

ĐỀ CƯƠNG MÔN HỌC

1. Thông tin chung về môn học

- 1.1 Tên môn học: **Luật Kinh doanh bất động sản** - Mã môn học: **BLAW3201**
- 1.2 Khoa phụ trách: Khoa Kinh tế và Luật
- 1.3 Số tín chỉ: 2 tín chỉ lý thuyết

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. Mục tiêu môn học

3.1. Mục tiêu tổng quát:

Môn học giúp sinh viên có cái nhìn toàn cảnh về pháp luật điều chỉnh nhóm các quan hệ xã hội phát sinh trong thị trường BĐS ở Việt Nam. Sinh viên sẽ có thể vận dụng các kiến thức có được để tư vấn các hoạt động kinh doanh BĐS và kết hợp với các kiến thức pháp luật thuộc các chuyên ngành khác để xử lý vấn đề phát sinh khi tư vấn pháp luật. Bên cạnh đó, sinh viên cũng có thể vận dụng các kiến thức đã học để có thể bảo đảm được lợi ích của chính bản thân mình khi tham gia vào các quan hệ giao dịch BĐS.

3.2. Mục tiêu cụ thể:

3.2.1. Kiến thức:

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

3.2.2. Kỹ năng:

Sinh viên có kỹ năng phân tích, đánh giá, vận dụng các qui định của Luật kinh doanh BĐS vào thực tiễn hoạt động tư vấn pháp luật hoặc cho chính mình khi tham gia vào các quan hệ xã hội liên quan đến BĐS.

3.2.3. Thái độ:

Có ý thức chấp hành tốt các quy định pháp luật khi tham gia quan hệ pháp luật liên quan đến BĐS nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bản thân, của khách hàng và của toàn xã hội.

4. Nội dung chi tiết môn học

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
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	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 các loại hình doanh	4	3	1	0	Sinh viên tìm hiểu Luật doanh nghiệp về các chủ thể kinh doanh. Tìm hiểu điều kiện kinh doanh BĐS tại Luật kinh

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
		nghiệp theo quy định của pháp luật Việt Nam) 4. Điều kiện áp dụng cho hoạt động kinh doanh BĐS 5. Điều kiện áp dụng cho hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS. 6. Phạm vi kinh doanh BĐS - Đối với nhà đầu tư trong nước - Đối với nhà đầu tư nước ngoài 7. Điều kiện áp dụng đối với BĐS đưa vào kinh doanh					doanh BĐS và Nghị định 153/2007/NĐ-CP
Chương 3: CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỤ THỂ	I.Kinh doanh BĐS II.Kinh doanh dịch vụ BĐS	1. Kinh doanh nhà, công trình xây dựng 3.1.1 Điều kiện để nhà, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh 3.1.2 Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh 3.1.3 Mua bán nhà, công trình xây dựng 3.1.4 Cho thuê, cho thuê lại nhà, công trình xây dựng 3.1.5 Thuê mua nhà, công trình xây dựng 3.1.6 Hình thức của giao dịch liên quan đến nhà, công trình xây dựng 3.1.7 Quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch liên quan đến nhà, công trình xây	8	7	1	0	Sinh viên đọc chương II, III, IV Luật kinh doanh BĐS.

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
		<p>dụng</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> <p>3.2.2 Điều kiện để quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh</p> <p>3.2.3 Đầu tư, tạo lập quỹ đất có hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê</p> <p>3.2.4 Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất</p> <p>3.2.5 Hình thức của giao dịch quyền sử dụng đất</p> <p>3.2.6 Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, giao dịch quyền sử dụng đất</p> <p>3.Kinh doanh dịch vụ BĐS</p> <p>3.3.1 Khái niệm, đặc điểm của kinh doanh dịch vụ BĐS</p> <p>3.3.2 Dịch vụ môi giới BĐS</p> <p>3.3.3 Dịch vụ định giá BĐS</p> <p>3.3.4 Dịch vụ tư vấn BĐS</p> <p>3.3.5 Dịch vụ quảng cáo BĐS</p> <p>3.3.6 Dịch vụ sàn giao dịch BĐS</p> <p>3.3.7 Dịch vụ quản lý BĐS</p> <p>3.3.8 Hình thức pháp</p>					

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
		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 dịch vụ BĐS</i> 2.2.1 Hợp đồng môi giới BĐS 2.2.2 Hợp đồng định giá BĐS 2.2.3 Hợp đồng tư vấn BĐS 2.2.4 Hợp đồng đấu giá BĐS 2.2.5 Hợp đồng quảng cáo BĐS 2.2.6 Hợp đồng quản lý BĐS	4	3	1	0	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 Luật nhà ở.
CHƯƠNG 5: PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở	I. Quyền sở hữu nhà ở II. Các giao dịch về nhà ở	1. Quyền sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức trong nước 2. Quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở	4	3	1	0	Đọc Luật nhà ở, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật nhà ở,

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
		<p>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>					Nghị quyết số 19/2008/QH12, Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật nhà ở
Chương 6: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BĐS	<p>I. Các nội dung quản lý NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS</p> <p>II. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KD BĐS và biện pháp xử lý</p>	<p>1. Chính sách của NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS</p> <p>2. Cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động KDBĐS</p> <p>3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong</p>	3	3	0	0	Sinh viên đọc chương IV Nghị định 153/2007/NĐ-CP

Tên chương	Mục	Nội dung khái quát	Số tiết				Tài liệu tự học
			TC	LT	BT	TH	
	vi phạm	hoạt động KDBĐS 4. Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực KDBĐS					
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	0	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	1	0	0	
Tổng cộng:			30	26	4	0	

5. Học liệu

5.1. Tài liệu bắt buộc

- [1] Tập bài giảng của giảng viên.
- [2] Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản hướng dẫn.
- [3] Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 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.

- [7] 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.
- [8] Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản hướng dẫn Luật.
- [9] 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;
- [10] 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;
- [11] 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.
- [12] 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
- [13] Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến BĐS của các cơ quan có thẩm quyền ở trung ương và địa phương

5.2. Tài liệu tham khảo

- [1] Trần Tiến Khai (2011), *Giáo trình Nguyên lý Bất động sản*, trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, NXB lao động – xã hội.
- [2] Tạp chí Nhip cầu đầu tư,
- [3] Tạp chí Doanh nhân Sài gòn và các tạp chí, tài liệu khác có liên quan đến BĐS

6. Đánh giá kết quả học tập

Thực hiện theo Quy chế học vụ theo học chế tín chỉ ban hành kèm quyết định số 561/QĐ-ĐHM ngày 08/8/2013 của Hiệu trưởng Trường Đại học Mở Tp.HCM.

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

Ghi chú:

- Điểm kiểm tra giữa kỳ: Là tổng điểm của điểm kiểm tra giữa kỳ và những điểm thành phần đánh giá khác.
- Điểm thi kiểm tra cuối kỳ: Là điểm của 01 lần thi kiểm tra tập trung do Nhà trường tổ chức.

7. Tổ chức giảng dạy và học tập

Thực hiện theo Quy chế học vụ theo học chế tín chỉ ban hành kèm quyết định số 561/QĐ-ĐHM ngày 08/8/2013 của Hiệu trưởng Trường Đại học Mở Tp.HCM.

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

STT	Buổi học	Nội dung	Ghi chú
1	Buổi 1	BÀI 1: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 1. Khái quát chung về thị trường BĐS và pháp luật kinh doanh BĐS 2. Đối tượng điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS 3. Các nguyên tắc cơ bản của Luật KD BĐS	
2	Buổi 2	BÀI 2: CHỦ THỂ KINH DOANH TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS 1. Khái niệm và phân loại hoạt động kinh doanh BĐS 2. Các điều kiện áp dụng cho từng hoạt động kinh doanh BĐS	
3	Buổi 3	BÀI 3: CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỤ THỂ 1. Kinh doanh BĐS 2. Kinh doanh dịch vụ BĐS	
4	Buổi 4	BÀI 4: HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BĐS VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN 1. Khái niệm và đặc điểm của các hợp đồng kinh doanh BĐS 2. Các loại hợp đồng kinh doanh BĐS cụ thể	
5	Buổi 5	BÀI 5: PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở 1. Quyền sở hữu nhà ở 2. Các giao dịch về nhà ở	
6	Buổi 6	BÀI 6: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS 1. Các nội dung quản lý NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KD BĐS và biện pháp xử lý vi phạm	
7	Buổi 7	BÀI 7: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 1. Các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS 2. Cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh	

STT	Buổi học	Nội dung	Ghi chú
		doanh BĐS 3. Ôn tập, kiểm tra 60 phút (lấy điểm 30%)	

7.2. Kế hoạch giảng dạy lớp tối (3,5 tiết/buổi)

STT	Buổi học	Nội dung	Ghi chú
1	Buổi 1	BÀI 1: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 1. Khái quát chung về thị trường BĐS và pháp luật kinh doanh BĐS 2. Đối tượng điều chỉnh, phạm vi điều chỉnh của Luật KD BĐS 3. Các nguyên tắc cơ bản của Luật KD BĐS	
2	Buổi 2	BÀI 2: CHỦ THỂ KINH DOANH TRONG THỊ TRƯỜNG BĐS 1. Khái niệm và phân loại hoạt động kinh doanh BĐS 2. Các điều kiện áp dụng cho từng hoạt động kinh doanh BĐS	
3	Buổi 3	BÀI 3: CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỤ THỂ 1. Kinh doanh BĐS	
4	Buổi 4	BÀI 3: (Tiếp theo) 2. Kinh doanh dịch vụ BĐS	
5	Buổi 5	BÀI 4: HỢP ĐỒNG TRONG KINH DOANH BĐS VÀ KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN 1. Khái niệm và đặc điểm của các hợp đồng kinh doanh BĐS 2. Các loại hợp đồng kinh doanh BĐS cụ thể	
6	Buổi 6	BÀI 5: PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH NHÀ Ở 1. Quyền sở hữu nhà ở 2. Các giao dịch về nhà ở	
7	Buổi 7	BÀI 6: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS 1. Các nội dung quản lý NN đối với hoạt động kinh doanh BĐS 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động KD BĐS và biện pháp xử lý vi phạm	
8	Buổi 8	BÀI 7: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	

STT	Buổi học	Nội dung	Ghi chú
		1. Các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS 2. Cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS	
9	Buổi 9	BÀI 7: (Tiếp theo) 1. Cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh BĐS (tiếp theo) 2. Ôn tập, kiểm tra 60 phút (lấy điểm 30%)	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2014

TL. HIỆU TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG KHOA KINH TẾ VÀ LUẬT
PHÓ TRƯỞNG KHOA

Dư Ngọc Bích