

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ
KHOA LUẬT**



**ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN
LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN
(LƯU HÀNH NỘI BỘ)**

CẦN THƠ – 2018

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ
KHOA LUẬT

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT MÔN HỌC
LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. THÔNG TIN VỀ MÔN HỌC

- **Tên môn học:** Luật Kinh doanh bất động sản
- **Đối tượng áp dụng:** + Ngành Luật kinh tế.
+ Bachelor: Đại học
+ Hệ Chính quy
- **Số tín chỉ:** 03; **Số tiết:** 30 tiết
- **Giảng viên phụ trách giảng dạy:** Bộ môn Luật Kinh tế

2. MỤC TIÊU CHUNG CỦA MÔN HỌC

2.1. Về kiến thức

- Kiến thức chung về pháp luật đầu tư, kinh doanh bất động sản (BDS); nhất là chỉ ra những đặc điểm đặc thù của lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Những quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về kinh doanh bất động sản và 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.
- Những vướng mắc và những giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2.2. Về kỹ năng

- Hình thành kỹ năng cập nhật, phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- Hình thành kỹ năng vận dụng pháp luật để giải quyết các tình huống pháp lý trong hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng kỹ năng tư vấn pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng kỹ năng tư vấn, soạn thảo hợp đồng về kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng kỹ năng giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản.
- Hình thành kỹ năng lập luận, kỹ năng tranh luận, kỹ năng phản biện.
- Hình thành kỹ năng tự học, tự cập nhật kiến thức để nâng cao trình độ.

2.3. Mức tự chủ và trách nhiệm

- Có khả năng làm việc độc lập, làm việc nhóm trong điều kiện thay đổi, chịu trách nhiệm cá nhân và trách nhiệm đối với nhóm;
- Hướng dẫn, giám sát các chủ thể khác thực hiện các nhiệm vụ xác định trong hoạt động nghề nghiệp;

- Tự định hướng, đưa ra kết luận chuyên môn và có thể bảo vệ quan điểm cá nhân;
- Lập kế hoạch, điều phối và quản lý các nguồn lực, đánh giá và cải thiện hiệu quả các hoạt động.

2.4. Về thái độ

- Hình thành tính cách tự tin, chủ động trong nghiên cứu khoa học.
- Nhận thức được giá trị khoa học và giá trị thực tiễn của môn học.
- Có ý thức tuân thủ pháp luật;

3. MỤC TIÊU NHẬN THỨC CHI TIẾT

<div style="text-align: center;">MT</div> <div style="text-align: left;">VĐ</div>	Bậc 1	Bậc 2	Bậc 3
<p>1. Những vấn đề chung về thị trường bất động sản và pháp luật về kinh doanh bất động sản</p>	<p>1A1. Nắm được khái niệm thị trường bất động sản.</p> <p>1A2. Nắm được sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.</p> <p>1A3. Nắm được các loại thị trường bất động sản và các yếu tố cấu thành của thị trường BĐS.</p> <p>1A4. Nắm được khái niệm, đặc điểm của thị trường BĐS tại Việt Nam.</p> <p>1A5. Nắm được sự hình thành và phát triển của thị trường BĐS ở Việt Nam.</p> <p>1A6. Nắm được quan điểm, định hướng của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường BĐS.</p>	<p>1B1. Phân tích được những đặc điểm của thị trường bất động sản.</p> <p>1B2. Phân tích được sự phát triển của pháp luật Việt Nam quy định về thị trường bất động sản.</p> <p>1B3. Phân tích được mối quan hệ giữa các nguồn luật điều chỉnh thị trường bất động sản.</p> <p>1B4. Giải thích các yếu tố tác động đến pháp luật về thị trường bất động sản.</p> <p>1B5. Phân tích được nội dung thực trạng hoạt động của thị trường BĐS tại Việt Nam.</p>	<p>1C1. So sánh được thị trường BĐS với các loại thị trường khác; đồng thời, trình bày quan điểm cá nhân về khái niệm thị trường BĐS.</p> <p>1C2. Nêu được quan điểm cá nhân bình luận về sự phát triển của pháp luật về thị trường BĐS tại Việt Nam.</p> <p>1C3. So sánh được một cách khái quát pháp luật kinh doanh BĐS Việt Nam với pháp luật về kinh doanh BĐS 1 số nước trên thế giới.</p> <p>1C4. Đánh giá khái quát sự tương thích giữa pháp luật kinh doanh BĐS Việt Nam với pháp luật kinh doanh BĐS</p>

			của 1 số nước trên thế giới.
<p>2. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất</p>	<p>2A1. Nắm được khái niệm và đặc điểm của kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2A2. Nêu được các quy định về các hành vi bị cấm trong kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2A3. Nêu được các quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam.</p> <p>2A4. Nắm được khái niệm và đặc điểm của hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p> <p>2A5. Nắm được kiến thức chung về điều kiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p> <p>2A6. Nắm được các quy định cụ thể về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p>	<p>2B1. Phân tích được các quy định của pháp luật về điều kiện của chủ thể kinh doanh quyền sử dụng đất và quy định về quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh.</p> <p>2B2. Phân tích, bình luận về các quy định về các hành vi bị cấm trong kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2B3. Phân tích được các điều kiện thực thi các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2B4. Phân tích được các quy định chung về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p> <p>2B5. Phân tích được sự hình thành và phát triển của pháp luật về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p>	<p>2C1. Đánh giá được những tồn tại trong thực thi các quy định về điều kiện kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2C2. Phân tích và đưa ra được nhận xét cá nhân về chế tài xử lý các hành vi bị cấm trong kinh doanh quyền sử dụng đất.</p> <p>2C3. So sánh được sự giống nhau và khác nhau trong các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh quyền sử dụng đất với quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p> <p>2C4. So sánh và nhận diện được sự giống và khác nhau trong các quy định chung về kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p>

			<p>2C5. Đánh giá được thực trạng và đề xuất được giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất.</p>
<p>3. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh dịch vụ bất động sản</p>	<p>3A1. Nêu được khái niệm và đặc điểm của kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3A2. Nêu được các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3A3. Nêu được điều kiện của các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3A4. Nắm được các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể trong hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS.</p>	<p>3B1. Lí giải được sự khác nhau giữa hoạt động kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3B2. Phân tích, so sánh sự khác nhau giữa các loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3B3. Phân tích các quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3B4. Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh dịch vụ BĐS.</p>	<p>3C1. Đánh giá được thực trạng hình thành và phát triển của pháp luật Việt Nam về kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3C2. Phân tích, đánh giá được các quy định chung về những loại hình kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3C3. So sánh được các quy định của Việt Nam và pháp luật của một số nước về điều kiện kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>3C4. Đề xuất được một số giải pháp hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh dịch vụ BĐS nói chung và pháp luật về kinh doanh dịch vụ BĐS nói chung.</p>

<p>4. Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p>	<p>4A1. Nắm được khái niệm hợp đồng trong kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4A2. Nắm được các loại hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4A3. Nắm được các nguyên tắc xây dựng các loại hợp đồng trong kinh doanh BĐS.</p> <p>4A4. Nắm được những nội dung cơ bản của các quy định về hợp đồng trong kinh doanh BĐS.</p>	<p>4B1. So sánh sự khác nhau giữa hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4B2. Phân tích được nội dung của hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4B3. Phân tích thực trạng áp dụng quy định về nguyên tắc xây dựng các loại hợp đồng trong kinh doanh BĐS.</p> <p>4B4. Phân tích, nhận diện những tồn tại của các quy định về hợp đồng trong kinh doanh BĐS.</p>	<p>4C1. Xây dựng, soạn thảo được nội dung hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4C2. Đánh giá được thực trạng các quy định chung về hợp đồng kinh doanh BĐS và hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS.</p> <p>4C3. Vận dụng được các quy định về nguyên tắc xây dựng hợp đồng trong kinh doanh BĐS vào việc giải quyết một số vụ việc, tình huống cụ thể.</p> <p>4C4. Đề xuất được một số giải pháp hoàn thiện các quy định về hợp đồng trong kinh doanh BĐS.</p>
--	---	--	---

4. HÌNH THỨC TỔ CHỨC DẠY-HỌC

4.1. Lịch trình chung

Số Tiết	VD	Hình thức tổ chức dạy-học			
		Lí thuyết	Seminar	LVN	Tự học
30	4 vấn đề	13	12		5

4.2. Lịch trình cụ thể

Thời lượng	Nội dung giảng dạy	Hoạt động của giảng viên	Hoạt động của sinh viên
Tiết 1-6	<p>Vấn đề 1. Những vấn đề chung về thị trường bất động sản và pháp luật về kinh doanh bất động sản</p> <p>1.1. Tổng quan về thị trường bất động sản</p> <p>1.1.1. <i>Khái quát về sự ra đời của thị trường bất động sản</i></p> <p>1.1.2. <i>Khái niệm và đặc điểm của thị trường bất động sản</i></p> <p>1.1.3. <i>Sự ra đời của thị trường bất động sản Việt Nam</i></p> <p>1.1.4. <i>Quan điểm và định hướng phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam</i></p> <p>1.2. Tổng quan pháp luật về kinh doanh bất động sản</p> <p>1.2.1. <i>Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về kinh doanh bất động sản</i></p> <p>1.2.2. <i>Lịch sử hình thành và phát triển pháp luật về kinh doanh bất động sản</i></p> <p>1.2.3. <i>Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về kinh doanh bất động sản</i></p> <p>1.2.4. <i>Nguồn luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản</i></p>	<p>- GV sinh hoạt chung về môn học và giao chủ đề báo cáo cho SV.</p> <p>- GV diễn giảng các kiến thức lý thuyết.</p> <p>- GV đặt câu hỏi, nêu tình huống;</p> <p>- GV hướng dẫn sinh viên trả lời câu hỏi, đưa ra phương án giải quyết tình huống.</p>	<p>- SV nghe sinh hoạt và nhận chủ đề báo cáo từ GV.</p> <p>- SV nghe giảng, ghi chép.</p> <p>- SV thảo luận trả lời câu hỏi, thảo luận đưa ra phương án giải quyết tình huống.</p>
Tiết 7-15	<p>Vấn đề 2. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng trên đất</p> <p>2.1. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh quyền sử dụng đất</p> <p>2.1.1. <i>Khái niệm và đặc điểm kinh doanh quyền sử dụng đất</i></p> <p>2.1.2. <i>Các quy định về kinh doanh quyền sử dụng đất</i></p> <p>2.2. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh nhà, công trình xây dựng</p>	<p>- GV diễn giảng các kiến thức lý thuyết.</p> <p>- GV đặt câu hỏi, nêu tình huống;</p> <p>- GV hướng dẫn sinh viên trả lời câu hỏi, đưa ra phương án giải quyết tình huống.</p>	<p>- SV nghe giảng, ghi chép.</p> <p>- SV thảo luận trả lời câu hỏi, thảo luận đưa ra phương án giải quyết tình huống.</p>

	<p>2.2.1. <i>Khái niệm về kinh doanh nhà, công trình xây dựng</i></p> <p>2.2.2. <i>Nội dung các quy định về kinh doanh nhà, công trình xây dựng</i></p> <p style="text-align: center;">Kiểm tra</p>	huống.	
Tiết 16- 24	<p>Vấn đề 3. Những vấn đề pháp lý về kinh doanh dịch vụ bất động sản</p> <p>3.1. <i>Khái niệm và đặc điểm của kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>3.2. <i>Các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>3.3. <i>Nội dung các quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p>	<p>- GV diễn giảng các kiến thức lý thuyết.</p> <p>- Tổ chức cho các nhóm báo cáo, điều khiển các nhóm hỏi, trả lời, tranh luận.</p>	<p>- SV nghe giảng, ghi chép.</p> <p>- SV thực hiện thuyết trình bài báo cáo, trả lời các câu hỏi của nhóm khác và của GV.</p>
Tiết 25 – 29	<p>Vấn đề 4. Pháp luật về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản</p> <p>4.1. <i>Những vấn đề pháp lý về hợp đồng kinh doanh bất động sản</i></p> <p>4.1.1. <i>Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản</i></p> <p>4.1.2. <i>Phân loại hợp đồng kinh doanh bất động sản</i></p> <p>4.1.3. <i>Quy định về các hợp đồng kinh doanh bất động sản cụ thể</i></p> <p>4.2. <i>Những vấn đề pháp lý về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>4.2.1. <i>Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>4.2.2. <i>Phân loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>4.2.3. <i>Quy định chung về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</i></p> <p>4.2.4. <i>Quy định về các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản cụ thể</i></p>	<p>- GV diễn giảng các kiến thức lý thuyết.</p> <p>- Tổ chức cho các nhóm báo cáo, điều khiển các nhóm hỏi, trả lời, tranh luận.</p>	<p>- SV nghe giảng, ghi chép.</p> <p>- SV thực hiện thuyết trình bài báo cáo, trả lời các câu hỏi của nhóm khác và của GV.</p>
Tiết 30-	Ôn tập kết thúc môn	Tóm lược các	Lắng nghe;

30		nội dung cơ bản, giải đáp thắc mắc của sinh viên	đặt các câu hỏi còn thắc mắc.
----	--	--	-------------------------------

5. PHƯƠNG PHÁP, HÌNH THỨC KIỂM TRA ĐÁNH GIÁ

TT	Hình thức	Trọng số (%)	Tiêu chí đánh giá	Thang điểm
1	Chuyên cần	10	Tính chủ động, mức độ tích cực chuẩn bị bài và tham gia các hoạt động trong giờ học.	10
		10	Thời gian tham dự buổi học bắt buộc, vắng không quá 20% số tiết học. Sinh viên vắng một tiết học bị trừ một điểm.	10
2	Thường xuyên	15	- Sinh viên làm 01 bài kiểm tra cá nhân - Tiêu chí đánh giá bài kiểm tra: + Đúng nội dung đáp án: 7.0 điểm + Trình bày rõ ràng, súc tích: 1.0 điểm + Lập luận khoa học, logic: 2.0 điểm Tổng: 10 điểm	10
		15	- Sinh viên làm 01 bài báo cáo nhóm - Tiêu chí đánh giá bài báo cáo. + Xác định vấn đề rõ ràng, hợp lý, khả thi: 2.0 điểm + Phân tích logic, sâu sắc, có liên hệ thực tế: 4.0 điểm + Chuẩn bị chu đáo, cẩn thận: 1.0 điểm + Trả lời chính xác các câu hỏi trong buổi báo cáo: 1.0 điểm + Trình bày báo cáo rõ ràng, lôi cuốn: 1.0 điểm + Hình thức sáng tạo: 1.0 điểm Tổng: 10 điểm	10
3	Thi kết thúc HP	50	+ Thi kết thúc học phần + Hình thức thi: Thi tự luận (thời gian 60 phút) + Tiêu chí đánh giá bài thi: Theo đáp án của đề thi.	10

6. HỌC LIỆU

A. TÀI LIỆU THAM KHẢO BẮT BUỘC

1. Trường Đại học Luật TP.HCM (2015), *Giáo trình luật đất đai*, Nxb. Hồng Đức, TP.HCM
2. Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;
3. Luật đất đai năm 2013;
4. Luật xây dựng năm 2003;
5. Luật nhà ở năm 2014.

B. TÀI LIỆU THAM KHẢO KHÔNG BẮT BUỘC

1. Nghị định của Chính phủ số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nghị định của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.
2. Nghị định của Chính phủ số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nghị định của Chính Phủ quy định quy định về giá đất.
3. Nghị định của Chính phủ số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nghị định của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
4. Nghị định của Chính phủ số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nghị định của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
5. Nghị định của Chính phủ số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nghị định của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Cần Thơ, ngày tháng năm

HIỆU TRƯỞNG

TRƯỞNG KHOA

TRƯỞNG BỘ MÔN