

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ TP.HCM

**ĐỀ CƯƠNG MÔN HỌC**  
**LUẬT KINH DOANH**  
**BẤT ĐỘNG SẢN**

Khoa Kinh Tế

2009

## ĐỀ CƯƠNG MÔN HỌC

### 1 THÔNG TIN CHUNG VỀ MÔN HỌC

- 1.1 Tên môn học: **Luật Kinh doanh bất động sản**
- 1.2 Mã môn học:
- 1.3 Trình độ: **Đại học**
- 1.4 Ngành: **Luật kinh tế**
- 1.5 Khoa phụ trách: **Khoa kinh tế**
- 1.6 Số tín chỉ: **2**
- 1.7 Yêu cầu đối với môn học:

- Sinh viên phải học xong các môn Luật Hiến pháp, Luật đất đai, luật dân sự

#### 1.8 Yêu cầu đối với sinh viên:

Ngoài việc nắm vững các môn học tiên quyết, để học môn Luật kinh doanh bất động sản (BDS) có hiệu quả, sinh viên phải:

- Thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến thị trường BDS từ các cơ quan trung ương và địa phương, đặc biệt là các thành phố lớn nơi thị trường BDS diễn ra sôi động.
- Thường xuyên cập nhật tin tức về thị trường BDS, về giá cả và các giao dịch lớn liên quan đến BDS như giá nhà đất, giá cho thuê BDS, các dự án khu đô thị, khu dân cư mới.
- Lưu ý các vấn đề liên quan đến BDS để có thể liên hệ giữa kiến thức lý thuyết đã học và thực tế trên thị trường, đặt câu hỏi đối với giảng viên khi chưa tìm ra câu trả lời chính xác.

### 2 MÔ TẢ MÔN HỌC VÀ MỤC TIÊU

## 2.1 Mô tả môn học

- Sau khi học tập môn học này, sinh viên sẽ nắm được những kiến thức pháp lý cho hoạt động kinh doanh BĐS ở Việt Nam, đặc biệt là các quy định về điều kiện kinh doanh đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS. Bên cạnh đó, sau khi học tập môn học này, sinh viên phải hiểu được trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh một dự án BĐS như dự án khu nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp của doanh nghiệp từ khi làm thủ tục dự án cho đến khi chủ đầu tư đưa vào khai thác dự án, cùng với các quy định pháp lý khác có liên quan đến giao dịch BĐS qua Sàn giao dịch, qua hoạt động định giá, môi giới BĐS,... của doanh nghiệp. Chính những kiến thức quan trọng đó sẽ giúp cho sinh viên có thể đáp ứng yêu cầu tuyển dụng của doanh nghiệp về sau và cũng có liên quan thiết thực đến chính đời sống của bản thân họ sau này.

## 2.2 Mục tiêu môn học

### \* Nhận thức:

- Giúp sinh viên nắm được các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động kinh doanh BĐS tại Việt Nam.

### \* Kỹ năng:

- Nghiên cứu, tìm hiểu các điều kiện áp dụng trong hoạt động kinh doanh BĐS
- Hiểu rõ được thế nào là kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS
- Nắm rõ, soạn thảo được các loại hợp đồng, giao dịch phổ biến trong hoạt động kinh doanh BĐS
- Các vấn đề pháp lý của một dự án đầu tư kinh doanh BĐS. Trình tự, thủ tục pháp lý khi thực hiện một dự án đầu tư, kinh doanh BĐS.
- Các loại tranh chấp phổ biến trong hoạt động kinh doanh BĐS và cách giải quyết.

## 3 NỘI DUNG CHI TIẾT MÔN HỌC

| STT | BÀI  | MỤC TIÊU  | MỤC, TIÊU MỤC  |
|-----|--|---|--|
| 1   | Khái quát chung về pháp luật kinh doanh BĐS                        | Nắm vững những vấn đề chung và nguyên tắc cơ bản của luật kinh doanh bất động sản   | - Khái quát chung về thị trường BĐS và pháp luật kinh doanh BĐS<br>- Đối tượng điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS<br>- Các nguyên tắc cơ bản của Luật KD BĐS |
| 2   | Chủ thể kinh doanh trong thị trường BĐS                            | Nắm vững điều kiện kinh doanh bất động sản và đưa bất động sản vào kinh doanh       | - Khái niệm và phân loại hoạt động kinh doanh BĐS<br>- Các điều kiện áp dụng cho từng hoạt động kinh doanh BĐS   |
| 3   | Các hoạt động kinh doanh BĐS cụ thể                                | Nắm vững các hoạt động kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS                     | - Kinh doanh BĐS<br>- Kinh doanh dịch vụ BĐS   |
| 4   | Hợp đồng trong kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS            | Nắm vững các quy định về hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS | - Khái niệm và đặc điểm của các hợp đồng kinh doanh BĐS<br>- Các loại hợp đồng kinh doanh BĐS cụ thể   |
| 5   | Pháp luật về kinh doanh nhà ở                                      | Nắm vững các quy định về giao dịch nhà ở  | - Quyền sở hữu về nhà ở<br>- Các giao dịch về nhà ở  |
| 6   | Quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS                            | Nắm vững các nội dung quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản    | - Các nội dung quản lý NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS<br>- Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KD BĐS và biện pháp xử lý vi phạm                              |
| 7   | Tranh chấp và giải quyết tranh chấp trong hoạt động kinh doanh BĐS | Nắm vững về cơ chế giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh BĐS              | - Các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS<br>- Cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS                                       |

## 4 HỌC LIỆU

### 4.1. Tài liệu bắt buộc

- Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản hướng dẫn.

- Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và Nghị định 108/2006/NĐ- CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư 2005.
- Luật số 38/2009/QH12 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 và Điều 121 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản hướng dẫn.
- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản hướng dẫn Luật.
- Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006;
- Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/12/2009 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà và công sở;
- Thông tư số 13/2008/TT-BXD Hướng dẫn một số nội dung tại Nghị định 153/2007/ NĐ- CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ về đăng quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.
- Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 và Quyết định số 1408/QĐ-BXD ngày 04/12/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và
- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến BĐS của các cơ quan có thẩm quyền ở trung ương và địa phương

#### 4.2. Tài liệu tham khảo

Sinh viên tìm đọc các sách và tạp chí sau đây:

- Tạp chí Doanh nhân & Pháp luật, Bộ tư pháp
- Tạp chí Nhịp cầu đầu tư,
- Tạp chí Doanh nhân Sài gòn và
- Các tạp chí, tài liệu khác có liên quan đến BĐS

## 5 TỔ CHỨC GIẢNG DẠY

| Bài   | Lý thuyết | Bài tập | Thảo luận | Tổng |
|-------|-----------|---------|-----------|------|
| Bài 1 | 5         |         |           | 5    |
| Bài 2 | 5         |         |           | 5    |
| Bài 3 | 5         |         |           | 5    |
| Bài 4 | 5         |         |           | 5    |
| Bài 5 | 5         |         |           | 5    |
| Bài 6 | 5         |         |           | 5    |

## 6 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HỌC TẬP

| STT | HÌNH THỨC ĐÁNH GIÁ | TRỌNG SỐ |
|-----|--------------------|----------|
| 1   | Kiểm tra giữa kỳ   | 30%      |
| 2   | Kiểm tra cuối kỳ   | 70%      |

## 7 DANH SÁCH GIẢNG VIÊN, TRỢ GIẢNG

### 7.1 Tên Giảng viên:

Chức danh, học hàm, học vị:

Cơ quan:

Địa chỉ:

**Ban giám hiệu**

**Trưởng phòng QLĐT**

**Trưởng khoa**

