài chính sau:

+ Tiền thuê đất.

+ Thuế sử dụng đất.

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

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM (CÓ ĐÁP ÁN)

Đề số 2

Thời gian làm bài 90 phút

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Nội dung của QH, KHSDD phải được công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

Nhận định sai.

Giải thích: Nội dung của QH, KHSDD phải được công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Cơ sở pháp lý: Điểm a khoản 3 Điều 48 LDD 2013.

2. UBND có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được phép ủy quyền cho cơ quan tài nguyên cùng cấp thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thuộc về UBND cấp huyện.

Cơ sở pháp lý: điểm b khoản 2 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

3. Mọi tranh chấp về đất đai đều bắt buộc phải thực hiện hòa giải tại UBND cấp xã trước khi yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Nhận định sai.

Giải thích: Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở. Khi không giải quyết được thì mới gửi đơn lên UBND cấp xã nơi có đất để tranh chấp để hoà giải. Như vậy, nếu các bên tự hoà giải được tranh chấp rồi thì không cần gửi đơn lên UBND cấp xã để giải quyết nữa.

Cơ sở pháp lý: Khoản 1, 2 Điều 202 LDD 2013.

4. Người sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm vẫn được phép thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất: cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư

xây dựng kết cấu hạ tầng đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Cơ sở pháp lý: điểm d khoản 1 Điều 175 LDD 2013

Câu 2: Các hành vi sau đây có vi phạm pháp luật đất đai không? Giải thích tại sao? (3đ)

1. UBND tỉnh X ra quyết định thu hồi đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Khu Kinh tế vì có hành vi sử dụng đất sai mục đích và đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng vẫn còn tiếp tục tái phạm.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai vì thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp trên thuộc về Ban quản lý khu kinh tế theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 53 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh K từ chối tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và công ty T với lý do chưa được công chứng.

Hành vi trên phù hợp với quy định của pháp luật nếu như công ty T không phải là tổ chức kinh doanh BĐS, không phù hợp với quy định của pháp luật nếu công ty T là tổ chức kinh doanh BĐS. Vì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167, nếu một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS thì việc công chứng hoặc chứng thực sẽ theo yêu cầu của các bên nên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhất thiết phải được công chứng hoặc chứng thực.

3. UBND tỉnh H quyết định cho thuê 8ha đất cho công ty X để thực hiện dự án kinh doanh nhà ở sau khi xem xét đầy đủ các điều kiện để được sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật vì thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án kinh doanh nhà ở thuộc thẩm quyền của Ban quản lý khu kinh tế theo quy định tại khoản 3 Điều 151 LDD 2013 và điểm d khoản 1 Điều 56 LDD 2013.

Câu 3: Bài tập (3 điểm)

Ông A là cá nhân nước ngoài về Việt Nam thực hiện dự án kinh doanh gạch ngói cao cấp tại Bình Dương, biết rằng diện tích đất đang có người sử dụng.

1. Xác định tư cách chủ thể sử dụng đất để kinh doanh gạch ngói trong trường hợp nêu trên.

Vì ông A là cá nhân nước ngoài không thuộc các đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 LDD 2013 nên ông A có thể thành lập doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để trở thành chủ thể sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 5 LDD 2013: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Để có đất thực hiện dự án, ông A phải thông qua cách thức nào, Nhà nước sẽ thu hồi hay phải thông qua tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất? Giải thích?

Để có đất thực hiện dự án, vì đất đó đã có người sử dụng mà theo quy định tại Điều 53 LDD 2013, việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai nên ông A phải thỏa thuận với người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại Điều 65 LDD 2013 để Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất đó.

3. Do không còn nhu cầu kinh doanh tại Việt Nam, ông A quyết định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà xưởng gắn liền với đất cho công ty H để thực hiện dự án.

Xác định điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này và nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng.

- Điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này là thỏa mãn các quy định tại khoản 1 Điều 188 LDD 2013 và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 191 LDD 2013.

- Nghĩa vụ tài chính của ông A sẽ là nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất và nộp phí, lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai theo quy định tại điểm d, g khoản 1 Điều 107 LDD 2013.

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM

Đề số 3

Thời gian làm bài 90 phút



Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL

Câu 1: Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao? (5 điểm)

1. Khi chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng nhóm đất, người sử dụng đất không cần phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Chỉ khi được UBND cấp tỉnh ủy quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường mới được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất.
3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
4. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.
5. Chỉ khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, tổ chức kinh tế mới được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Câu 2: Bài tập (5 điểm)

Công ty T là một doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài. Công ty T muốn sử dụng đất để thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

Hỏi:

1. Điều kiện để Công ty T được Nhà nước cho sử dụng đất thực hiện dự án?
2. Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép Công ty T sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất cho Công ty T?
3. Công ty T có thể phải nộp những nghĩa vụ tài chính nào cho Nhà nước khi sử dụng đất thực hiện dự án?
4. Do nhu cầu về vốn, Công ty T đã thế chấp quyền sử dụng đất dự án của mình cho Công ty Y (là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác) để vay một khoản vốn lớn. Việc thế chấp của Công ty T có phù hợp với quy định của pháp luật không? Vì sao?
5. Giả sử xảy ra tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty T và Công ty Y (nêu tại câu trên), thì tranh chấp này sẽ do cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết? Tại sao?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM

Đề số 4

Thời gian làm bài 90 phút



Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL

Câu hỏi 1: Nhận định đúng sai (4 điểm)

Nhận định 1: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nhận định 2: Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đều phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Nhận định 3: Khi sử dụng đất nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân có đầy đủ các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất.

Nhận định 4: Chỉ khi sử dụng đất đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì tổ chức kinh tế mới được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 2: Bài tập (6 điểm)

Tình huống 1: Xác định nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình bà A sử dụng 5 ha đất trồng lúa tại tỉnh Long An. (2 điểm)

Tình huống 2: Công ty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài xin Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (4 điểm)

Hỏi:

Câu hỏi 1: Hình thức sử dụng đất của Công ty X? (1 điểm)

Câu hỏi 2: Cơ quan nào có thẩm quyền cho Công ty X sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X. (1 điểm)

Câu hỏi 3: Giả sử sau khi có được quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, được duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, Công ty X tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án dưới hình thức phân lô, bán nền cho một số cá nhân. Việc chuyển nhượng này có phù hợp quy định pháp luật không. (2 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM

Đề số 5

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6 điểm)

1. Theo quy định của Luật Đất Đai 2013, khi tranh chấp quyền sử dụng đất, người sử dụng đất được lựa chọn cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.
2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ loại đất này sang loại đất khác.
3. Khi sử dụng đất nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân có đầy đủ các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất.
4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
5. Tổ chức kinh tế sử dụng đất đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở sẽ được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
6. Giá đất do UBND cấp tỉnh quy định là một trong những căn cứ để tính tất cả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Câu 2: Bài tập (4 điểm)

Công ty T là một tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán. công ty T đã được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất.

Hỏi:

1. Nghĩa vụ tài chính mà công ty T phải nộp cho Nhà nước. (1.0 điểm)
2. Do có nhu cầu về vốn, công ty T đã thế chấp quyền sử dụng đất dự án của mình cho công ty Y (là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác) để vay một khoản vốn lớn. Việc thế chấp của công ty T có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? Tại sao? (1.5 điểm)
3. Do không đủ vốn để hoàn thành việc đầu tư xây dựng cho dự án, công ty T muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với chuyển nhượng toàn bộ dự án của mình cho công ty Z (là một tổ chức kinh tế trong nước). Điều kiện nào để công ty T thực hiện việc chuyển nhượng này? (1.5 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - ĐẠI HỌC LUẬT TP.HCM

Đề số 6

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng VBQPPL)
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (3 điểm)

1. Người sử dụng đất sử dụng đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất.
2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thì được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất.
3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam chỉ được xác lập quyền sử dụng đất bằng cách Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Câu 2: Lý thuyết (3 điểm)

Nêu những điểm khác nhau về hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền giao dịch quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Câu 3: Bài tập (4 điểm)

Năm 2012, ông H nhận chuyển nhượng 300m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của Hộ gia đình Anh K với mục đích xây dựng nhà ở ở tại xã N, huyện D, tỉnh S, vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất nói trên thuộc khu vực quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, do chưa có điều kiện xây dựng nhà ở nên ông H vẫn để nguyên trạng diện tích đất nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Hỏi:

1. Trường hợp ông H muốn xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, ông H có phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào cho Nhà nước không? Tại sao?
2. Giả sử khi ông H chưa xây dựng nhà ở, 300m² đất nhận chuyển nhượng nói trên của ông H thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất để xây dựng nhà văn hóa xã. Hỏi: Khi cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất, ông H có được bồi thường về đất đối với diện tích đất nói trên hay không? Tại sao? Trường hợp ông H được bồi thường về đất thì mục đích sử dụng đất được xác định để bồi thường là mục đích sử dụng đất nào? Tại sao?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: AUF 36

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. UBND các cấp là cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập kế hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
2. Người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.
3. Tranh chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất có tên trong sổ địa chính sẽ do Tòa án nhân dân giải quyết.
4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.

Câu 2: Lý thuyết (3đ)

Nêu những điểm giống và khác nhau trong việc sử dụng đất nông nghiệp với việc sử dụng đất ở của Hộ gia đình, cá nhân (Hình thức sử dụng đất, chuyển giao quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính).

Câu 3: Bài tập (3đ)

Ông K sử dụng một thửa đất 1560m² từ năm 1989 tại xã H, huyện K, tỉnh T. Ông K đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất 300m² và diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Diện tích đất còn lại 1260m² ông sử dụng trồng cây ăn trái cho đến nay và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Hỏi:

1. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, nếu ông K muốn là thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đối với diện tích 1260m² đất còn lại thì có được không? Tại sao?
2. Giả sử ông K được cấp Giấy chứng nhận, ông K sẽ sử dụng 1260m² đất dưới hình thức nào và có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào không? Tại sao?
3. Giả sử sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông K muốn chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1260m² đất nói trên sang làm đất ở thì có được không? Tại sao? Nếu được chuyển mục đích sử dụng đất thì ông K phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Chất lượng cao 38A

Thời gian làm bài: 90 phút

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6đ)

1. Theo quy định của Luật Đất Đai 2013, khi tranh chấp quyền sử dụng đất, người sử dụng đất được lựa chọn cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.
2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ loại đất này sang loại đất khác.
3. Khi sử dụng đất nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân có đầy đủ các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất.
4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
5. Tổ chức kinh tế sử dụng đất đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở sẽ được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
6. Giá đất do UBND cấp tỉnh quy định là một trong những căn cứ để tính tất cả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Câu 2: Bài tập (4đ)

Cty T là một tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán. Cty T đã được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất.

Hỏi:

- A. Nghĩa vụ tài chính mà Cty T phải nộp cho Nhà nước. (1.0 đ)
- B. Do có nhu cầu về vốn, Cty T đã thế chấp quyền sử dụng đất dự án của mình cho Cty Y (là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác) để vay một khoản vốn lớn. Việc thế chấp của Cty T có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? Tại sao? (1.5đ)
- C. Do không đủ vốn để hoàn thành việc đầu tư xây dựng cho dự án, Cty T muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với chuyển nhượng toàn bộ dự án của mình cho Cty Z (là một tổ chức kinh tế trong nước). Điều kiện nào để Cty T thực hiện việc chuyển nhượng này? (1.5đ)

Câu 1 (5 điểm) Những nhận định sau đây đúng hay sai ? Giải thích tại sao?

- Chỉ có các cơ quan thuộc hệ thống các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai mới có quyền quản lý đất đai.
- Chỉ có Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Người sử dụng đất chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.
- Người có giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất đều được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.
- Người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai chưa đến mức bị truy cứu trách nhiệm hành sự sẽ bị xử phạt hành chính.

Câu 2 (5 điểm)

Ông A có 5.000m² đất trồng cây hàng năm và muốn chuyển mục đích sử dụng số đất này sang đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh. Hỏi:

- Ông A có phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng đất không? Tại sao? Nếu có, cơ quan nào có thẩm quyền cho phép? (1,5 điểm)
- Hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính mà ông A phải thực hiện cho Nhà nước trước và sau khi chuyển mục đích sử dụng đất? (2,5 điểm)
- Giả sử, sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, ông A ký hợp đồng cho một doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê quyền sử dụng đất của mình. Giao dịch này có được thực hiện không? Tại sao? (1 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

LỚP: CLC41- QTL

Thời gian làm bài: 75 phút

(Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

I. Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao? (4 điểm)

- 1) Mọi trường hợp lấn chiếm đất đai đều bị Nhà nước thu hồi đất
- 2) Hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao vượt hạn mức cũng có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất đó để hợp tác sản xuất kinh doanh.
- 3) Cơ quan có thẩm quyền giao đất thì cũng có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.
- 4) Chuyển mục đích sử dụng đất là chuyển hình thức sử dụng đất.

II. Bài tập: (6 điểm)

Hộ gia đình ông A được giao khoán một 1 héc ta đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng phòng hộ. Hỏi:

- 1) Cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình ông A?
- 2) Năm 2018 hộ gia đình ông A muốn chuyển nhượng 1 héc ta đất này cho hộ gia đình ông B. Hỏi có được không? Giải thích lý do?
- 3) Nếu 1 héc ta đất đó là do hộ gia đình ông A được UBND cấp huyện cho thuê thì hộ gia đình ông A có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho người khác không? Tại sao? Khi thực hiện quyền sử dụng đất đó, hộ gia đình ông A phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính nào về đất đai đối với Nhà nước.

-----HẾT-----

Đề Thi Môn Luật Đất Đai – Lớp CLC41A

Thời gian làm bài: 75 phút

(Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: (4 điểm)

Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam để xây dựng nhà ở.
- Người sử dụng đất thuê khi bị Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất.
- Chủ thể sử dụng đất ở đều phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.
- Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn ủy ban nhân dân giải quyết.

Câu 2: (2 điểm)

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam có thể xác lập quyền sử dụng đất thông qua các cách thức nào? (nêu rõ cơ sở pháp lý)

Câu 3: (4 điểm)

Công ty X là tổ chức kinh tế trong nước có chức năng kinh doanh bất động sản. Công ty X muốn sử dụng 20 ha đất để thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại để bán tại huyện Bình Chánh, TP.HCM với tổng mức đầu tư là 1000 tỷ đồng. Diện tích đất này đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở thương mại. Hỏi:

- Điều kiện để Công ty X được giao đất thực hiện dự án này? (nêu rõ cơ sở pháp lý)
- Công ty X có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án dưới hình thức phân lô không, tại sao?

Đề thi môn Luật Đất đai – Lớp CLC_42A

Thời gian làm bài: 75 phút

(Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: (4 điểm)

Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

- Giá đất tính tiền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.
- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong trường hợp nhất định cũng có quyền giao dịch quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế.
- Người sử dụng đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất.
- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Câu 2: (6 điểm)

Công ty X là tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho thuê 7.000 m² đất để thực hiện dự án xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê. Hỏi:

- Cho biết các nghĩa vụ tài chính của Công ty X khi sử dụng 7.000 m² đất vào mục đích nói trên? Giải thích?
- Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN), Công ty X có được chuyển nhượng quyền sử dụng 7.000 m² đất này không, tại sao?
- Giả sử Công ty X muốn chuyển 7.000 m² đất trên sang xây dựng chung cư cao tầng để bán. Việc chuyển mục đích trên có phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không, tại sao? Nếu chuyển mục đích thì nghĩa vụ tài chính của Công ty X sẽ thay đổi như thế nào?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

LỚP CLC 43 (D) Thời gian làm bài: 75 phút

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật

1. Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

a. Theo Luật Đất đai 2013, dòng họ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hương hỏa thờ cúng là một trong những loại chủ thể sử dụng đất. (1 điểm)

b. Hệ quả pháp lý của việc thu hồi đất và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là như nhau. (1 điểm)

c. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất có các quyền pháp lý về đất đai giống hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho thuê đất. (1,5 điểm)

4. Hộ gia đình sử dụng đất ở có tên trong Sổ Địa chính của phường được lập trước ngày 15/10/1993 và hộ gia đình sử dụng đất ở từ năm 1992 (không có giấy tờ qui định tại khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 nhưng nguồn gốc không vi phạm pháp luật đất đai đều không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước khi được công nhận quyền sử dụng đất. (1,5 điểm)

2. Bài tập: (5 điểm)

A là chủ thể có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán. Khu đất mà A có nhu cầu sử dụng để thực hiện dự án này nằm trong qui hoạch xây dựng khu đô thị mới của địa phương và hiện đang là đất khu dân cư cũ.

a. A có thể thuộc những loại chủ thể sử dụng đất nào? (1 điểm)

b. Xác định hình thức sử dụng đất của A. (1 điểm)

c. Sau khi được sử dụng đất, A phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo loại giá đất nào? (1,5 điểm)

d. Nếu A là người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nói trên, A có được để thừa kế quyền sử dụng đất đó theo di chúc hoặc theo pháp luật không? Tại sao? (1,5 điểm)

Câu 1: (4 điểm)

Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập tại Việt Nam khi sử dụng đất trong một số trường hợp có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế sử dụng đất.
- ☒ Các chủ thể sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh đều phải thuê đất của Nhà nước.
- Giá đất dùng để tính tiền sử dụng đất trong một số trường hợp là giá đất trong bảng giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.
- Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên không có giấy tờ về quyền sử dụng có thể được tòa án nhân dân giải quyết.

Câu 2: (3 điểm)

Trong các hành vi sau, hành vi nào phù hợp hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành? Giải thích tại sao?

- UBND huyện X ban hành quyết định thu hồi 2 ha đất nông nghiệp của ông Y để thực hiện quy hoạch xây dựng công trình công cộng của địa phương và không bồi thường về đất với lý do đất này được giao không thu tiền sử dụng đất. ✗
- Ông T (hiện là giảng viên đại học sống tại TP.HCM) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50 ha trồng cây lâu năm tại Bến Tre.

Câu 3: (3 điểm)

Công ty H (là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) có quyền sử dụng hợp pháp 10 ha đất nông nghiệp tại huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Khu đất này đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt cho phép phát triển nhà ở thương mại. Công ty H muốn xây dựng khu nhà ở để bán trên diện tích đất này, Hỏi:

- Mong muốn của công ty H có phù hợp với quy định của pháp luật đất đai không, tại sao? Trường hợp này có phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất không? (1,5 điểm)
- Cho biết nghĩa vụ tài chính mà công ty H phải thực hiện khi sử dụng đất vào mục đích xây dựng nhà ở để bán? (1,5 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Dân sự 36A

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Người sử dụng đất sử dụng đất trước ngày 15.10.1993 khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.
2. Chuyển nhượng dự án có sử dụng đất là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
3. Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất không phải là hàng hóa.
4. Tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất là những nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện để có quyền sử dụng đất.

Câu 2: Lý thuyết (3đ)

So sánh việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế nước ngoài.

Câu 3: Bài tập (3đ)

Năm 1988, ông A là nhân viên của Xí nghiệp X thuộc Tổng cục hậu cần, được Xí nghiệp cấp cho 112m² đất để xây dựng nhà ở tại Phường D, Thành phố N, Tỉnh K. Năm 1992, do không có nhu cầu sử dụng đất. Ông A chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Hộ gia đình Bà H bằng giấy tay.

Hộ gia đình bà H sử dụng từ đó cho đến nay, chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 05.2010, UBND TP N ra quyết định thu hồi 112m² đất nói trên để sử dụng vào mục đích mở rộng đường giao thông theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

Tháng 09.2010, UBND TP N ra quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất thu hồi cho Hộ gia đình bà H. Theo quyết định, đất của Hộ gia đình bà H không đủ điều kiện được bồi thường vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ gia đình bà H chỉ được nhận khoản tiền hỗ trợ bằng 20% đơn giá bồi thường tính theo giá đất ở.

Hỏi:

1. Việc UBND TP N không bồi thường về đất cho Hộ gia đình bà H có phù hợp với quy định của pháp luật không? Tại sao?

2. Giả sử, đất của Hộ gia đình bà H không thuộc diện bị thu hồi, Hộ gia đình bà H có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) không nếu Hộ gia đình bà H thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên? Tại sao?

3. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất nói trên, Hộ gia đình bà H có phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nào cho nhà nước không? Tại sao? (Biết rằng hạn mức giao đất ở tại Thành phố N là $200\text{m}^2/\text{hộ gia đình}$).

GV ra đề: ThS Nguyễn Thị Kiều Oanh

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp 29 – Dân sự 37

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Được sử dụng văn bản pháp luật)

- I. Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao? (6 điểm)
1. Theo qui định của Luật Đất đai 2013, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giao đất, cho thuê đất chỉ căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất. *đúng*
 2. Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. *đúng*
 3. Giá đất thị trường không phải là căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất. *K 4 B 114 đúng*
 4. Khi bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì đều được bồi thường. *đúng 109*
Người được thừa kế quyền sử dụng đất phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với phần giá trị đất được nhận thừa kế đó. *K 1, B 4 N 6*
 6. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp đều phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.
- II. Những hành vi sau đây được thực hiện có phù hợp với qui định pháp luật không, tại sao? (4 điểm)
1. Ủy ban nhân dân tỉnh X ra quyết định giao 11 ha đất lúa cho doanh nghiệp Y để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê. *không*
 2. Tòa án nhân dân đã từ chối thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp 150 m² đất với bà N của bà T với lý do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. *không*
 3. Bà V đang sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng 3 ha đất trồng rau màu của hộ gia đình ông H tại tỉnh Lâm Đồng. *không*
 4. Hộ gia đình bà K (10) ha đất nông nghiệp do được nhà nước cho thuê (trả tiền thuê đất hàng năm) cho công ty cổ phần K để lấy 300 m² đất ở đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong khu đô thị mới. *không*

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Hành chính 37

Thời gian làm bài: 90 phút



(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (4đ)

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.
2. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất.
3. Giá đất tính tiền sử dụng đất trong mọi trường hợp là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.
4. Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Câu 2: Trong các hành vi sau, hành vi nào phù hợp hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành? Giải thích tại sao? (3đ)

1. Chủ tịch UBND xã Y ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai cá nhân theo yêu cầu.
2. UBND huyện A quyết định cho Cty B thuê 10.000m² đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.
3. Ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 ha trồng xoài tại Tiền Giang cho ông D (hiện là giảng viên đại học tại TPHCM).

Câu 3: Bài tập (3đ)

Cty X (tổ chức kinh tế trong nước) được nhà nước cho thuê 10.000m² đất để thực hiện dự án xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê.

Hỏi:

1. Sau khi được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cty X có được chuyển nhượng quyền sử dụng 10.000m² đất này cho một tổ chức kinh tế khác hay không? Tại sao? (1đ)
2. Nghĩa vụ tài chính của Cty X khi được sử dụng diện tích đất trên? (1đ)
3. Do Cty X không thể triển khai dự án trong thời hạn quy định nên đã bị Nhà nước thu hồi đất. Trong trường hợp này Cty X có được bồi thường về đất không? Tại sao? (1đ)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Quản trị luật 37

Thời gian làm bài: 90 phút



(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

Phần I: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6đ)

1. Theo quy định của Luật Đất Đai 2013, các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp không được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. UBND các cấp có thẩm quyền giao đất, thuê đất.
3. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất không được ủy quyền.
4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định của Luật Đất đai 1993 là “giấy tờ hợp lệ” về đất đai.
5. Người sử dụng đất muốn chuyển nhượng mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất làm mặt bằng để kinh doanh nhà hàng ăn uống phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có các quyền giao dịch quyền sử dụng đất như nhau.

Phần II: Những hành vi sau đây đúng hay sai? Tại sao? (4đ)

1. UBND tỉnh B từ chối từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho Doanh nghiệp A đang sử dụng 2000m² đất trong Khu công nghiệp Y thuộc tỉnh với lý do đất đó không phải do A được Nhà nước cho thuê mà chỉ là đất do A thuê lại của Doanh nghiệp H (H là doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp).
2. UBND tỉnh X ra quyết định giao 11 ha đất lúa cho Doanh nghiệp Y để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để cho thuê.

Đề thi môn luật đất đai

Lớp QTL42

Thời gian 75 phút

Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật



Câu 1. Xác định các hành vi sau đúng hay sai

1. UBND huyện ra quyết định thu hồi 1ha đất nông nghiệp do bà A đang sử dụng để phục vụ cho mục đích làm khu công nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất của địa phương.(2đ)
2. Chị nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai vì hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực.(1đ)
3. Công ty X tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà X – là bà mẹ Việt Nam anh hùng.(1.5đ)
4. Chị nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thu hồi lại Giấy chứng nhận đã cấp do có kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp Giấy chứng nhận có vi phạm pháp luật.(1.5đ)

Câu 2. Bài tập.(4đ)

Bà A đang sử dụng 2 ha đất chuyên trồng lúa tại Tiền Giang. Tuy nhiên do việc cạnh tác không hiệu quả, bà A muốn chuyển 1000m² sang đào ao nuôi vịt, 1000m² làm chuồng trại nuôi heo, 5000m² đào ao nuôi tôm, số còn lại sẽ trồng chanh không hạt cho năng suất cao hơn.

Bạn hãy hướng dẫn cho bà A các thủ tục (cơ bản) để bà có thể thực hiện được ý định của mình. Biết rằng các nhu cầu của bà phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

ĐỀ THI NĂM 2014 MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: Thương mại 36A

Thời gian làm bài: 90 phút



(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (6đ)

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được lựa chọn sử dụng đất dưới hình thức thuê đất hoặc giao đất.
2. Chỉ trường hợp thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế, người thu hồi đất mới được xem xét bồi thường đối với quyền sử dụng đất bị thu hồi.
3. Chỉ có chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp mới có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
4. Khi tranh chấp tài sản gắn liền trên đất, đương sự được lựa chọn cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (Tòa án nhân dân hoặc UBND) cho mình.
5. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được sử dụng đất dưới hình thức thuê.
6. Giá đất do Nhà nước quy định là căn cứ để tính các loại nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Câu 2: Bài tập (4đ)

1. Ông A được UBND xã X cho thuê 1ha đất thuộc quỹ đất công ích của xã để trồng rau sạch. Tiền thuê đất được trả hàng năm. Sau một thời gian thuê đất, qua tìm hiểu, ông A biết được người được Nhà nước cho thuê đất cũng được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông A đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất với UBND xã X nhưng bị từ chối. Việc từ chối của UBND xã X có phù hợp pháp luật không? Tại sao? Trường hợp diện tích đất này bị thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng thì ông A có được bồi thường không? Tại sao? (2đ)
2. Chị B hiện đang là giảng viên trường đại học X. Chị B được cha ruột để thừa kế 5000m² đất trồng lúa nước và 300m² đất ở tại xã Y. Chị B đã liên hệ với UBND xã Y để kê khai thừa kế và đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Chủ tịch UBND xã Y chỉ chấp nhận cho chị B đăng ký đối với 300m² đất ở, không chấp nhận cho chị B đăng ký 5000m² đất trồng lúa nước với lý do chị B không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Việc làm của chủ tịch UBND xã Y có phù hợp với pháp luật không, tại sao? Chị B có thể làm cách nào để bảo vệ quyền lợi của mình? (2đ)

BỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI - LỚP TM37H

(Thời gian làm bài 90 phút - Được sử dụng văn bản pháp luật)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1 (5 điểm) Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

- Tiền sử dụng đất là nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất dưới hình thức giao phải nộp cho Nhà nước. S
- Khi người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị Nhà nước thu hồi đất cho mục đích quốc phòng thì đều được bồi thường về đất. S
- Chủ thể sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở sẽ được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. S
- Người sử dụng đất chỉ được thể chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. S
- Hòa giải tranh chấp đất đai là một hoạt động được khuyến khích thực hiện trong trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai. S

Câu 2 (5 điểm) Các hành vi mà cơ quan có thẩm quyền thực hiện dưới đây có phù hợp quy định của pháp luật đất đai không? Giải thích tại sao?

- Ủy ban nhân dân huyện C không cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp mà hộ gia đình ông A và hộ gia đình ông B có được do chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, với lý do hợp đồng chuyển đổi không được công chứng lẫn chứng thực. (1 điểm)
- Ủy ban nhân dân tỉnh D ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện E (thuộc tỉnh D) thu hồi đất của công ty TNHH F. (1,5 điểm)
- Tòa án nhân dân quận G từ chối thụ lý đơn kiện tranh chấp căn nhà giữa ông H và bà K với lý do các đương sự không có giấy chứng nhận đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Biết rằng tranh chấp giữa ông H và bà K đã được hòa giải, nhưng không thành tại Ủy ban nhân dân Phường J, Quận G. (1 điểm)
- Văn phòng đăng ký đất đai huyện L từ chối việc chị M đăng ký nhận thừa kế 5 ha đất trồng lúa theo di chúc của cha ruột với lý do chị M đang là giảng viên đại học, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và diện tích thừa kế vượt quá hạn mức đất do địa phương quy định. Biết rằng hạn mức đất trồng lúa tại địa phương là 3 ha. (1,5 điểm)

(CÓ ĐÁP ÁN)

Lớp: Thương mại 38A - Dân sự 38A - Quốc tế 38A

Thời gian làm bài: 90 phút

FDVN LAW FIRM (S)
Tài liệu nghiệp vụ

(Sinh viên chỉ được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật)

Câu 1: Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao? (3đ)

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

Nhận định đúng.

Giải thích: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Cơ sở pháp lý: Điểm b khoản 1 Điều 169 LDD 2013.

2. Các chủ thể được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức được phép thực hiện các quyền giao dịch sử dụng đất như thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn theo quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý: Khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.

Nhận định sai.

Giải thích: Giá đất tính tiền sử dụng đất là còn bao gồm giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

CSPL: Điểm c khoản 1 Điều 108 LĐĐ 2013

Câu 2: Trong các hành vi sau, hành vi nào phù hợp hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành? Giải thích tại sao? (4đ)

1. Chủ tịch UBND xã X ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai cá nhân không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo yêu cầu.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật vì theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 203 LDD 2013, tranh chấp giữa cá nhân với nhau thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc về Chủ tịch UBND cấp huyện.

2. UBND tỉnh A quyết định cho ông B thuê 7000 m2 đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.

Hành vi trên không phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 LĐĐ 2013, thẩm quyền quyết định cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc về UBND cấp huyện.

3. Ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 ha trồng dừa tại Bến tre cho ông D (hiện là giảng viên đại học sống tại TPHCM).

Hành vi này phù hợp với quy định của pháp luật vì theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao trong hạn mức được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 LĐĐ 2013, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Dừa là cây lâu năm nên ông D hoàn toàn được phép nhận chuyển nhượng 2 ha đất này.

4. Ông E góp vốn bằng quyền sử dụng đất 500 m2 đất ở của mình với Cty F (tổ chức kinh tế trong nước có chức năng kinh doanh bất động sản) để đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

Hành vi này phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013, cá nhân sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền (bao gồm đất ở) được phép góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức để hợp tác sản xuất kinh doanh.

Câu 3: Bài tập (3đ)

Cty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động tại Việt Nam.

Hỏi:

1. Cty X muốn thuê 500 m2 đất ở của một cá nhân trong nước để xây dựng văn phòng làm việc. Giao dịch này có được phép thực hiện không? Tại sao?

Giao dịch này không được phép thực hiện vì theo quy định của pháp luật hiện nay, doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài chỉ được phép nhận quyền sử dụng đất thông qua các trường hợp quy định tại điểm g, k, h khoản 1 Điều 169 LĐĐ 2013. Như vậy, cty X sẽ không được phép thuê đất của cá nhân trong nước để xây dựng văn phòng làm việc.

2. Cty X muốn thực hiện một dự án xây dựng nhà ở để bán. Hãy cho biết:

a. Các cách thức cty X có thể xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án này?

- Cty X có thể xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án này bằng những cách sau:

+ Thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án xây dựng nhà ở để bán theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 169 LĐĐ 2013 và khoản 3 Điều 55 LĐĐ 2013.

+ Thông qua việc Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 169 LDD 2013 và điểm đ khoản 1 Điều 56 LDD 2013.

+ Thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 LDD 2013 và khoản 1 Điều 39 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

+ Thông qua việc thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo quy định tại khoản 2 Điều 185 LDD 2013.

b. Hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của Cty X khi thực hiện dự án này?

- Cty X thực hiện dự án này với hình thức sử dụng đất là Nhà nước giao đất thì theo quy định tại điểm a, c, g Điều 107 LDD 2013 có các nghĩa vụ tài chính sau:

+ Tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

+ Phí và lệ phí trong việc quản lý và sử dụng đất.

+ Thuế sử dụng đất.

- Cty X thực hiện dự án này với hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất thì theo quy định tại điểm b, g Điều 107 LDD 2013 có các nghĩa vụ tài chính sau:

+ Tiền thuê đất.

+ Thuế sử dụng đất.

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

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp: TM39

Thời gian làm bài: 90 phút



Sinh viên chỉ được sử dụng Văn bản quy phạm pháp luật

Câu 1: Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao? (5đ)

1. Khi chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng nhóm đất, người sử dụng đất không cần phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Chỉ khi được UBND cấp tỉnh ủy quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường mới được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất.
3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
4. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.
5. Chỉ khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, tổ chức kinh tế mới được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Câu 2: Bài tập (5đ)

Công ty T là một doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài. Công ty T muốn sử dụng đất để thực hiện một dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

Hỏi:

1. Điều kiện để Công ty T được Nhà nước cho sử dụng đất thực hiện dự án?
2. Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép Công ty T sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất cho Công ty T?
3. Công ty T có thể phải nộp những nghĩa vụ tài chính nào cho Nhà nước khi sử dụng đất thực hiện dự án?
4. Do nhu cầu về vốn, Công ty T đã thế chấp quyền sử dụng đất dự án của mình cho Công ty Y (là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác) để vay một khoản vốn lớn. Việc thế chấp của Công ty T có phù hợp với quy định của pháp luật không? Vì sao?
5. Giả sử xảy ra tranh chấp về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty T và Công ty Y (nêu tại câu trên), thì tranh chấp này sẽ do cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết? Tại sao?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2017

Lớp: Thương mại 40B

Thời gian làm bài: 90 phút



Được sử dụng văn bản quy phạm pháp luật

Phần I: Câu hỏi nhận định đúng sai (4 điểm)

Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

Nhận định 1: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nhận định 2: Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đều phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Nhận định 3: Khi sử dụng đất nông nghiệp, hộ gia đình, cá nhân có đầy đủ các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất.

Nhận định 4: Chỉ khi sử dụng đất đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì tổ chức kinh tế mới được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Phần II: Bài tập (6đ)

Câu hỏi bài tập tình huống 1

Xác định nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình bà A sử dụng 5 ha đất trồng lúa tại tỉnh Long An. (2 điểm)

Câu hỏi bài tập tình huống 2

Công ty X là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài xin Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Hỏi:

Câu hỏi 1: Hình thức sử dụng đất của Công ty X? (1 điểm)

Câu hỏi 2: Cơ quan nào có thẩm quyền cho Công ty X sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X. (1 điểm)

Câu hỏi 3: Giả sử sau khi có được quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, được duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, Công ty X tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án dưới hình thức phân lô, bán nền cho một số cá nhân. Việc chuyển nhượng này có phù hợp quy định pháp luật không. (2 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI

Lớp TM 42B – DS 42B – QT42B

Thời gian làm bài 75 phút

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiên cứu

Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật.

Những nhận định sau đây đúng hay sai, tại sao?

1. Người sử dụng đất thuê được coi là chủ thể sử dụng đất. (1 điểm)
2. Người được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất và người được Cảng vụ hàng không cho thuê đất có quyền sử dụng đất giống nhau. (1,5 điểm)
3. Khi người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thì quyền sử dụng đất của họ sẽ thay đổi. (1,5 điểm)
4. Tổ chức, hộ gia đình có cùng hình thức sử dụng đất thì có quyền sử dụng đất giống nhau. (1,5 điểm)

II. Bài tập: 4,5 điểm

Gia đình ông A sử dụng 200m² đất ở tại đường Đào Duy Từ (phường 6, quận 10, TP Hồ Chí Minh). Đất này có nguồn gốc do mẹ ông (trước giải phóng làm giúp việc cho chủ người Pháp, năm 1974 khi họ về nước, được họ cho nhà đất, nhưng không có bất cứ giấy tờ nào). Nay gia đình ông được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Hỏi:

1. Gia đình ông phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo loại giá đất nào (Biết rằng hạn mức đất ở tại Quận 10 là 160 m²/hộ)
2. Xác định hình thức sử dụng đất của gia đình ông A.
3. Theo qui định pháp luật hiện hành, gia đình ông A có những quyền gì đối với 200 m² đất đó?

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI
CÁC LỚP TM-DS-QT 42A

(Thời gian làm bài 75 phút – Được sử dụng văn bản pháp luật)

1 (4 điểm) Những nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

Mọi chủ thể được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đều không có quyền giao dịch quyền sử dụng đất. *S Đúng 175*

Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đều phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân. *✓*

c. Chủ thể thuê lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất thuê lại. *S*

d. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp cho Nhà nước. *S*

Câu 2 (6 điểm)

Công ty X, là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, xin Nhà nước cho sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở tại Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hỏi:

a. Xác định hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở của Công ty X và nghĩa vụ tài chính mà Công ty X có thể phải nộp cho Nhà nước tương ứng hình thức sử dụng đất đó. (2.5 điểm) *Đúng 16 175*

b. Công ty X muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ các hộ gia đình, cá nhân để có đất thực hiện dự án. Việc nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất này có phù hợp pháp luật đất đai không? Tại sao? (2 điểm) *16 9 Đúng 9 Đúng 9 Đúng 9*

d. Xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty X khi sử dụng đất thực hiện dự án nêu trên và thời hạn sử dụng đất của người mua nhà ở (cá nhân trong nước) trong dự án của Công ty X (1.5 điểm)

ĐỀ THI MÔN LUẬT ĐẤT ĐAI LỚP TMQT43

THỜI GIAN: 75 PHÚT – CHỈ ĐƯỢC SỬ DỤNG VBQPPL (BẢNG GIẤY)

Câu 1. Nhận xét hành vi của các chủ thể trong các trường hợp sau có phù hợp với quy định của pháp luật không, giải thích.(6 điểm)

1. UBND huyện K ra quyết định thu hồi 5ha đất nông nghiệp do hộ gia đình bà A đang sử dụng để thực hiện kế hoạch thu hồi đất của địa phương.
2. Bà A có 1000m² đất pông nghiệp ở quận 12, Tp HCM, đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Toàn bộ diện tích đất trong khu quy hoạch làm công viên cây xanh. Bà A quyết định bán toàn bộ đất cho ông T. Công chứng viên của văn phòng công chứng H từ chối lập hợp đồng chuyển nhượng khu đất trên vì lý do đất thuộc quy hoạch sẽ giải tỏa nên không mua bán được.
3. Trên cơ sở thông tin địa chính từ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chuyển, Chi cục thuế huyện X ra thông báo nộp tiền sử dụng đất cho hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất từ 300m² đất nông nghiệp sang đất ở của bà K. Theo đó, giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất được cơ quan thuế áp dụng là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Tiền Giang chỉ đồng ý cấp Giấy chứng nhận đối với 30 ha đất trồng lúa (trong tổng số 50 ha) do H nhận thừa kế từ cha mẹ, số còn lại 20ha đất bị từ chối cấp Giấy chứng nhận vì lý do diện tích này vượt quá hạn mức đất được phép nhận chuyển quyền theo quy định của pháp luật.

Câu 2. Bài tập (4 điểm)

2 < 10

Ông H có 2500m² đất nông nghiệp ở huyện Bình Chánh, Tp.HCM, đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Sau khi tìm hiểu và tham vấn ý kiến của bạn bè, ông quyết định đầu tư làm đường cát đôi thừa đất và chia 2500m² đất thành 20 lô đất, mỗi lô có diện tích 100m² để bán cho công nhân làm nhà ở.

Việc mua bán trên được thực hiện thông qua lập vi bằng ghi nhận vụ việc bởi Văn phòng Thừa phát lại K. Hỏi,

1. Giao dịch nêu trên có phù hợp với quy định của pháp luật không, giải thích? (1đ)
2. Hãy hướng dẫn (sơ lược) để ông H có thể tách thửa đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật? (3đ)

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiên vụ

Tên học phần: LUẬT ĐẤT ĐAI Mã học phần:	Thời gian làm bài 75 phút	MÃ ĐỀ THI 01
--	------------------------------	-----------------

Câu 1: (5đ) Những nhận định sau đúng hay sai? Giải thích vì sao và nêu cơ sở pháp lý?

1. Quyền thu hồi đất của Nhà nước là không bị hạn chế.
2. Giá đất là giá trị quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước quyết định.
3. Người sử dụng đất chỉ được sử dụng tối đa 9ha đất trồng lúa.
4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định của Luật Đất đai 1993 là “giấy tờ hợp lệ” về đất đai.
5. Mọi tranh chấp đất đai đều do Tòa án nhân dân giải quyết.

Câu 2: (2đ) Xác định tính hợp pháp của các trường hợp sau:

1/A (30 tuổi), công dân Việt Nam mua 2 lô đất liền kề, mỗi lô đất có diện tích 100 m² trong một dự án khu đô thị tại Quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2/ B (giáo viên tiểu học), đang sinh sống và làm việc tại huyện Thăng Bình, Quảng Nam, nhận chuyển nhượng 2ha đất trồng lúa của ông X- một nông dân sống cùng địa phương để trồng lúa, cải thiện thu nhập.

Câu 3: (3đ)

Tony Nguyen, có quốc tịch Mỹ (trước đây là người Việt Nam) mong muốn thực hiện dự án đầu tư chế biến nông sản xuất khẩu tại Việt Nam. Hỏi:

- 1/Bằng cách nào để Tony Nguyen có thể có đất sử dụng để thực hiện dự án trên?
- 2/Hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của Tony Nguyen khi thực hiện dự án trên?
- 3/Tony Nguyen muốn mua 1000 m² đất của ông X là cậu ruột của Tony để xây một căn biệt thự để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của mình. Việc này có được pháp luật cho phép không? Tại sao?

Yêu cầu: Tất cả các câu trả lời đều phải nêu rõ cơ sở pháp lý và giải thích tại sao.

Thông qua Khoa/ Bộ môn

Đào Thị Nhung

Ghi chú: - Sinh viên không được phép sử dụng tài liệu ☐

Sinh viên được phép sử dụng tài liệu



(chỉ sử dụng Văn bản pháp luật)

- Sinh viên nộp lại đề thi cùng bài thi

Trang 1/4

Mã đề thi 01

ĐỀ THI MÔN: LUẬT ĐẤT ĐAI

Thời gian làm bài: 90 phút

Sinh viên được sử dụng văn bản pháp luật

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Câu 1 (4 điểm)

Các nhận định sau đây đúng hay sai? Giải thích tại sao?

- Thuê sử dụng đất là một tên gọi khác của tiền sử dụng đất.
- Tòa án nhân dân chỉ giải quyết các tranh chấp đất đai khi đương sự có giấy chứng nhận hoặc các giấy tờ tại khoản Điều 100 Luật Đất đai 2013.
- Người sử dụng đất được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng được nhận chuyển quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại Việt Nam.

Câu 2 (2 điểm)

Việc cho thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và việc cho thuê đất của Nhà nước có gì khác nhau?

Câu 3 (4 điểm)

Hộ gia đình bà N sử dụng 100 m² đất ở, tại Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh từ năm 1992 đến nay (không có giấy tờ về quyền sử dụng đất). Năm 2016, phần diện tích đất này hiện đang nằm trong khu quy hoạch xây dựng công viên (đã được xét duyệt nhưng vẫn chưa thực hiện). Nay, hộ gia đình bà N muốn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100 m² đất ở này. Hỏi:

- Hộ gia đình bà N có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không, tại sao? (1.5 điểm)
- Nếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình bà N phải thực hiện nghĩa vụ tài chính gì cho Nhà nước, tại sao? (1.5 điểm)
- Trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch trên thì hộ gia đình bà N có được bồi thường không, tại sao? (1 điểm)

(Cho biết hạn mức giao đất ở tại Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh là 200 m²/hộ gia đình).