

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 : BLAW3201

1.3 Trình độ : Đại học

1.4 Ngành học : Luật kinh tế

1.5 Khoa phụ trách: Khoa Kinh tế và Luật

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 Pháp 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. Giới thiệu tổng quát môn học:

2.1 Mục tiêu môn học

* Nhận thức:

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

* Kỹ năng:

- Nghiên cứu, tìm hiểu các điều kiện áp dụng trong hoạt động kinh doanh BDS

- Hiểu rõ được thế nào là kinh doanh BDS và kinh doanh dịch vụ BDS

- 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.

2.2 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.

3. Nội dung chi tiết môn học

Tên chương/phần	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết	Lý thuyết	Thảo luận/bài tập	Ghi chú
Chương 1: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BĐS	I. Khái quát chung về thị trường BĐS và pháp luật kinh doanh BĐS II. Đối tượng điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS III. Các nguyên tắc cơ bản của Luật KD BĐS	1. Quá trình hình thành và phát triển của thị trường BĐS và pháp luật về kinh doanh BĐS 2. Giới thiệu Luật kinh doanh BĐS 2006 3. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng điều chỉnh của Luật kinh doanh BĐS. 4. Các nguyên tắc cơ bản của hoạt động kinh doanh BĐS	3	3	0	Sinh viên đọc chương I Luật kinh doanh BĐS
Chương 2: CHỦ THỂ KINH DOANH TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS	I. Khái niệm và phân loại hoạt động kinh doanh BĐS II. Các điều kiện áp dụng cho từng hoạt động kinh doanh BĐS	1. Khái niệm và đặc điểm của hoạt động kinh doanh BĐS 2. Phân loại hoạt động kinh doanh BĐS 3. Các chủ thể kinh doanh BĐS (sơ lược nhắc lại về	4	3	1	Sinh viên tìm hiểu Luật doanh nghiệp về các chủ thể kinh

Tên chương/phần	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết	Lý thuyết	Thảo luận/bài tập	Ghi chú
		<p>các loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật Việt Nam)</p> <p>4. Điều kiện áp dụng cho hoạt động kinh doanh BĐS</p> <p>5. Điều kiện áp dụng cho hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>6. Phạm vi kinh doanh BĐS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với nhà đầu tư trong nước - Đối với nhà đầu tư nước ngoài <p>7. Điều kiện áp dụng đối với BĐS đưa vào kinh doanh</p>				doanh. Tìm hiểu điều kiện kinh doanh BĐS tại Luật kinh doanh BĐS và Nghị định 153/2007/NĐ-CP
Chương 3: CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỤ THỂ	<p>I.Kinh doanh BĐS</p> <p>II.Kinh doanh dịch vụ BĐS</p>	<p>1. Kinh doanh nhà, công trình xây dựng</p> <p>3.1.1 Điều kiện để nhà, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh</p> <p>3.1.2 Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh</p> <p>3.1.3 Mua bán nhà, công trình xây dựng</p> <p>3.1.4 Cho thuê, cho thuê lại nhà, công trình xây dựng</p> <p>3.1.5 Thuê mua nhà, công trình xây dựng</p> <p>3.1.6 Hình thức của giao dịch liên quan đến nhà, công trình xây dựng</p> <p>3.1.7 Quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch liên quan đến nhà, công trình xây dựng</p> <p>2.Kinh doanh quyền sử dụng đất</p> <p>3.2.1 Quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường</p>	8	7	1	Sinh viên đọc chương II, III, IV Luật kinh doanh BĐS.

Tên chương/phần	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết	Lý thuyết	Thảo luận/bài tập	Ghi chú
		3.2.2 Điều kiện để quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh 3.2.3 Đầu tư, tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê 3.2.4 Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất 3.2.5 Hình thức của giao dịch quyền sử dụng đất 3.2.6 Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, giao dịch quyền sử dụng đất 3.Kinh doanh dịch vụ BĐS 3.3.1 Khái niệm, đặc điểm của kinh doanh dịch vụ BĐS 3.3.2 Dịch vụ môi giới BĐS 3.3.3 Dịch vụ định giá BĐS 3.3.4 Dịch vụ tư vấn BĐS 3.3.5 Dịch vụ quảng cáo BĐS 3.3.6 Dịch vụ sàn giao dịch BĐS 3.3.7 Dịch vụ quản lý BĐS 3.3.8 Hình thức pháp lý của hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS				
Chương 4: HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BĐS và KINH DOANH DV BĐS	I.Khái niệm và đặc điểm của các hợp đồng kinh doanh BĐS II. Các loại hợp đồng kinh doanh BĐS cụ thể	1.Nguyên tắc giao kết hợp đồng và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng 2.Các loại hợp đồng cụ thể: <i>2.1 Hợp đồng kinh doanh BĐS</i> 2.1.1 Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng 2.1.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.1.3 Hợp đồng thuê BĐS 2.1.4 Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng <i>2.2 Hợp đồng kinh doanh</i>	4	3	1	Sinh viên tìm hiểu phần hợp đồng dân sự trong Bộ luật dân sự. Đọc chương V Luật kinh doanh BĐS, các loại hợp đồng trong

Tên chương/phần	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết	Lý thuyết	Thảo luận/bài tập	Ghi chú
		<p><i>dịch vụ BĐS</i></p> <p>2.2.1 Hợp đồng môi giới BĐS</p> <p>2.2.2 Hợp đồng định giá BĐS</p> <p>2.2.3 Hợp đồng tư vấn BĐS</p> <p>2.2.4 Hợp đồng đấu giá BĐS</p> <p>2.2.5 Hợp đồng quảng cáo BĐS</p> <p>2.2.6 Hợp đồng quản lý BĐS</p>				Luật nhà ở.
CHƯƠNG 5: PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở	<p>I. Quyền sở hữu nhà ở</p> <p>II. Các giao dịch về nhà ở</p>	<p>1. Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức trong nước</p> <p>2. Quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài</p> <p>3. Quyền sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài</p> <p>4. Quy định của pháp luật về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội</p> <p>5. Giao dịch về nhà ở</p> <p>5.1 Các hình thức giao dịch về nhà ở</p> <p>5.2 Điều kiện giao dịch về nhà ở</p> <p>5.2.1 Trình tự giao dịch về nhà ở</p> <p>5.2.2 Các giao dịch về nhà ở</p> <p>5.2.3 Mua bán nhà ở</p> <p>5.2.4 Cho thuê nhà ở</p> <p>5.2.5 Thuê mua nhà ở xã hội</p> <p>5.2.6 Tặng cho nhà ở</p> <p>5.2.7 Đổi nhà ở</p> <p>5.2.8 Thừa kế nhà ở</p> <p>5.2.9 Thế chấp nhà ở</p> <p>5.2.10 Ủy quyền quản lý nhà ở</p>	4	3	1	Đọc Luật nhà ở, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật nhà ở, Nghị quyết số 19/2008/QH12, Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật nhà ở

Tên chương/phần	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết	Lý thuyết	Thảo luận/ bài tập	Ghi chú
Chương 6: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BĐS	I. Các nội dung quản lý NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS II. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KD BĐS và biện pháp xử lý vi phạm	1. Chính sách của NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS 2. Cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động KDBĐS 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KDBĐS 4. Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực KDBĐS	3	3	0	Sinh viên đọc chương IV Nghị định 153/2007/NĐ-CP
Chương 7: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS	I. Các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS II. Cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS	1. Nhận diện các loại tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS 1.1 Các tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh BĐS 1.2 Các tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS 2. Cơ chế giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh BĐS 2.1 Thương lượng 2.2 Hòa giải 2.3 Tòa án	3	2	1	Sinh viên tìm hiểu các phương thức giải quyết tranh chấp trong hoạt động kinh doanh BĐS theo quy định của luật chuyên ngành và Bộ luật tố tụng dân sự 2004
Ôn tập	Kiểm tra			1		
Tổng cộng:			30	26	4	

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 Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 26/11/2005 và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ Xây dựng.
- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 và Nghị định 43/2010/NĐ-CP về đăng ký doanh nghiệp; Thông tư 14/2010/TT-BKH hướng dẫn một số nội dung về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định 43/2010/NĐ-CP ngày 15 tháng 04 năm 2010 của chính phủ về đăng ký doanh nghiệp.
- 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:

- Trần Tiến Khai (2011), *Nguyên lý Bất động sản*, trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, NXB lao động – xã hội.
- 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 và học tập

Theo quy định hiện hành của Trường Đại học Mở Tp.HCM.

6. Đánh giá kết quả học tập

STT	Điểm thành phần	Tỉ lệ %
1	Kiểm tra giữa kỳ ¹	30%
2	Thi cuối kỳ cuối kỳ ²	70%
	Điểm tổng kết môn học (Điểm kiểm tra giữa kỳ * 30% + Điểm thi cuối kỳ * 70%)	100%

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm ...

BAN GIÁM HIỆU

KT. TRƯỞNG KHOA KINH TẾ VÀ LUẬT
PHÓ TRƯỞNG KHOA

TS. Dư Ngọc Bích

¹ Điểm giữa kỳ là tổng điểm của điểm kiểm tra giữa kỳ và những điểm thành phần đánh giá khác.

² Điểm thi cuối kỳ: Là điểm của 01 lần thi kiểm tra tập trung do Nhà trường tổ chức.