

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT TP HỒ CHÍ MINH

ĐỀ CƯƠNG MÔN HỌC

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

TP. HỒ CHÍ MINH 2023

Khóa đào tạo: Thạc sỹ Luật học theo định hướng ứng dụng

Môn học: Giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản

Mã môn học:

Số tín chỉ: 02 tín chỉ

Học kỳ:

Môn học: **Bắt buộc**

Tự chọn

1. Thông tin về giảng viên giảng dạy :

- TS. Nguyễn Hải An Email: haiantatc@gmail.com

Điện thoại: 0917328864

2. Các môn học tiên quyết :

- Triết học
- Phương pháp nghiên cứu khoa học
- Dân sự

3. Các môn học kế tiếp: Các môn chuyên ngành bắt buộc

4. Mục tiêu chung của môn học

4.1 Mục tiêu nhận thức: Sau khi kết thúc thành công môn học, học viên có thể:

Về kiến thức:

- Nắm được phương pháp nghiên cứu và vị trí của môn học.
- Nhận thức được tầm quan trọng và vị trí của pháp luật về giao dịch bất động sản; bảo vệ quyền công dân và áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước
- Nắm được quy định của pháp luật về giao dịch bất động sản
- Nắm được cụ thể quá trình giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân các

cấp

- Nắm được những bất cập của thực tiễn giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản và gợi ý các giải pháp hoàn thiện và áp dụng pháp luật về giao dịch bất động sản

❖ **Kỹ năng:**

- Hình thành kỹ năng thu thập, tổng hợp và xử lý thông tin từ các nguồn khác nhau liên quan đến giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản.
- Có kỹ năng phân tích, bình luận, đánh giá và so sánh giữa pháp luật tại Việt Nam và giữa Việt Nam với các nước về giao dịch bất động sản.
- Có khả năng vận dụng những tri thức đã được học vào việc nghiên cứu pháp luật về giao dịch bất động sản và những vấn đề có mối liên quan trong chương trình đào tạo.
- Nhận xét, đánh giá từ góc độ thực tiễn giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản và đưa ra các ý kiến cá nhân về các giải pháp pháp lý đối với các vấn đề trên cũng như kiến nghị về hoàn thiện pháp luật và giải pháp hoàn thiện áp dụng pháp luật trên thực tiễn.

❖ **Thái độ:**

- Nhận thức đúng đắn, khách quan, toàn diện về giao dịch bất động sản.
- Nâng cao trình độ nhận thức về pháp luật về giao dịch bất động sản và khả năng ứng dụng môn học này trong việc hành nghề luật.
- Đề xuất các giải pháp để ứng dụng và hoàn thiện pháp luật về

giao dịch bất động sản.

Các mục tiêu khác:

- Góp phần phát triển kỹ năng cộng tác, làm việc nhóm.
- Góp phần phát triển kỹ năng tư duy sáng tạo, khám phá tìm tòi.
- Góp phần trau dồi, phát triển năng lực đánh giá.
- Góp phần rèn kỹ năng lập kế hoạch, tổ chức, quản lý, theo dõi kiểm tra việc thực hiện chương trình học tập.

5. Mục tiêu nhận thức chi tiết:

- Nhận biết quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về giao dịch bất động sản.
- Nội dung của pháp luật về giao dịch bất động sản.
- Đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về giao dịch bất động sản trong việc bảo vệ quyền công dân và áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước.
- Trên nền tảng các quy định của pháp luật về giao dịch bất động sản và thực trạng áp dụng đưa ra các kiến nghị có ý nghĩa về mặt lập pháp để hoàn thiện.

6. Tóm tắt nội dung : Môn học có 02 tín chỉ bao gồm :

CHUYÊN ĐỀ 1. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ

1. Điều kiện công nhận giao dịch dân sự
2. Giao dịch dân sự vô hiệu
3. Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu
4. Bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu

CHUYÊN ĐỀ 2. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG

SẢN

1. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch bất động sản
2. Hình thức của giao dịch bất động sản
3. Giao dịch bất động sản có điều kiện
4. Giao dịch bất động sản vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch bất động sản vô hiệu
5. Bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch bất động sản vô hiệu

CHUYÊN ĐỀ 3. HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Bên chuyển nhượng bất động sản không phải là chủ sở hữu bất động sản
2. Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản vô hiệu
3. Phạt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản
4. Nhờ đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản

CHUYÊN ĐỀ 4. HỢP ĐỒNG TẶNG CHO BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản
2. Tặng cho bất động sản giữa cha mẹ và con
3. Xác định bất động sản tặng cho riêng hay chung của vợ chồng
4. Tặng cho bất động sản có điều kiện không rõ ràng

CHUYÊN ĐỀ 5. HỢP ĐỒNG CHUYỂN ĐỔI BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thanh toán giá trị chênh lệch khi chuyển đổi bất động sản
2. Tính công sức tôn tạo bất động sản khi hợp đồng chuyển đổi bị vô hiệu
3. Hình thức hợp đồng chuyển đổi bất động sản không tuân thủ quy định của pháp luật
4. So sánh chuyển đổi bất động sản là nhà với chuyển đổi bất động sản là

quyền sử dụng đất

CHUYÊN ĐỀ 6. HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ MƯỢN BẤT ĐỘNG SẢN

1. Bản chất hợp đồng thuê và mượn bất động sản
2. Hình thức của hợp đồng thuê và mượn bất động sản
3. Thời hạn của hợp đồng thuê và mượn bất động sản
4. Xác định công sức tôn tạo bất động sản của bên thuê
5. So sánh hợp đồng thuê và hợp đồng mượn bất động sản

CHUYÊN ĐỀ 7. HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thế chấp bất động sản tài sản chung vợ chồng
2. Thế chấp bất động sản tài sản chung của hộ gia đình
3. Thế chấp bất động sản bằng tài sản của người thứ ba
4. Giao dịch bất động sản giả tạo liên quan đến tài sản thế chấp
5. Bồi thường thiệt hại khi xử lý tài sản thế chấp là bất động sản

CHUYÊN ĐỀ 8. GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN QUAN ĐẾN HỘ GIA ĐÌNH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất
2. Xác định tài sản là bất động sản chung của hộ gia đình
3. Vấn đề đại diện của hộ gia đình trong giao dịch bất động sản
4. Xác định hiệu lực của giao dịch bất động sản khi một hay một số thành viên hộ gia đình đứng ra giao dịch

CHUYÊN ĐỀ 9. ÁP DỤNG TẬP QUÁN ĐỂ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Nguyên tắc áp dụng tập quán để giải quyết tranh chấp về giao dịch bất

động sản

2. Tập quán tặng cho bất động sản có điều kiện thờ cúng
3. Tập quán du canh, du cư
4. Tập quán cổ đất, thực đất
5. Tập quán giao khoán vườn cà phê ở Tây Nguyên

CHUYÊN ĐỀ 10. ÁP DỤNG ÁN LỆ ĐỂ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Nguyên tắc áp dụng án lệ để giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản
2. Phân tích các án lệ điển hình trong giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản
3. Thực tiễn áp dụng án lệ trong giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản tại Tòa án nhân dân các cấp.
4. Nhận diện những giải pháp pháp lý tương tự để áp dụng án lệ trong giải quyết tranh chấp về giao dịch bất động sản

7. Học liệu

A. VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Bộ luật dân sự năm 1995.
2. Bộ luật dân sự năm 2005.
3. Bộ luật dân sự năm 2015.
4. Bộ Dân luật Việt Nam Cộng hòa, năm 1872 (tài liệu tham khảo cho Ban soạn thảo sửa đổi BLDS, Bộ Tư pháp).
5. Bộ luật dân sự Cộng hòa Pháp, Nxb. Tư pháp, 2005.
6. Bộ luật dân sự Nhật Bản (Tài liệu tham khảo cho Ban soạn thảo sửa đổi BLDS, Bộ Tư pháp).
7. Luật Hợp đồng của Nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (được thông qua và ban hành tại Kỳ họp Thứ Hai Đại hội Đại biểu nhân dân Trung Quốc khóa

IX), Vụ Pháp chế, Bộ Thương mại, Tài liệu Ban soạn thảo Luật Thương mại (sửa đổi).

8. Luật đất đai năm 1993.

9. Luật đất đai năm 2003.

10. Luật đất đai năm 2013.

11. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003.

12. Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

13. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

14. Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991.

B. TÀI LIỆU THAM KHẢO

15. Nguyễn Hải An (2018), “Nhận diện tập quán để áp dụng trong công tác xét xử vụ việc hôn nhân và gia đình của Tòa án nhân dân”, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, Số 12 (Kỳ II tháng 6 năm 2018).

16. Đỗ Văn Đại (Chủ biên, 2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.

17. Đỗ Văn Đại (2017), *Luật Hợp đồng Việt Nam*, (Tập 2), Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội, tr. 202.

18. Bùi Đức Giang (2016), “Hình thức của hợp đồng – Nhiều quy định chưa khả thi”, *Thời báo Kinh tế Sài Gòn Online*, www.thesaigontimes.vn/.../Hinh-thuc-cua-hop-dong---nhieu-quy-dinh-chua-kha-thi.h., truy cập ngày 30/5/2018.

19. Lê Minh Hùng (2010), “Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam”, *Luận án Tiến sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh*.

20. Lê Minh Hùng (2015), *Hiệu lực của hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.

21. Lê Minh Hùng (Chủ biên, 2015), *Hình thức của hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.
22. Sỹ Hồng Nam (2012), “Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng”, *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất (PGS.TS. Đỗ Văn Đại Chủ biên)*, Nxb. Lao Động.
23. Dương Anh Sơn và Lê Minh Hùng (2010), “Hình thức bằng văn bản, văn bản có chứng thực là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng” *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 18 (179 tháng 9).
24. Dương Anh Sơn (2015), “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Viện nghiên cứu Lập pháp*, Số 13 (293).
25. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2017), *Giáo trình những quy định chung về Luật Dân sự (Tái bản lần 1, có sửa đổi, bổ sung)*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.
26. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2017), *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng (Tái bản lần 1, có sửa đổi, bổ sung)*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.
27. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên, 2016), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015*, Nxb. Tư pháp.

C. MỘT SỐ ĐỊA CHỈ WEBSITE

- <http://www.westlaw.com>
- <http://www.toaan.gov.vn>
- <http://www.moj.gov.vn>
- <http://www.nclp.org.vn>
- <http://www.na.gov.vn>
- <http://www.luatvietnam.com.vn>
- <http://www.vietlaw.gov.vn>
- <http://www.chinhphu.vn>

- <http://www.vietnamlawjournal.com.vn>
- <http://www.nclp.gov.vn>
- <http://www.thongtinphapluatdansu.wordpress.com>

8. Phương pháp, hình thức kiểm tra đánh giá

a. Đánh giá thường xuyên:

- Kiểm diện
- Minh chứng tham gia seminar, làm việc nhóm, bài tập nhỏ.

b. Đánh giá định kỳ

Tiểu luận	40%
Bài thi cuối kỳ	60%