

## ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

### 1. Thông tin chung về học phần

- Tên học phần (Tiếng Việt): **Luật nhà ở và luật kinh doanh bất động sản**
- Tên học phần (Tiếng Anh): **Law on Housing and Real-estate Business**
- Mã học phần: 2311092
- Số tín chỉ: 02
- Thuộc chương trình đào tạo của bậc, ngành: đại học ngành luật kinh tế
- Giờ tín chỉ đối với các hoạt động:
  - Nghe giảng lý thuyết : 26 tiết
  - Làm bài tập trên lớp : tiết
  - Thảo luận : 4 tiết
  - Thực hành, thực tập (ở phòng thực hành, phòng Lab,...): .... tiết
  - Hoạt động theo nhóm : ... tiết
  - Tự học : 60 giờ
- Khoa/ Bộ môn phụ trách học phần: Bộ môn luật

### 2. Môn học trước: không

### 3. Mục tiêu của học phần:

- **Kiến thức:** Môn học này trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về nhà ở và quyền sở hữu nhà ở, giao dịch nhà ở; các loại hình kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh bất động sản...
- **Kỹ năng:** Giúp sinh viên nắm bắt kiến thức để tư vấn và áp dụng những quy định pháp luật về nhà ở, quy định về kinh doanh bất động sản trong thực tiễn.
- **Thái độ:** giúp sinh viên có ý thức và hành động trong nghề nghiệp phù hợp với quy định pháp luật, sẵn sàng góp ý xây dựng hoàn thiện pháp luật.

### 4. Chuẩn đầu ra:

	Nội dung	Đáp ứng CDR CTĐT
<b>Kiến thức</b>	4.1.1. Sinh viên phải nhớ được các loại nhà ở, đối tượng sở hữu nhà ở, các loại hình kinh doanh bất động sản và những nội dung cơ bản của hợp đồng kinh doanh bất động sản..	K1
	4.1.2. Sinh viên hiểu được ý nghĩa của việc công nhận quyền sở hữu nhà ở, ý nghĩa của quản lý nhà nước về giao dịch nhà ở.	K2
	4.1.3. Sinh viên có thể tư vấn, đàm phán, soạn thảo hợp đồng về các giao dịch liên quan nhà ở cũng như về hợp đồng kinh	K3

	doanh bất động sản	
<b>Kỹ năng</b>	4.2.1. Sinh viên có thể tư vấn hoặc đàm phán hoặc tự mình thực hiện các thủ tục liên quan đến các giao dịch về nhà ở và kinh doanh bất động sản.	S2
<b>Thái độ</b>	4.3.1. Sinh viên có cách nhìn đúng đắn, khách quan về pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản; thực hiện và góp phần thực hiện pháp luật trong cuộc sống.	A2
	4.3.2. Học xong môn học này sinh viên có thể phát hiện những vấn đề bất cập của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản và đóng góp ý kiến hoàn chỉnh pháp luật.	A3

## 5. Tóm tắt nội dung học phần:

Môn học trang bị cho sinh viên những kiến thức pháp luật về nhà ở, quyền sở hữu nhà ở, các loại nhà và giao dịch về nhà ở; môn học cũng cung cấp cho sinh viên kiến thức pháp luật về các loại hình kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh bất động sản

## 6. Nội dung và lịch trình giảng dạy

Buổi	Nội dung	Hoạt động của GV	Hoạt động của SV	Giáo trình chính	TLTK	Ghi chú
	<b>PHẦN 1. LUẬT NHÀ Ở</b>					
	<b>Bài 1. NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở</b>	4				
Buổi 1	<b>1.1. Khái niệm nhà ở</b> <b>1.2. Các loại nhà ở</b> 1.1.1. Nhà của hộ gia đình, cá nhân 1.1.2. Nhà ở chung cư 1.1.3. Nhà ở thương mại 1.1.4. Nhà ở công vụ 1.1.5. Nhà ở xã hội	Thuyết giảng  Hướng dẫn SV đọc luật nhà ở 2014	SV nghe giảng và đọc luật nhà ở 2014 và Nghị định hướng dẫn	GT (1)	Luật nhà ở 2014	4.1.1 4.1.2
Buổi 2	<b>1.3. Quyền sở hữu nhà ở</b> 1.3.1. Quyền có nhà ở 1.3.2. Quyền sở hữu nhà ở <b>1.4. Đối tượng sở hữu nhà</b> 1.4.1. Cá nhân 1.4.2. Hộ gia đình 1.4.3. Tổ chức 1.4.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài 1.4.5. Cá nhân, tổ chức nước ngoài <b>1.5. Công nhận quyền sở hữu nhà ở</b> 1.5.1. Ý nghĩa việc công nhận quyền sở hữu nhà ở					

	<p>1.5.2. Điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà ở.</p> <p>1.5.3. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p> <p><b>1.6. Quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại VN</b></p> <p>1.6.1. Đối tượng sở hữu</p> <p>1.6.2. Hình thức sở hữu</p> <p>1.6.3. Điều kiện</p>					
Buổi 3	<b>Bài 2. NHÀ Ở THƯƠNG MẠI</b>	3				
Buổi 4	<p><b>2.1. Khái niệm nhà ở thương mại</b></p> <p>2.1.1. Khái niệm nhà ở thương mại</p> <p>2.1.2. Phân loại nhà ở thương mại và tiêu chuẩn diện tích</p> <p><b>2.2. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</b></p> <p>2.2.1. Khái niệm</p> <p>2.2.2. Quyền và trách nhiệm chủ đầu tư.</p>	Giảng và hướng dẫn SV đọc luật và SV đọc văn bản	SV đọc luật nhà ở 2014	GT (1)	Luật nhà ở 2014	4.1.2 4.1.3 4.2.1
	<b>Bài 3: GIAO DỊCH NHÀ Ở</b>	4				
Buổi 4	<p><b>3.1. Khái niệm giao dịch nhà ở</b></p> <p><b>3.2. Các hình thức giao dịch nhà ở</b></p> <p><b>3.3. Điều kiện nhà ở tham gia giao dịch và điều kiện của các bên tham gia giao dịch</b></p> <p>3.3.1. Điều kiện nhà ở tham gia giao dịch</p> <p>3.3.2. Điều kiện các bên tham gia giao dịch</p> <p><b>3.4. Hợp đồng giao dịch nhà ở</b></p> <p>3.4.1. Hình thức hợp đồng</p> <p>3.4.2. Các loại hợp đồng nhà ở</p> <p>3.4.2. Nội dung hợp đồng</p>	Giảng lý thuyết	Nghe giảng	GT (1)	Luật nhà ở 2014	4.1.3
Buổi 5		Hướng dẫn SV đọc luật	Đọc luật			4.2.1
	<b>PHẦN 2. LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b>					
	<b>BÀI 4. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b>	4				
Buổi 6	<p><b>4.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản</b></p> <p><b>4.2. Kinh doanh bất động sản</b></p> <p>4.2.1. Các loại hình kinh doanh bất động sản</p> <p>4.2.2. Chủ thể kinh doanh bất động sản</p> <p>4.2.3. Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản</p>	Giảng lý thuyết	Nghe giảng	GT (1)	Luật KD bất động sản 2014	4.1.3
Buổi 7		Hướng dẫn SV đọc luật	Đọc luật			4.2.1

	<b>Bài 5: HỢP ĐỒNG KINH DOANH, DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	2	2			
Buổi 8	<b>5.1. Khái niệm, phân loại hợp đồng</b>	Thuyết giảng	SV nghe giảng lý thuyết sau đó tập soạn thảo HĐ	GT [1]		4.1.3
	<b>5.2. Đối tượng của hợp đồng</b>	Hướng dẫn SV soạn thảo hợp đồng				4.2.1
	<b>5.3. Chủ thể hợp đồng</b>					4.3.1
	<b>5.4. Hình thức của hợp đồng</b>					
Buổi 9	<b>5.5. Nội dung hợp đồng</b>					
	<b>5.6. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng</b>					
	<b>Bài 6: CÁC LOẠI HÌNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỤ THỂ</b>	6				
Buổi 10-13	<b>6.1 . Mua bán nhà, công trình xây dựng</b>	Thuyết giảng	Nghe giảng kỹ nội dung này và đọc luật, giải quyết các bài tập tình huống	GT (1)	Luật KD BĐT 2014	4.1.3
	6.1.1. Các nguyên tắc cơ bản					4.2.1
	6.1.2. Quyền và nghĩa vụ của bên bán					4.3.2
	6.1.3. Quyền và nghĩa vụ của bên mua					
	<b>6.2. Cho thuê nhà, công trình xây dựng</b>					
	6.2.1. Các nguyên tắc cơ bản					
	6.2.2. Quyền và nghĩa vụ bên cho thuê					
	6.2.3. Quyền và nghĩa vụ bên thuê					
	<b>6.3. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng</b>					
	6.3.1. Các nguyên tắc cơ bản					
	6.3.2. Quyền và nghĩa vụ bên cho thuê mua					
	6.3.3. Quyền và nghĩa vụ bên thuê mua					
	<b>6.4. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất</b>					
	<b>6.5. Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản</b>					
	<b>6.6. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai</b>					
	6.6.1. Khái niệm					
	6.6.2. Điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai					
	6.6.3. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai					
	6.6.4. Thanh toán					
	6.6.5. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai					
	<b>Bài 7. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	3	2			

Buổi 14, 15	<b>7.1. Khái niệm kinh doanh dịch vụ bất động sản</b>	Giảng	Nghe giảng	GT (1)	Luật KD BDS 2014	4.1.3
	<b>7.2. Phân loại kinh doanh dịch vụ bất động sản</b>	Hướng dẫn cho SV thảo luận	Thảo luận theo gợi ý của sinh viên			4.2.1
	<b>7.3. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản</b>					4.3.2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>26</b>	<b>4</b>			

## 7. Nhiệm vụ của sinh viên

- Tham gia trên lớp ít nhất 70%
- Đọc trước giáo trình, luật DN 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành
- Tham gia kiểm tra giữa kỳ
- Tham gia thi kết thúc học phần
- Chủ động tự học theo những vấn đề mà giảng viên gợi ý.

## 8. Đánh giá kết quả học tập của sinh viên

### 8.1. Cách đánh giá

Phân loại	Thời lượng	Tỷ trọng (%)	Quy định	Mục tiêu
Đánh giá chuyên cần		20%	Điểm danh hoặc kiểm tra kiến thức hoặc kết hợp cả hai hình thức (Gv tự tổ chức)	4.1.1 4.1.2 4.2.1
Kiểm tra giữa kỳ	30-45 phút	20%	Bài thi kiểm tra tự luận (Gv tự tổ chức)	4.1.3 4.3.1
Kiểm tra cuối kỳ	75-90 phút	60%	Bài thi kiểm tra tự luận	4.1.3 4.2.1 4.3.2

### 8.2. Cách tính điểm

- Điểm giữa kỳ và thi kết thúc học phần theo thang điểm 10, làm tròn đến 0,5
- Điểm học phần là điểm của 3 hình thức (chuyên cần, giữa kỳ, kết thúc môn) theo tỷ lệ nêu ở 8.1.

## 9. Tài liệu học tập

Giáo trình chính:	[1] Tập bài giảng Pháp luật kinh doanh bất động sản, ThS Nguyễn Tiến Dũng, Trường đại học Tài chính – Marketing, năm 2012.
Tài liệu tham khảo thêm:	[2] Đề cương giới thiệu luật nhà ở của Bộ Xây dựng và Bộ tư pháp năm 2014.
Các loại tài liệu khác:	- Luật nhà ở năm 2014 - Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 - .Các nghị định và thông tư hướng dẫn thi hành luật nhà

**10. Hướng dẫn sinh viên tự học**

Buổi	Nội dung	Lý thuyết	Thảo luận, bài tập	Nhiệm vụ sinh viên
	<b>PHẦN 1. LUẬT NHÀ Ở</b>			
	<b>Bài 1. NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở</b>	4		
	1.3. Khái niệm nhà ở 1.4. Các loại nhà ở 1.5. Đối tượng sở hữu nhà 1.6. Công nhận quyền sở hữu nhà ở 1.6. Quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài tại VN			SV tập trung nghe giảng để nắm bắt một số nội dung mang tính nguyên tắc làm cơ sở đi vào các vấn đề cụ thể của luật
	<b>Bài 2. NHÀ Ở THƯƠNG MẠI</b>	3		
	2.1. Khái niệm nhà ở thương mại 2.2. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại			Sinh viên đọc luật để nắm những vấn đề cơ bản về nhà ở thương mại
	<b>Bài 3: GIAO DỊCH NHÀ Ở</b>	4		
	3.2. Khái niệm giao dịch nhà ở 3.2. Các hình thức giao dịch nhà ở 3.3. Điều kiện nhà ở tham gia giao dịch và điều kiện của các bên tham gia giao dịch 3.4. Hợp đồng giao dịch nhà ở			SV đọc luật để nắm các hình thức giao dịch nhà ở, điều kiện giao dịch. Sau đó tập soạn thảo một số hợp đồng giao dịch nhà ở
	<b>PHẦN 2. LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b>			
	<b>BÀI 4. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN</b>	4		
	4.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản 4.2. Kinh doanh bất động sản			SV đọc luật KD BĐS để nắm rõ thế nào là kinh doanh bất động sản, ai có thể kinh doanh BĐS
	<b>Bài 5: HỢP ĐỒNG KINH DOANH, DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	2	2	
	5.1. Khái niệm, phân loại hợp đồng 5.2. Đối tượng của hợp đồng			SV nắm lại các nội dung cơ bản trong hợp đồng thương mại, sau đó vận dụng trong việc

5.3. Chủ thể hợp đồng 5.4. Hình thức của hợp đồng 5.5. Nội dung hợp đồng 5.6. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng			xây dựng hợp đồng kinh doanh bất động sản
<b>Bài 6: CÁC LOẠI HÌNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỤ THỂ</b>	6		
6.2 . Mua bán nhà, công trình xây dựng 6.2. Cho thuê nhà, công trình xây dựng 6.3. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng 6.4. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất 6.5. Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản 6.6. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai			SV đọc luật để nắm rõ các nguyên tắc cơ bản của HĐ KD BĐS của từng loại hợp đồng
<b>Bài 7. KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	3	2	
7.1. Khái niệm kinh doanh dịch vụ bất động sản 7.2. Phân loại kinh doanh dịch vụ bất động sản 7.3. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản			SV phải tìm hiểu thế nào là kinh doanh dịch vụ nói chung; sau đó tìm hiểu kinh doanh DV BĐS.
<b>Tổng cộng</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	

Ngày 16 tháng 5 năm 2015

**Trưởng khoa (BM)**

Ngày 16 tháng 5 năm 2015

**Người biên soạn**

Ngày 29 tháng 5 năm 2015

**Ban giám hiệu**