

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ TP.HCM
KHOA KINH TẾ VÀ LUẬT

TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN ÔN TẬP VÀ KIỂM TRA
MÔN LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Mục đích

Tài liệu này nhằm hỗ trợ cho học viên hình thức giáo dục từ xa nắm vững nội dung ôn tập và làm bài kiểm tra hết môn hiệu quả.

Tài liệu này cần được sử dụng cùng với tài liệu học tập của môn học và bài giảng của giảng viên ôn tập tập trung theo chương trình đào tạo.

Nội dung hướng dẫn

Nội dung tài liệu này bao gồm các nội dung sau:

Phần 1: Các nội dung trọng tâm của môn học. Bao gồm các nội dung trọng tâm của môn học được xác định dựa trên mục tiêu học tập, nghĩa là các kiến thức hoặc kỹ năng cốt lõi mà người học cần có được khi hoàn thành môn học.

Phần 2: Cách thức ôn tập. Mô tả cách thức để hệ thống hóa kiến thức và luyện tập kỹ năng để đạt được những nội dung trọng tâm.

Phần 3: Hướng dẫn làm bài kiểm tra. Mô tả hình thức kiểm tra và đề thi, hướng dẫn cách làm bài và trình bày bài làm và lưu ý về những sai sót thường gặp, hoặc những nỗ lực có thể được đánh giá cao trong bài làm.

Phần 4: Đề thi mẫu và đáp án. Cung cấp một đề thi mẫu và đáp án, có tính chất minh họa nhằm giúp học viên hình dung yêu cầu kiểm tra và cách thức làm bài thi.

Phần I. NỘI DUNG TRỌNG TÂM

Chương I: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Khái quát chung về thị trường bất động sản và Luật kinh doanh Bất động sản
2. Các hoạt động kinh doanh bất động sản cụ thể trong thị trường bất động sản

CHƯƠNG II: KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Chủ thể tham gia và phạm vi tham gia vào thị trường kinh doanh bất động sản
2. Các hoạt động kinh doanh bất động sản cụ thể
 - a. Mua bán nhà, công trình xây dựng
 - b. Cho thuê nhà, công trình xây dựng
 - c. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng
 - d. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất
 - e. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai
 - f. Kinh doanh chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

CHƯƠNG III: KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Phạm vi, chủ thể tham gia thị trường kinh doanh dịch vụ bất động sản
2. Dịch vụ môi giới bất động sản
3. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
4. Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

CHƯƠNG IV: CÁC QUYỀN GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các điều kiện chung của quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh bất động sản
2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
3. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp
4. Cho thuê quyền sử dụng đất
5. Cho thuê lại quyền sử dụng đất

6. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất
7. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất

CHƯƠNG V: CÁC QUYỀN GIAO DỊCH CỦA CHỦ SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT ĐAI

1. Mua bán bất động sản
2. Cho thuê bất động sản
3. Thế chấp bất động sản
4. Bảo lãnh bằng bất động sản

CHƯƠNG VI: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản
2. Giải quyết các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Phần 2: CÁCH THỨC ÔN TẬP

Chương I: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Khái quát chung về thị trường bất động sản và Luật kinh doanh Bất động sản

1.1 Khái niệm động sản và Bất động sản

Sinh viên cần nắm được khái niệm động sản và bất động sản theo qui định tại điều 174 của Bộ luật dân sự 2005.

1.2 Căn cứ xác lập quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng bất động sản

Sinh viên cần nắm được các căn cứ để xác lập quyền sở hữu bất động sản và các cứ xác lập quyền sử dụng đất.

1.3 Điều kiện để đưa Bất động sản vào kinh doanh trong thị trường Bất động sản

Sinh viên cần nắm được các điều kiện của bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng khi tham gia vào thị trường bất động sản

1.4 Yêu cầu công khai thông tin về bất động sản tham gia vào thị trường bất động sản

Luật kinh doanh bất động sản quy định các yêu cầu về thông tin cần công khai đối với bất động sản tham gia vào thị trường.

2. Các hoạt động kinh doanh bất động sản cụ thể trong thị trường bất động sản

Kinh doanh bất động sản bao gồm hai hoạt động là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Kinh doanh bất động sản bao gồm:

- Hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng đã có sẵn
- Hoạt động cho thuê nhà ở, công trình xây dựng
- Hoạt động cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng
- Hoạt động chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất
- Hoạt động chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư
- Hoạt động bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm:

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

CHƯƠNG II: KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. CHỦ THỂ THAM GIA VÀ PHẠM VI THAM GIA VÀO THỊ TRƯỜNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản

Cá nhân trong nước, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Sinh viên cần nhận diện rõ từng chủ thể này.

1.2 Phạm vi tham gia hoạt động kinh doanh của từng chủ thể

Mỗi chủ thể khác nhau có địa vị pháp lý khác nhau, được tham gia vào thị trường bất động sản với phạm vi và mức độ khác nhau. Sinh viên cần nắm rõ các phạm vi kinh doanh của từng chủ thể.

1.3 Tư cách chủ thể khi tham gia vào thị trường bất động sản

Sinh viên cần nắm các quy định về điều kiện của cá nhân, tổ chức khi tham gia vào thị trường bất động sản (đặc biệt là điều kiện về tư cách pháp lý và vốn pháp định)

2. CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CỤ THỂ

2.1. Mua bán nhà, công trình xây dựng

- Sinh viên cần nắm được các nguyên tắc của hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng.

- Nhà, công trình xây dựng là tài sản có giá trị lớn, có tuổi thọ lâu dài, có tầm quan trọng đến tính mạng con người nên sinh viên cần nắm các quy định của pháp luật quy định về trách nhiệm bảo hành, phạm vi bảo hành nhà, công trình xây dựng.

- Sinh viên cần nắm được các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ mua bán nhà, công trình xây dựng.

2.2. Cho thuê nhà, công trình xây dựng

- Sinh viên cần nắm được các nguyên tắc của hoạt động cho thuê nhà, công trình xây dựng.

- Do hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng là hợp đồng có thời hạn dài, phổ biến trong cuộc sống, do vậy sinh viên cần nắm được các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ cho thuê nhà, công trình xây dựng.

- Cũng do hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng thông thường là hợp đồng có thời hạn dài nên các bên có nhiều khả năng vi phạm hợp đồng và dẫn đến hậu quả là quyền chấm dứt hợp đồng của bên còn lại, do vậy sinh viên cần nắm được các vi phạm phổ biến có thể phát sinh và các quy định của pháp luật về quyền chấm dứt hợp đồng của bên còn lại.

2.3. Cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

- Thuê mua nhà, công trình xây dựng là khái niệm còn tương đối mới mẻ trong thị trường bất động sản Việt Nam. Do vậy sinh viên cần nắm rõ khái niệm và nhận diện hoạt động này trên thực tế.

- Sinh viên cần nắm rõ các nguyên tắc của hoạt động này.

- Do nhà, công trình xây dựng là tài sản có giá trị lớn, do vậy quan hệ thuê mua chắc chắn phải diễn ra trong thời gian dài, do vậy sinh viên cần nắm các qui định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia vào quan hệ thuê mua này.

- Do hợp đồng thuê mua được thực hiện trong thời gian dài nên thông thường các bên trong quan hệ thuê mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho chủ thể khác. Do vậy, sinh viên cần nắm các qui định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua.

2.4. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

- Có thể nói quyền sử dụng đất là một loại “tài sản” đặc biệt, đặc biệt không chỉ do đặc điểm của loại “tài sản” này mà còn đặc biệt do giá trị ngày càng lớn của nó trong nền kinh tế thị trường hiện nay. Do vậy, sinh viên cần nắm được các nguyên tắc của hoạt động chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật hiện hành.

- Sinh viên cần nắm được các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

2.5. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

- Bất động sản hình thành trong tương lai cũng là một khái niệm mới trong thị trường bất động sản ở Việt Nam. Do vậy sinh viên cần nắm và nhận diện được khái niệm này.

- Có thể nói, so với các đối tượng khác trong thị trường kinh doanh bất động sản thì đối tượng này có nhiều điểm đặc biệt, bởi tại thời điểm là đối tượng của hoạt động kinh doanh thì tài sản này chưa hình thành trong thực tế. Do vậy pháp luật Việt Nam qui định rất rõ các điều kiện của đối tượng này khi tham gia vào thị trường bất động sản.

- Qua gần 10 năm thực hiện Luật kinh doanh bất động sản 2005, qui định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai một mặt đã phát huy được những điểm tích cực nhưng cũng bộc lộ nhiều vấn đề mà nhà làm luật cần rút kinh nghiệm và điều chỉnh.

Luật kinh doanh bất động sản 2014 đã có những điều chỉnh phù hợp, hy vọng sẽ phát huy hiệu quả và góp phần làm cho thị trường bất động sản trong thời gian tới được minh bạch và lành mạnh hơn. Do vậy sinh viên cần lưu ý các qui định về bảo lãnh và thanh toán đối với loại bất động sản này.

- Bất động sản hình thành trong tương lai cũng là đối tượng được chuyển nhượng, do vậy sinh viên cần nắm được các qui định về chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2.6. Kinh doanh chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

- Dự án bất động sản là tập hợp các kế hoạch đầu tư phát triển bất động sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết và tạo điều kiện để sẵn sàng triển khai trên thực tế, có thể đã được triển khai hoặc chưa triển khai trong thực tiễn. Tuy nhiên, vì bất kỳ lý do nào, chủ sở hữu dự án muốn chuyển nhượng lại một phần hay toàn bộ dự án cho chủ đầu tư khác, đây cũng là một đối tượng quan trọng trong thị trường bất động sản. Do vậy sinh viên cần nắm các vấn đề sau đây liên quan đến đối tượng này:

- + Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản
- + Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản
- + Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản
- + Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản
- + Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

CHƯƠNG III: KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Phạm vi, chủ thể tham gia thị trường kinh doanh dịch vụ bất động sản

2. Dịch vụ môi giới bất động sản

Đối với dịch vụ môi giới bất động sản, sinh viên cần nắm được các vấn đề sau đây:

- Nội dung dịch vụ môi giới bất động sản
- Vai trò của môi giới trong thị trường bất động sản
- Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản
- Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

- Thù lao môi giới bất động sản
- Hoa hồng môi giới bất động sản
- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ môi giới bất động sản

3. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

Đối với dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, sinh viên cần nắm các vấn đề sau đây:

- Khái niệm về sàn giao dịch bất động sản
- Điều kiện kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản
- Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản
- Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

4. Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản

Đối với dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản, sinh viên cần nắm các vấn đề sau đây:

- Điều kiện và nội dung hoạt động tư vấn bất động sản
- Nội dung hoạt động dịch vụ quản lý bất động sản
- Điều kiện hoạt động dịch vụ quản lý bất động sản

CHƯƠNG IV: CÁC QUYỀN GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các điều kiện chung của quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh bất động sản

Sinh viên cần nắm được các điều kiện của từng loại bất động sản (bao gồm quyền sử dụng đất và bất động sản khác) khi tham gia vào thị trường bất động sản.

Riêng đối với quyền sử dụng đất thì sinh viên cần nắm được chế độ sử dụng đất, hình thức sử dụng đất của từng loại đất để xác định chính xác loại đất nào được tham gia vào thị trường bất động sản cũng như phạm vi tham gia vào thị trường bất động sản trong từng trường hợp cụ thể.

2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Sinh viên cần nắm rõ chủ thể tham gia vào quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Sinh viên cần lưu ý rằng vấn đề chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ đặt ra đối với đối tượng là quyền sử dụng đất nông nghiệp, do các hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất trong cùng một xã, phường, thị trấn chuyển đổi với nhau nhằm mục đích tạo điều kiện thuận tiện cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp.

4. Cho thuê quyền sử dụng đất

Sinh viên cần nắm được các loại chủ thể có thể tham gia vào quan hệ này, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng và các trường hợp chấm dứt hợp đồng. Do đây thuần túy là quan hệ tư nhân pháp luật không đặt ra các thủ tục hành chính đối với quan hệ này, nếu có chỉ dừng lại ở qui định về hình thức của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà thôi.

5. Cho thuê lại quyền sử dụng đất

Sinh viên cũng cần lưu ý các vấn đề tương tự như quan hệ cho thuê quyền sử dụng đất trên đây.

6. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

Sinh viên cần nắm chắc khái niệm thế chấp, bảo lãnh theo qui định của Bộ luật dân sự, sau đó vận dụng những kiến thức cơ bản đó vào trong quan hệ thế chấp, bảo lãnh mà có đối tượng là quyền sử dụng đất.

Đây là loại quan hệ cần phải đăng ký giao dịch bảo đảm nên sinh viên cần nắm thủ tục thực hiện các thủ tục hành chính này bên cạnh các vấn đề như chủ thể thế chấp, bảo lãnh; đối tượng thế chấp, bảo lãnh và chủ thể nhận thế chấp, bảo lãnh.

7. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Do đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt không thể thay thế đối với mọi hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền sử dụng đất có giá trị lớn trong nền kinh tế thị trường hiện nay nên pháp luật qui định về hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Sinh viên cần lưu ý các qui định về loại quyền sử dụng đất được tham gia góp vốn, cách thức xác định giá trị của quyền sử dụng đất khi góp vốn, trình tự thủ tục thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động góp vốn.

CHƯƠNG V: CÁC QUYỀN GIAO DỊCH CỦA CHỦ SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT ĐAI

Đối với mỗi hoạt động kinh doanh bất động sản trong chương này, sinh viên cần nắm rõ các quy định về chủ thể tham gia vào quan hệ, nguyên tắc xác lập quan hệ, hình thức của giao dịch và quyền và nghĩa vụ của các bên trong từng loại quan hệ.

- 1. Mua bán bất động sản**
- 2. Cho thuê bất động sản**
- 3. Thế chấp bất động sản**
- 4. Bảo lãnh bằng bất động sản**

CHƯƠNG VI: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản

Như đã trình bày, bất động sản có hai loại là quyền sử dụng đất và các loại bất động sản khác. Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định trình tự thủ tục giải quyết khác nhau đối với hai loại tranh chấp này. Do vậy sinh viên cần nắm được tranh chấp nào là tranh chấp đất đai và tranh chấp nào không phải là tranh chấp đất đai. Nếu là tranh chấp đất đai thì trình tự thủ tục giải quyết được quy định tại Luật đất đai 2013 bên cạnh áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự với hai cơ chế giải quyết khác nhau tùy thuộc vào đối tượng tranh chấp cũng như sự tự do lựa chọn của đương sự. Nếu không phải là tranh chấp đất đai thì áp dụng qui trình giải quyết theo qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Giải quyết các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Việc giải quyết các khiếu nại các quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng tuân theo qui định của Luật khiếu nại và Luật tố cáo.

Phần 3: HƯỚNG DẪN LÀM BÀI KIỂM TRA

Hình thức kiểm tra và kết cấu đề

Hình thức thi là tự luận. Đề thi bao gồm có 3 phần:

- Phần câu hỏi nhận định đúng, sai và giải thích gồm có 5 câu thuộc trọng tâm của các chương. Mỗi câu được 1 điểm.

- Phần câu hỏi lý thuyết gồm 1 câu hỏi để kiểm tra kiến thức lý thuyết thuộc nội dung đã học. Câu hỏi có thể yêu cầu thí sinh trình bày hoặc phân tích, hoặc đánh giá một vấn đề thuộc trọng tâm của môn học. Phần này có số điểm tối đa là 2 điểm.

- Phần bài tập là một tình huống có tính vận dụng pháp luật trong thực tiễn. Yêu cầu sinh viên vận dụng kiến thức lý thuyết đã học để giải quyết tình huống. Phần này có số điểm tối đa là 3 điểm.

Hướng dẫn cách làm bài

Đối với phần câu hỏi nhận định, sinh viên cần:

- Nắm chắc kiến thức, bám sát qui định của Luật kinh doanh bất động sản và Luật đất đai vì đề thi cũng chỉ ra sát với Luật kinh doanh bất động sản và Luật đất đai.

- Đọc kỹ câu nhận định, tìm từ khóa của nhận định đó (sinh viên cần vận dụng kiến thức cơ bản đã được hướng dẫn tại môn Logic học).

- Không chép lại câu nhận định để tránh mất thời gian cho thí sinh cũng như giám khảo.

- Đưa ra ngay nhận định của mình là “Đúng” hoặc “Sai” một cách dứt khoát và giải thích, lập luận để bảo vệ nhận định đó. Có thể có hơn 1 cách lập luận để bảo vệ cho nhận định nhưng sinh viên chỉ cần sử dụng một hướng lập luận là đạt điểm tối đa. Không có câu nhận định vừa đúng và vừa sai.

- Nên tránh trường hợp không đưa ra nhận định mà giải thích lòng vòng thì sinh viên sẽ không có điểm vì đề thi yêu cầu đưa ra nhận định và giải thích.

- Sinh viên chỉ đạt điểm khi đưa ra nhận định chính xác và giải thích đúng. Nếu chỉ đưa ra nhận định mà không giải thích hoặc chỉ giải thích mà không đưa ra nhận định thì cũng không có điểm. Hoặc chỉ đưa ra nhận định và căn cứ pháp lý mà không kèm với lời giải thích thì sinh viên cũng không đạt điểm.

- Với dạng đề thi này, không nhất thiết sinh viên phải đưa ra căn cứ pháp lý bởi nếu sinh viên nhận định đúng và giải thích đúng thì chắc chắn sinh viên đã nắm được điều luật làm căn cứ pháp lý cho việc giải thích đó.

- Không nên thay đổi số thứ tự (câu 1, câu 2, câu 3) các câu hỏi của đề thi bằng số thứ tự khác (câu 3, câu 2, câu 1) hoặc thay bằng ký tự khác như a, b, c...

Đối với phần câu hỏi lý thuyết:

- Tùy thuộc vào yêu cầu của câu hỏi mà sinh viên cần làm theo yêu cầu đó. Ví dụ đối với câu hỏi: “*Phân tích các điều kiện để quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trong thị trường bất động sản*” thì sinh viên cần phân tích các điều kiện qui định tại điều 188 Luật đất đai, tránh trường hợp chỉ viết nguyên lại điều này bởi viết nguyên lại nghĩa là chỉ mới dừng lại ở mức độ trình bày.

Đối với phần bài tập tình huống:

- Bài tập được xây dựng với tình huống và 3 câu hỏi nhỏ, mỗi câu hỏi nhỏ là 1 điểm. Do vậy sinh viên nên trả lời lần lượt theo thứ tự bởi sau mỗi câu sẽ có thêm tình tiết mới.

- Sinh viên cần trả lời ngắn gọn, không lặp lại đề thi. Sinh viên sẽ phải đưa ra căn cứ pháp lý nếu đề thi có yêu cầu, nếu đề thi không yêu cầu thì chỉ khuyến khích sinh viên đưa ra cơ sở pháp lý.

Phần 4. ĐỀ THI MẪU VÀ ĐÁP ÁN

ĐỀ THI MẪU

Đề thi môn: Luật Kinh doanh Bất động sản

Thời gian: 90 phút, Được phép tham khảo tài liệu giấy khi làm bài thi

1. Các nhận định sau đây đúng hay sai, giải thích tại sao?

Câu 1: Người sử dụng đất được tự do định đoạt quyền sử dụng đất của mình bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho chủ thể khác.

Câu 2: Kinh doanh bất động sản là hoạt động đầu tư, mua bán nhà và các công trình xây dựng khác.

Câu 3: Cho đến khi bên mua chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì không phải chịu rủi ro đối với căn nhà đó.

Câu 4: Bên cho thuê luôn có trách nhiệm sửa chữa để đảm bảo nhà cho thuê không bị hư hỏng.

Câu 5: Nhà, công trình xây dựng tham gia vào thị trường kinh doanh bất động sản phải là nhà, công trình xây dựng đã được xây dựng hoàn thiện theo đúng tiêu chuẩn.

2. Lý thuyết

Trình bày trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp phát sinh giữa công ty A và công ty B liên quan đến việc thuê một thửa đất. Trong đó thửa đất thuộc quyền sử dụng của công ty A, công ty B thuê lại để làm cơ sở kinh doanh trong thời hạn 20 năm. Biết rằng thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có được một trong các loại giấy tờ qui định tại khoản 1, 2,3 điều 100 Luật đất đai.

3. Bài tập tình huống

C là công dân Việt Nam, năm 1995 C ra nước ngoài làm ăn sinh sống và hiện nay C chỉ mang quốc tịch của nước K.

Năm 2015 C về Việt Nam, muốn đầu tư phát triển một khu nhà ở để bán tại tỉnh BT.

Hỏi:

1. Quyền sử dụng đất mà C có thể sử dụng để thực hiện dự án này được sử dụng dưới hình thức nào? Chỉ rõ căn cứ pháp lý.
2. Theo qui định của pháp luật thì C có được phép chuyển nhượng một phần hay toàn bộ dự án nhà ở này hay không? Nếu có thì C phải đáp ứng điều kiện gì?
3. Cơ quan nào có thẩm quyền cho phép C chuyển nhượng lại toàn bộ dự án này?

ĐÁP ÁN MẪU

Phần 1: Nhận định đúng sai, giải thích

1. Sai, tùy từng hình thức sử dụng đất mà mỗi người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác hay không. Ví dụ như tổ chức sử dụng đất dưới hình thức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho chủ thể khác.
2. Sai, kinh doanh bất động sản là thuật ngữ pháp lý chỉ hai hoạt động là kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở để bán chỉ là một trong các hoạt động nằm trong nội hàm của thuật ngữ kinh doanh bất động sản mà thôi.
3. Sai, về nguyên tắc thì chủ sở hữu chịu mọi rủi ro đối với tài sản của mình. Tuy nhiên, đối với nhà ở thì rủi ro có thể chuyển từ bên bán sang bên mua khi bên mua đã thanh toán đủ tiền mua hoặc/và khi bên mua đã nhận bàn giao căn nhà mặc dù thời điểm xảy ra rủi ro có thể bên mua chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

4. Sai, về mặt nguyên tắc thì bên cho thuê phải đảm bảo chất lượng căn nhà thuê, sửa chữa nhưng hư hỏng đối với căn nhà nhưng tùy từng loại hư hỏng xảy ra và nguyên nhân dẫn đến hư hỏng để xác định trách nhiệm sửa chữa thuộc về bên nào. Nếu hư hỏng xảy ra là do lỗi của bên thuê trong quá trình sử dụng thì trách nhiệm sửa chữa không thuộc về bên cho thuê.
5. Sai, đối tượng tham gia vào thị trường bất động sản có thể là nhà ở, công trình xây dựng hoàn thiện và nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Phần 2: Lý thuyết

A và B là hai tổ chức, mặc dù đối tượng của quan hệ dân sự là thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ qui định tại các khoản 1,2,3 điều 100 Luật đất đai nhưng đây là tranh chấp hợp đồng, do vậy đây là tranh chấp dân sự, trình tự thủ tục được giải quyết theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

(Sinh viên đã được học môn Luật tố tụng dân sự nên vận dụng kiến thức đã học để trình bày sơ lược trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp này) mới đạt điểm cho câu hỏi này.

Phần 3: Bài tập

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán của C sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất theo qui định tại khoản 3 điều 55 Luật đất đai.
2. C được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án này nếu dự án của C đáp ứng được các điều kiện sau đây:
 - a. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;
 - b. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;
 - c. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);
 - d. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyển nhượng dự án trong trường hợp này là UBND tỉnh BT.
