

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOA LUẬT

ĐỀ CƯƠNG MÔN HỌC

I. Thông tin tổng quát

1. Tên môn học tiếng Việt: Luật Kinh doanh bất động sản – Mã môn học: BLAW3310

2. Tên môn học tiếng Anh: **Law on real estate Business**

3. Thuộc khối kiến thức/kỹ năng

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Giáo dục đại cương | <input checked="" type="checkbox"/> Kiến thức chuyên ngành |
| <input type="checkbox"/> Kiến thức cơ sở | <input type="checkbox"/> Kiến thức bổ trợ |
| <input type="checkbox"/> Kiến thức ngành | <input type="checkbox"/> Đồ án/Khóa luận tốt nghiệp |

4. Số tín chỉ

| Tổng số | Lý thuyết | Thực hành | Số tiết tự học |
|----------|-----------|-----------|----------------|
| 3 | 2 | 1 | 90 |

5. Phụ trách môn học

- a. Khoa phụ trách: Khoa Luật
- b. Giảng viên: Ths. Nguyễn Nam Phương
- c. Địa chỉ email liên hệ: phuong.nn@ou.edu.vn
- d. Phòng làm việc: Phòng 102 CS Hồ Hảo Hớn

II. Thông tin về môn học

1. Mô tả môn học

Luật Kinh doanh bất động sản là môn học tự chọn trong khối kiến thức chuyên ngành Luật kinh tế tại Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh. Môn học được thiết kế gồm 3 tín chỉ, trong đó có 2 tín chỉ lý thuyết và 1 tín chỉ thực hành (với tổng số là 60 tiết).

Môn học này gắn liền với thực tiễn, cung cấp các kiến thức tổng quát về cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bao gồm kinh doanh các loại bất động sản có sẵn, bất động sản hình thành trong tương lai, và những dịch vụ liên quan đến bất động sản, như: môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Để học được môn học này, người học cần nắm các kiến thức tổng hợp từ Luật Đất đai, Luật Dân sự, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư để có thể hiểu và áp dụng trong lĩnh vực kinh doanh bất

động sản.

Sau khi học xong môn học, người học có thể vận dụng vào thực tiễn một cách thiết thực, cụ thể:

- Ngay khi học xong môn học, người học có thể ứng tuyển vào các Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản, ở vị trí nhân viên sale, chăm sóc khách hàng, môi giới bất động sản... Hoặc nếu người học có một số vốn nhất định, người học có thể khởi nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Sau khi tốt nghiệp ra trường, người học có thể làm việc tại các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, hoặc những Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản

2. Môn học điều kiện

| STT | Môn học điều kiện | Mã môn học |
|-----------|-----------------------|------------|
| 1. | Môn tiên quyết | |
| | Luật Đất đai | BLAW3304 |
| 2. | Môn học trước | |
| | Luật Dân sự 1 | |
| | Luật Dân sự 2 | |

3. Mục tiêu môn học

Môn học cung cấp kiến thức chuyên môn và trang bị các kỹ năng cần thiết cho người học để giúp sinh viên:

| Mục tiêu môn học | Mô tả | CDR CTĐT phân bổ cho môn học |
|------------------|--|------------------------------|
| CO1 Kiến thức | Phân tích quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản để giải quyết các vấn đề trong các hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. | PLO5.4 |
| CO2 Kỹ năng | Tự đọc, tự nghiên cứu để áp dụng vào giải quyết những tình huống thực tế | PLO8.5 |
| CO3 Kỹ năng | Áp dụng kiến thức đã học về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản để có thể tham gia vào quá trình đàm phán, tư vấn, soạn thảo hợp đồng trong các giao dịch bất động sản. | PLO9.2 |
| CO4 Thái độ | - Có thái độ tôn trọng pháp luật - Có tinh thần khởi nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản | PLO15.3 PLO14.2 |

4. Chuẩn đầu ra (CĐR) môn học

Học xong môn học này, sinh viên phải có khả năng:

| Mục tiêu môn học (CO) | CĐR môn học (CLO) | Mô tả CĐR |
|-----------------------|-------------------|--|
| CO1 | CLO1 | - Phân tích quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản để giải quyết các vấn đề trong các hoạt động kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. |
| CO2 | CLO2 | - Tự đọc, tự nghiên cứu, phân tích các quy định pháp luật để áp dụng vào giải quyết vấn đề thực tiễn. |
| CO3 | CLO3 | - Áp dụng kiến thức để soạn thảo hợp đồng kinh doanh bất động sản. |
| CO4 | CLO4 | - Có thái độ tôn trọng pháp luật - Có tinh thần khởi nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản |

Ma trận tích hợp giữa chuẩn đầu ra của môn học và chuẩn đầu ra của chương trình đào tạo:

| CLOs | PLO1 | PLO2 | PLO3 | PLO4 | PLO5 | PLO6 | PLO7 | PLO8 | PLO9 | PLO10 | PLO11 | PLO12 | PLO13 | PLO14 | PLO15 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | | | | | x | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | x | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | x | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | x | x |

5. Học liệu

Tài liệu tham khảo bắt buộc

- Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái, NXB Lao Động, Hà Nội.
- Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Bộ luật Dân sự 2015;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Nhà ở năm 2014;
- Luật Đầu tư 2014;
- Nghị định của Chính phủ số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;
- Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định

99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;

- Thông tư 11/2015/TT-BXD quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD sửa đổi Thông tư 11/2015/TT-BXD quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Ngoài ra, sinh viên cần tham khảo website:

- <http://www.xaydung.gov.vn/en/web/guest>
- <https://soxaydung.hochiminhcity.gov.vn/web/vi/home>
- <http://www.horea.org.vn/>
- <http://vnrea.vn/>

Đánh giá môn học

| Thành phần đánh giá | Bài đánh giá | Thời điểm | CDR môn học | Tỷ lệ % |
|----------------------------|--|------------------|----------------------|----------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | |
| A1. Đánh giá quá trình | Chuyên cần, thái độ học tập | Thường xuyên | CLO1 | 10% |
| | Bài tập tình huống | Quá trình | CLO2 | 10% |
| A2. Đánh giá giữa kỳ | Chọn 1 trong 2 hình thức: - Bài kiểm tra giữa kỳ; - Thuyết trình theo nhóm | Giữa kỳ | CLO1 CLO3 CLO4 | 20% |
| A3. Đánh giá cuối kỳ | - Bài kiểm tra cuối kỳ. | Cuối kỳ | CLO1 CLO2 CLO3 | 60% |
| Tổng cộng | | | | 100% |

7. Kế hoạch giảng dạy (Các nội dung giảng dạy theo buổi học, thể hiện sự tương quan với các CDR môn học, các hoạt động dạy và học (ở lớp, ở nhà) và các bài đánh giá của môn học).

7.1. Kế hoạch giảng dạy lớp ngày (4,5 tiết/buổi)

| Tuần/buổi học | Nội dung | CDR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|---|
|----------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|---|

| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
|-----------------------|--|--------------|--|-----------|---|
| Tuần 1 /buổi thứ 1 | <p>Chương 1. Tổng quan thị trường bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản</p> <p>I. Bất động sản</p> <p>1. Khái niệm.</p> <p>2. Phân loại.</p> <p>3. Đặc điểm.</p> <p>4. Điều kiện để BĐS trở thành hàng hoá trên thị trường</p> <p>II. Tổng quan thị trường bất động sản</p> <p>1. Khái quát về sự ra đời thị trường bất động sản</p> <p>2. Khái niệm và đặc điểm thị trường bất động sản</p> <p>2.1. Khái niệm</p> <p>2.2. Phân loại thị trường bất động sản.</p> <p>2.3. Đặc điểm của thị trường bất động sản.</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp:</p> <p>+ Tiếp thu và tương tác với giảng viên;</p> <p>+ Đọc tài liệu;</p> <p>+ Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên.</p> <p>+ Học ở nhà:</p> <p>+ Đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 2 /buổi thứ 2 | <p>Chương 1. Tiếp theo</p> <p>2.4. Vai trò của thị trường bất động sản.</p> <p>2.5. Quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam</p> <p>III. Pháp luật kinh doanh bất động sản.</p> <p>1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật kinh doanh bất động sản</p> <p>2. Lịch sử hình thành và phát triển pháp luật kinh doanh bất động sản</p> <p>3. Nguồn luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV</p> <p>+ Thực hành, làm bài tập trên lớp (2 tiết)</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 3 /buổi thứ 3 | <p>Chương 2. Hoạt động kinh doanh bất động sản.</p> <p>I. Những vấn đề pháp lý</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|--------------------|---|-------------|--|--------------|--|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <p>chung về kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Khái niệm kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>3. Các hành vi bị cấm trong KDBDS</p> <p>4. Các hoạt động cụ thể trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p> <p>5. Chủ thể kinh doanh bất động sản</p> <p>6. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>7. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> | | <p>+Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+Giảng dạy-Minh họa</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV</p> <p>+ Học ở nhà: đọc trước tài liệu</p> | | <p>Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |
| Tuần 4 /buổi thứ 4 | <p>Chương 2. Tiếp theo</p> <p>II. Một số nội dung cơ bản trong các hợp đồng giao dịch bất động sản.</p> <p>1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản</p> <p>2. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>3. Công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng</p> | CLO3 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>+ Dạy theo tình huống</p> <p>+ Cho bài tập kết thúc Chương</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; thực hành (2 tiết).</p> <p>+ Học ở nhà: đọc trước tài</p> | | <p>Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|-----------------------|--|----------------------|--|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | <i>liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên LMS (5 tiết).</i> | | |
| Tuần 5 /buổi thứ 5 | <p>Chương 3. Kinh doanh bất động sản có sẵn</p> <p>I. Kinh doanh bất động sản có sẵn</p> <p>1. Khái niệm, phân loại bất động sản có sẵn.</p> <p>2. Nhà ở, công trình xây dựng.</p> <p>3. Dự án bất động sản</p> <p>4. Quyền sử dụng đất.</p> <p>II. Các hoạt động kinh doanh bất động sản có sẵn.</p> <p>1. Mua bán nhà, công trình xây dựng.</p> <p>2. Cho thuê nhà, CTXD.</p> | CLO1 CLO2 CLO3 | <p>Giảng viên:</p> <p>+ Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiếp thu và tương tác với giảng viên; ○ Đọc tài liệu; ○ Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên. <p><i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i></p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 6 /buổi thứ 6 | <p>Chương 3. Tiếp theo</p> <p>3. Thuê mua nhà, CTXD.</p> <p>4. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDD.</p> <p>5. Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DABĐS.</p> | CLO1 CLO2 CLO3 | <p>Giảng viên:</p> <p>+ Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|--------------------|---|--------------|--|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | GV; thực hành (2 tiết). + Học ở nhà: đọc trước tài liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên LMS (5 tiết). | | |
| Tuần 7 /buổi thứ 7 | <p>Chương 4. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>I. Bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>1. Khái niệm, phân loại, đặc điểm bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>2. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</p> <p>II. Những quy định pháp luật về bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>1. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>2. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>3. Nghĩa vụ cung cấp thông tin tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình</p> | CLO1 CLO2 | <p>Giảng viên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng + Giảng dạy-Minh họa <p>Sinh viên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Học ở lớp: <ul style="list-style-type: none"> o Tiếp thu và tương tác với giảng viên; o Đọc tài liệu; o Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên. Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn. + SV làm bài tập trong lớp giữa Chương 4 (2 tiết). | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 8 /buổi thứ 8 | <p>Chương 4. Tiếp theo</p> <p>III. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình</p> | CLO3 | <p>Giảng viên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|--------------------|---|----------------------|--|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <p>thành trong tương lai</p> <p>1. Điều khoản thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>2. Chuyển nhượng HĐMB, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>3. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>4. Thời điểm chuyển quyền sở hữu.</p> <p>5. Điều khoản về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại.</p> | | <p>miệng</p> <p>+ Giảng dạy- Minh họa</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; thực hành (2 tiết).</p> <p>+ Học ở nhà: đọc trước tài liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên LMS (5 tiết).</p> | | (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 9 /buổi thứ 9 | <p>Chương 5. Kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>I. Khái quát về dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Khái niệm</p> <p>2. Đặc điểm</p> <p>II. Các loại hình dịch vụ bất động sản</p> <p>1. Môi giới bất động sản.</p> <p>2. Sàn giao dịch bất động sản.</p> <p>3. Tư vấn bất động sản</p> <p>4. Quản lý bất động sản</p> <p>III. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.</p> <p>1. Hợp đồng môi giới bất động sản.</p> <p>2. Hợp đồng tư vấn bất động sản</p> <p>3. Hợp đồng quản lý bất động sản</p> | CLO1 CLO2 CLO3 | <p>Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Trao đổi</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: tiếp thu và trao đổi với GV;</p> <p>+ Học ở lớp: + SV làm bài tập cuối Chương 5, tham khảo Hợp đồng mẫu thực tế và thực hành kỹ năng soạn thảo Hợp đồng theo yêu cầu của GV (2 tiết).</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| | | | | | Trường Đại học Luật |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|--|----------------------|--|---------------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | | | Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 10 /buổi thứ 10 | <ul style="list-style-type: none"> - Ôn tập; Hệ thống kiến thức; Thảo luận - Kiểm tra đánh giá giữa kỳ | CLO1 CLO3 CLO4 | Giảng viên: +Thuyết giảng +Trao đổi nội dung bài học +Thảo luận toàn bộ môn học +Giải đáp thắc mắc môn học Sinh viên: +Học ở lớp: tiếp thu và tương tác với Giảng viên; tham gia thảo luận; nêu thắc mắc (nếu có); làm bài kiểm tra giữa kỳ. +Học ở nhà: đọc tài liệu; thực hành thông qua làm bài tập; tìm phiên tòa thực tế để tham quan và viết bài thu hoạch (3 tiết) | Giữa kỳ | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |

7.2. Kế hoạch giảng dạy lớp tối (3,0 tiết/buổi)

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|---|
|----------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|---|

| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
|-----------------------|--|--------------|--|-----------|---|
| Tuần 1 /buổi thứ 1 | <p>Chương 1. Tổng quan thị trường bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản</p> <p>I. Bất động sản</p> <p>1. Khái niệm.</p> <p>2. Phân loại.</p> <p>3. Đặc điểm.</p> <p>4. Điều kiện để BĐS trở thành hàng hoá trên thị trường</p> <p>II. Tổng quan thị trường bất động sản</p> <p>1. Khái quát về sự ra đời thị trường bất động sản</p> <p>2. Khái niệm và đặc điểm thị trường bất động sản</p> <p>2.1. Khái niệm</p> <p>2.2. Phân loại thị trường bất động sản.</p> <p>2.3. Đặc điểm của thị trường bất động sản.</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên: +Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng</p> <p>- Sinh viên: + Học ở lớp: + Tiếp thu và tương tác với giảng viên; + Đọc tài liệu; + Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên. + Học ở nhà: + Đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 2 /buổi thứ 2 | <p>Chương 1. Tiếp theo</p> <p>2.4. Vai trò của thị trường bất động sản.</p> <p>2.5. Quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam</p> <p>III. Pháp luật kinh doanh bất động sản.</p> <p>1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật kinh doanh bất động sản</p> <p>2. Nguồn luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên: +Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng</p> <p>- Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV + Thực hành, làm bài tập trên lớp (2 tiết)</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 3 /buổi thứ 3 | <p>Chương 2. Hoạt động kinh doanh bất động sản.</p> <p>I. Những vấn đề pháp lý chung về kinh doanh bất động sản</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên: +Thuyết giảng +Đặt câu hỏi miệng</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|--------------------|--|--------------|---|--------------|--|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <p>1. Khái niệm kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản</p> <p>3. Các hành vi bị cấm trong KDBĐS</p> <p>4. Các hoạt động cụ thể trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.</p> | | <p>+Giảng dạy-Minh họa</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV</p> <p>+ Học ở nhà: đọc trước tài liệu</p> | | <p>luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |
| Tuần 4 /buổi thứ 4 | <p>Chương 2. Tiếp theo</p> <p>5. Chủ thể kinh doanh bất động sản</p> <p>6. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <p>7. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> | CLO1 CLO2 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+Giảng dạy-Minh họa</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV</p> <p>+ Học ở nhà: đọc trước tài liệu</p> | Quá trình | <p>Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |
| Tuần 5 /buổi thứ 5 | <p>Chương 2. Tiếp theo</p> <p>II. Một số nội dung cơ bản trong các hợp đồng giao dịch bất động sản.</p> <p>1. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản</p> <p>2. Thanh toán trong giao dịch bất động sản</p> <p>3. Công chứng hợp đồng kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Thời điểm có hiệu lực</p> | CLO3 | <p>- Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>+ Dạy theo tình huống</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV</p> | | <p>Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|--------------------|---|--------------|--|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <i>của hợp đồng</i> | | khác và với GV; + Làm bài tập kết thúc Chương, thực hành kỹ năng soạn thảo hợp đồng (2 tiết). + Học ở nhà: <i>đọc trước tài liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên LMS (5 tiết).</i> | | |
| Tuần 6 /buổi thứ 6 | <p>Chương 3. Kinh doanh bất động sản có sẵn</p> <p>I. Kinh doanh bất động sản có sẵn</p> <p>1. <i>Khái niệm, phân loại bất động sản có sẵn.</i></p> <p>2. <i>Nhà ở, công trình xây dựng.</i></p> <p>3. <i>Dự án bất động sản</i></p> <p>4. <i>Quyền sử dụng đất.</i></p> <p>II. Các hoạt động kinh doanh bất động sản có sẵn.</p> <p>1. <i>Mua bán nhà, công trình xây dựng.</i></p> | CLO1 CLO2 | <p>Giảng viên:</p> <p>+ Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tiếp thu và tương tác với giảng viên; ○ Đọc tài liệu; ○ Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên. <p><i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i></p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 7 /buổi thứ 7 | <p>Chương 3. Tiếp theo</p> <p>2. <i>Cho thuê nhà, CTXD.</i></p> <p>3. <i>Thuê mua nhà, CTXD.</i></p> | CLO1 CLO2 | <p>Giảng viên:</p> <p>+ Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|-----------------------|---|--------------|---|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | miệng + Giảng dạy- Minh họa - Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; <i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i> | | (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Luu Quốc Thái |
| Tuần 8 /buổi thứ 8 | Chương 3. Tiếp theo <i>3. Thuê mua nhà, CTXD.</i> | CLO1 CLO2 | Giảng viên: + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng + Giảng dạy- Minh họa - Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; <i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Luu Quốc Thái |
| Tuần 9 /buổi thứ 9 | Chương 3. Tiếp theo <i>4. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ.</i> | CLO1 CLO2 | Giảng viên: + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|---|--------------|--|--------------|--|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> + Giảng dạy- Minh họa - Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; + Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn. | | <p>luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |
| Tuần 10 /buổi thứ 10 | 5. Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ DABĐS. | CLO1 CLO2 | <ul style="list-style-type: none"> Giảng viên: + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng + Giảng dạy- Minh họa - Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; + Làm bài tập kết thúc Chương, thực hành kỹ năng soạn thảo hợp đồng (2 tiết). + Học ở nhà: đọc trước tài liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên | Quá trình | <p>Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái</p> |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|-------------------------|--|--------------|--|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | | | <i>LMS (5 tiết).</i> | | |
| Tuần 11 /buổi thứ 11 | <p>Chương 4. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>I. Bất động sản hình thành trong tương lai</p> <p>1. <i>Khái niệm, phân loại, đặc điểm bất động sản hình thành trong tương lai.</i></p> <p>2. <i>Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh</i></p> <p>II. Những quy định pháp luật về bất động sản hình thành trong tương lai.</p> <p>1. <i>Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</i></p> <p>2. <i>Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</i></p> <p>3. <i>Nghĩa vụ cung cấp thông tin tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình</i></p> | CLO1 CLO2 | <p>Giảng viên: + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng + Giảng dạy-Minh họa</p> <p>Sinh viên: + Học ở lớp: ○ Tiếp thu và tương tác với giảng viên; ○ Đọc tài liệu; ○ Trả lời câu hỏi miệng của giảng viên.</p> <p><i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i></p> <p>+ SV làm bài tập trong lớp giữa Chương 4 (2 tiết).</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 12 /buổi thứ 12 | <p>Chương 4. Tiếp theo</p> <p>III. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai</p> <p>1. <i>Điều khoản thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai</i></p> <p>2. <i>Chuyển nhượng</i></p> | CLO3 | <p>Giảng viên: + Thuyết giảng + Đặt câu hỏi miệng + Giảng dạy-Minh họa</p> <p>Sinh viên: + Học ở lớp: thuyết trình,</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|--|--------------|---|--------------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <p><i>HĐMB, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>3. <i>Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>4. <i>Thời điểm chuyển quyền sở hữu.</i></p> <p>5. <i>Điều khoản về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại.</i></p> | | <p>tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV; thực hành (2 tiết).</p> <p>+ Học ở nhà: <i>đọc trước tài liệu, làm việc nhóm theo phân công, thực hành trên LMS (5 tiết).</i></p> | | |
| Tuần 13 /buổi thứ 13 | <p>Chương 5. Kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>I. Khái quát về dịch vụ bất động sản</p> <p>1. <i>Khái niệm</i></p> <p>2. <i>Đặc điểm</i></p> <p>II. Các loại hình dịch vụ bất động sản</p> <p>1. <i>Môi giới bất động sản.</i></p> <p>2. <i>Sàn giao dịch bất động sản.</i></p> <p>3. <i>Tư vấn bất động sản</i></p> <p>4. <i>Quản lý bất động sản</i></p> | CLO1 CLO2 | <p>Giảng viên:</p> <p>+ Thuyết giảng</p> <p>+ Đặt câu hỏi miệng</p> <p>+ Giảng dạy-Minh họa</p> <p>- Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: thuyết trình, tiếp thu, tương tác với SV khác và với GV;</p> <p>+ <i>Học ở nhà: đọc trước tài liệu tham khảo bắt buộc và tài liệu tham khảo lựa chọn.</i></p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 14 /buổi thứ 11 | <p>III. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.</p> <p>1. <i>Hợp đồng môi giới bất động sản.</i></p> <p>2. <i>Hợp đồng tư vấn bất động sản</i></p> <p>3. <i>Hợp đồng quản lý bất</i></p> | CLO3 | <p>Giảng viên:</p> <p>+Thuyết giảng</p> <p>+ Trao đổi</p> <p>Sinh viên:</p> <p>+ Học ở lớp: tiếp thu và trao đổi với GV;</p> | Quá trình | Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2018), Tập bài giảng Pháp luật Kinh doanh bất |

| Tuần/buổi học | Nội dung | CĐR môn học | Hoạt động dạy và học | Bài đánh giá | Tài liệu chính và tài liệu tham khảo |
|----------------------|--|----------------------|--|--------------|--------------------------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| | <i>động sản</i> | | + Học ở lớp: + SV làm bài tập cuối Chương 5, tham khảo Hợp đồng mẫu thực tế và thực hành kỹ năng soạn thảo Hợp đồng theo yêu cầu của GV (2 tiết). | | động sản, Ts. Lưu Quốc Thái |
| Tuần 15 /buổi thứ 15 | - Ôn tập; Hệ thống kiến thức; Thảo luận - Kiểm tra đánh giá giữa kỳ | CLO1 CLO3 CLO4 | Giảng viên: +Giải đáp thắc mắc môn học Sinh viên: +Học ở lớp: nêu thắc mắc (nếu có); làm bài kiểm tra giữa kỳ. +Học ở nhà: đọc tài liệu; thực hành thông qua làm bài tập; tìm phiên tòa thực tế để tham quan và viết bài thu hoạch (3 tiết) | Giữa kỳ | |

8. Quy định của môn học

8.1. Nội quy lớp học

- Đến lớp đúng giờ quy định;
- Không được sử dụng điện thoại và làm việc riêng trong giờ học;
- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu của giáo viên: đọc tài liệu, làm bài tập về nhà, tham gia diễn đàn, tham gia phiên tòa thực tế hoặc tham quan thực tế các doanh nghiệp

kinh doanh bất động sản, Sàn giao dịch bất động sản (nếu có), tham gia buổi báo cáo chuyên đề với các báo viên (nếu có);

- Vắng học phải có phép và nêu lý do. Sinh viên vắng quá 03 buổi học mà không có lý do chính đáng sẽ không được làm bài kiểm tra giữa kì.

8.2. Quy định về đánh giá chuyên cần, quá trình (20%)

- 10% điểm chuyên cần được tính khi sinh viên tham gia các buổi học trên lớp đầy đủ.
- 10% điểm quá trình được tính khi sinh viên thực hiện bài tập nhận định tại lớp, trên hệ thống LMS theo đúng thời hạn, yêu cầu quy định.
- Tiêu chí đánh giá theo phần rubrics môn học.

8.3. Quy định về đánh giá giữa kỳ (20%): tùy từng học kỳ, việc đánh giá giữa kỳ có thể thực hiện một trong ba hình thức sau:

- Hình thức 1: Làm bài kiểm tra tự luận tại lớp hoặc trên LMS tùy vào tình hình của lớp và mục tiêu mà giáo viên mong muốn sinh viên đạt được.

Nội dung: nhận định, phân tích, bài tập tình huống (giải quyết một vấn đề) theo nội dung trong các chương của môn học.

- Hình thức 2: Thuyết trình nhóm theo chủ đề mà giáo viên yêu cầu.
 - Chia nhóm khoảng 03-05 sinh viên cùng nhau làm việc trong thời gian giáo viên quy định.
 - Nộp sản phẩm của nhóm dưới dạng PP/ word và đại diện nhóm sẽ báo cáo kết quả trước lớp.
- Hình thức 3: Làm bài thu hoạch sau khi tham gia phiên tòa thực tế hoặc nghe Báo cáo viên trình bày chuyên đề.
 - Bài thu hoạch cá nhân được viết hoặc đánh máy trên giấy A4, nội dung từ bốn trang đến bảy trang trình bày về nội dung phiên tòa mà sinh viên tham gia hoặc nội dung mà Báo cáo viên trình bày và nêu quan điểm cá nhân.
 - Nộp sản phẩm theo đúng thời gian giáo viên quy định.

8.4. Quy định về đánh giá cuối kỳ (60%):

Bài thi kiểm tra cuối kỳ: Tự luận

- Hình thức: tự luận, thời gian 90 phút. Sinh viên được tham khảo tài liệu giấy khi dự thi.
- Nội dung: gồm ba phần: Phần 1: 04 câu hỏi nhận định (hoặc 20 câu hỏi trắc nghiệm); Phần 2: Lý thuyết (phân tích, đánh giá quy định pháp luật);

Phần 3: Bài tập tình huống (giải quyết vấn đề với toàn bộ kiến thức của môn học).

- Tiêu chí đánh giá: theo đáp án trong phần rubrics môn học.

8.5. Quy định về cấm thi cuối kỳ:

Sinh viên không có điểm tổng kết quá trình và giữa kỳ sẽ không được dự thi cuối kỳ.

TRƯỞNG KHOA

(Ký và ghi rõ họ tên)

Giảng viên biên soạn

(Ký và ghi rõ họ tên)

TS. Dư Ngọc Bích

Nguyễn Nam Phương