

BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG ĐHXD MIỀN TÂY

ĐÁP ÁN – THANG ĐIỂM
KỲ THI KTHP HỌC KỲ I NĂM HỌC 2024-2025

Trình độ: ĐẠI HỌC; Ngày thi: 31/12/2024

Môn: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI ĐÔ THỊ

ĐÁP ÁN ĐỀ THI CHÍNH THỨC

(Đáp án - thang điểm gồm 02 trang)

Câu	Nội dung	Thang điểm
1	Theo Luật Dân sự 2015, bất động sản bao gồm:	
	a) Đất đai;	0.25
	b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;	0.25
	c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;	0.25
	d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật.	0.25
	- Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ và quản lý tài sản. - Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. - Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản hoặc từ bỏ quyền sở hữu đó. - Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.	 0.5 0.5 0.5 0.5
Tổng điểm câu 1		4.0đ
2	Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng.	0.5
	Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp khi:	
	Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa	0.25
	Giá đất phổ biến trên thị trường giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì.	0.25
	Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong trường hợp sau:	
	- 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. - Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; - Tính tiền sử dụng đất: - Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông	 0.25 0.5 0.25 0.25

Câu	Nội dung	Thang điểm
	qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; ○ Công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; • Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; • Tính giá trị quyền sử dụng đất: ○ Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ○ Tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; • Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.	0.25 0.5 0.25 0.25 0.5
Tổng điểm câu 2		4.0đ
3	Xác định các thông số điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh về: • Tình trạng pháp lý • Lợi thế kinh doanh • Cơ sở hạ tầng • Hướng của thửa đất	0.25 0.25 0.25 0.25
	Tính toán tổng mức điều chỉnh của các thửa đất	0.25
	Kiểm tra độ chênh lệch và tính đơn giá bình quân	0.25
	Xác định giá trị thị trường của thửa đất cần thẩm định	0.5
Tổng điểm câu 3		2.0đ