

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

I. Thông tin chung về học phần

Tên học phần: **Pháp luật về kinh doanh bất động sản**

Mã học phần: LAW406

Số tín chỉ: 03

Đối tượng học: Hệ đại học, ngành Luật

Loại học phần: Bắt buộc

Môn tiên quyết/Môn học trước: Luật Đất đai

Đơn vị phụ trách: Khoa Kế toán – Tài chính

Thông tin giảng viên:

Giảng viên phụ trách:

II. Mô tả học phần

Đây là học phần chuyên ngành nhằm nghiên cứu chuyên sâu về thị trường bất động sản và pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản. Học phần cung cấp các kiến thức chung về pháp luật đầu tư, điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản và những quy định của pháp luật có liên quan về thị trường bất động sản, thông tin, hợp đồng trên thị trường bất động sản.

III. Mục tiêu và chuẩn đầu ra của học phần

1. Mục tiêu:

Học phần cung cấp cho người học kiến thức chung về pháp luật đầu tư, kinh doanh bất động sản; điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản; những quy định hiện hành của pháp luật về các loại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.

2. Chuẩn đầu ra:

Chuẩn đầu ra của học phần Sau khi học xong học phần này, người học có thể:		Đáp ứng PLOs Cử nhân Luật
Kiến thức		
CLO1	Hiểu và trình bày được các kiến thức chung về pháp luật đầu tư, kinh doanh bất động sản; trong đó chú trọng đến tính đặc thù của lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản; điều kiện kinh doanh bất động sản	PLO3
CLO2	Giải thích và vận dụng được các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh bất động sản, các loại bất động sản được đưa lên sàn giao dịch và điều kiện giao dịch	PLO5
CLO3	Phân tích giải quyết tình huống về giao dịch kinh	PLO6

	doanh bất động sản, tư vấn thủ tục và thực hiện giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản	
CLO4	Vận dụng kiến thức để xác định đúng các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản, tư vấn giải quyết tranh chấp, thực hiện thủ tục công chứng	PLO7
Kỹ năng		
CLO4	Có khả năng làm việc độc lập và làm việc theo nhóm để thực hiện nghiệp vụ tư vấn kinh doanh bất động sản	PLO9
CLO5	Phân tích tổng hợp thông tin về bất động sản, đánh giá thị trường và xu hướng kinh doanh bất động sản, phòng ngừa rủi ro.	PLO10
CLO6	Tổ chức, lập kế hoạch giải quyết khiếu nại, tranh chấp trong kinh doanh bất động sản.	PLO12
CLO7	Thực hiện đàm phán, soạn thảo hợp đồng kinh doanh bất động sản	PLO13
Năng lực tự chủ và trách nhiệm		
CLO 8	Có khả năng làm việc theo nhóm để thảo luận và giải quyết các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản	PLO14
CLO9	Hình thành ý thức kỷ luật, chủ động, tự tin trong công việc; có khả năng làm việc thành công trong các tổ chức nghề luật, các doanh nghiệp	PLO15

3. Mức độ đóng góp của học phần cho PLOs

Học phần này đóng góp cho chuẩn đầu ra của chương trình đào tạo Cử nhân Luật theo mức độ sau: (bảng sau đây là trích ngang của matrix: Sự đóng góp của mỗi học phần cho PLOs của CTĐT Cử nhân Luật)

L (Low): Đóng góp ít/liên quan ít

M (Medium): Đóng góp không nhiều/liên quan không nhiều

H (High): Đóng góp nhiều/liên quan nhiều

Mã HP	Tên HP	Mức độ đóng góp của học phần cho PLOs của CTĐT														
		PL O 1	PL O 2	PL O 3	PL O 4	PL O 5	PL O 6	PL O 7	PL O 8	PL O 9	PL O 10	PL O 11	PL O 12	PL O 13	PL O 14	PL O 15
LAW 406	Pháp luật về kinh doanh bất động sản			H		H	H	H		H	H		H	H	H	H

IV. Nội dung

1. Phân bổ thời gian và điều kiện thực hiện

STT	Tên chương	Lý thuyết	Thực hành, thí nghiệm, thảo luận, bài tập	Dụng cụ và trang thiết bị cần thiết
1	Chương 1: Tổng quan thị trường bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản	4	4	Bảng, phấn, máy chiếu, giáo trình, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai.
2	Chương 2: Những vấn đề pháp lý chung về kinh doanh bất động sản	4	4	
3	Chương 3: Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất	4	4	
4	Chương 4: Những vấn đề pháp lý về kinh doanh dịch vụ bất động sản	4	4	
5	Chương 5: Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	4	4	
Tổng		20	20	

2. Nội dung chi tiết

8. Nội dung chi tiết môn học

Chương 1. Tổng quan thị trường bất động sản và pháp luật kinh doanh bất động sản

1.1. Tổng quan thị trường bất động sản

1.1.1. Khái quát về sự ra đời thị trường bất động sản

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm thị trường bất động sản

1.1.3. Các yếu tố cấu thành thị trường bất động sản

1.2. Tổng quan pháp luật kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật kinh doanh bất động sản

1.2.2. Lịch sử hình thành và phát triển pháp luật kinh doanh bất động sản

1.2.3. Nguồn luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản

Chương 2. Những vấn đề pháp lý chung về kinh doanh bất động sản

2.1. Quản lý Nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

2.1.1. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản

2.1.2. Trách nhiệm quản lý Nhà nước trong kinh doanh bất động sản

2.1.2.1. Tạo lập hàng hóa bất động sản

- 2.1.2.2. *Tài chính và thuế trong kinh doanh bất động sản*
- 2.1.2.3. *Các thể chế trung gian trong kinh doanh bất động sản*
- 2.1.2.4. *Thanh tra, giám sát, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản*
- 2.2. *Nguyên tắc, điều kiện và phạm vi của hoạt động kinh doanh bất động sản*
 - 2.2.1. *Nguyên tắc kinh doanh bất động sản*
 - 2.2.2. *Điều kiện kinh doanh bất động sản*
 - 2.2.2.1. *Chủ thể kinh doanh bất động sản*
 - 2.2.2.2. *Đối tượng kinh doanh bất động sản*
 - 2.2.3. *Phạm vi kinh doanh bất động sản*

Chương 3. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất

- 3.1. *Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất*
 - 3.1.1. *Khái niệm và đặc điểm kinh doanh quyền sử dụng đất*
 - 3.1.2. *Nội dung các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất*
 - 3.1.2.1. *Đầu tư, cải tạo đất và tạo lập tài sản trên đất*
 - 3.1.2.2. *Các giao dịch về quyền sử dụng đất*
- 3.2. *Những vấn đề pháp lý về kinh doanh nhà, công trình xây dựng*
 - 3.2.1. *Khái niệm và phân loại nhà, công trình xây dựng*
 - 3.2.2. *Khái niệm, đặc điểm kinh doanh nhà, công trình xây dựng*
 - 3.2.3. *Nội dung các quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng*
 - 3.2.3.1. *Kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn*
 - 3.2.3.2. *Kinh doanh nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*

Chương 4. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh dịch vụ bất động sản

- 4.1. *Khái niệm và đặc điểm của kinh doanh dịch vụ bất động sản*
 - 4.1.1. *Khái niệm*
 - 4.1.2. *Đặc điểm*
- 4.2. *Các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản*
 - 4.2.1. *Môi giới bất động sản*
 - 4.2.2. *Tư vấn bất động sản*
 - 4.2.3. *Quản lý bất động sản*
 - 4.2.4. *Sàn giao dịch bất động sản*
- 4.3. *Nội dung các quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản*
 - 4.3.1. *Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản*
 - 4.3.2. *Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản*
 - 4.3.3. *Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản*
 - 4.3.4. *Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*

Chương 5. Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

- 5.1. *Những vấn đề pháp lý về hợp đồng kinh doanh bất động sản*
 - 5.1.1. *Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản*
 - 5.1.2. *Phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản*

5.2.3. Quy định chung về hợp đồng kinh doanh bất động sản

5.2.4. Quy định cụ thể về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

5.2. Những vấn đề pháp lý về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

5.2.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

5.2.2. Phân loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

5.2.3. Quy định chung về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản 5.2.4. Quy định cụ thể về các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

VI. Phương pháp giảng dạy và học tập

1. Phương pháp giảng dạy

- Thuyết giảng trên lớp;
- Hỏi - đáp trực tiếp;
- Giao bài đọc về nhà;
- Hướng dẫn tự học.

2. Phương pháp học tập

- Sinh viên tham gia nghe giảng;
- Sinh viên đọc bài giảng và các tài liệu liên quan, từ đó phát triển giả thuyết và đặt câu hỏi;
- Sinh viên tích cực tham gia các hoạt động trên lớp;
- Trao đổi kỹ năng học nhóm, làm tiểu luận; chấp hành các quy định về thời gian lên lớp, thời hạn nộp bài, chất lượng các bài tập, bài kiểm tra và tìm kiếm thông tin.

VII. Tài liệu học tập

1. Tài liệu chính

- + Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

2. Tài liệu tham khảo

- + PGS.TS Nguyễn Quang Tuyên: *Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2012;
- + *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2009;
- + Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp: *Các giải pháp pháp lý bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản*, Thông tin Khoa học Pháp lý, năm 2009;
- + Đinh Văn Ân (Chủ biên), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2011;
- + *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam* / Nguyễn Đình Bông chủ biên; Hà Nội: NXB. Chính trị Quốc gia - Sự thật, 2014.

TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2021

**TRƯỞNG KHOA
KẾ TOÁN – TÀI CHÍNH**

Giảng viên biên soạn