

## ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

### 1. Thông tin chung của học phần

<b>1.1 Mã học phần:</b> 2022443	<b>1.2 Tên học phần:</b> <b>Đầu tư bất động sản</b>
<b>1.3. Ngôn ngữ giảng dạy:</b> Tiếng Việt	<b>1.4. Tên tiếng Anh:</b> Investment in Real estate
<b>1.5. Số tín chỉ:</b> 03	
<b>1.6. Phân bố thời gian:</b>	
- Lý thuyết:	20 tiết
- Bài tập và Thảo luận nhóm:	15 tiết
- Thực hành	10
- Tự học:	90 giờ
<b>1.7. Các giảng viên phụ trách học phần (dự kiến):</b>	
- Giảng viên phụ trách chính:	TS. Nguyễn Thị Tuyết Như
- Danh sách giảng viên cùng giảng dạy:	ThS. Lý phát Cường
<b>1.8. Điều kiện tham gia học phần:</b>	
- Học phần tiên quyết:	Tài chính doanh nghiệp, kinh tế vi mô, Pháp luật đại cương
- Học phần học trước:	Kinh tế lượng ứng dụng
<b>1.9. Đơn vị phụ trách học phần:</b>	Bộ môn Kế toán/ Khoa Kinh tế - Tài chính
<b>1.10. Ngành đào tạo:</b>	Tài chính – Ngân hàng

### 2. Mục tiêu học phần

#### 2.1. Mục tiêu chung

Cung cấp kiến thức để người học có thể hiểu: những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản ; các hoạt động kinh doanh bất động sản và các kỹ năng hành nghề kinh doanh dịch vụ bất động sản.

#### 2.2. Mục tiêu cụ thể

Sau khi hoàn tất học phần, sinh viên có khả năng:

##### 2.2.1. Về kiến thức:

- Trình bày những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản;
- Trình bày được vai trò của quản lý nhà nước trên thị trường bất động sản thông qua các công cụ quản lý;

##### 2.2.2. Về kỹ năng:

- Vận dụng các điều luật vào hoạt động đầu tư bất động sản ;
- Phân tích thị trường nhà ở đô thị TP HCM trong những năm gần đây.
- Phân tích tài chính để thẩm định giá bất động sản, lựa chọn đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Kỹ năng đàm phán, kỹ năng môi giới bất động sản

- Kỹ năng làm việc nhóm, thuyết trình.

### 2.2.3. Năng lực tự chủ và trách nhiệm

- Có đức tính cẩn thận, chính xác, trung thực để đảm bảo yêu cầu về đạo đức hành nghề kinh doanh bất động sản.

- Tự tin và chủ động trong công việc, biết chấp nhận khó khăn, trung thực, thân thiện với mọi người, luôn tìm kiếm và học hỏi các kinh nghiệm của người đi trước để phát triển nghề nghiệp, quan điểm học tập suốt đời.

## 3. Chuẩn đầu ra của HP

**Bảng 3.1. Chuẩn đầu ra (CĐR) của HP**

Sau khi học xong học phần, SV có khả năng:

Ký hiệu CĐR HP	Nội dung CĐR HP (CLO)
CLO1	Nhận biết được tầm quan trọng của BĐS và thị trường BĐS trong đời sống kinh tế- xã hội
CLO2	Giải thích được những vấn đề cơ bản về thị trường bất động sản
CLO3	Trình bày được vai trò của quản lý nhà nước trên thị trường bất động sản
CLO4	Tính toán, xác định nghĩa vụ tài chính trong KDBĐS (thuế, TSDĐ, phí,...)
CLO5	Ứng dụng vào thực tiễn kinh doanh dịch vụ bất động sản (môi giới, định giá BĐS, tư vấn,...) ; Lựa chọn BĐS đầu tư
CLO6	Phân tích, đánh giá bản chất của nhiều vấn đề liên quan đến TTĐS được đề cập trên các phương tiện thông tin đại chúng.
CLO7	Đánh giá được sự phát triển của thị trường nhà ở đô thị TP HCM những năm gần đây
CLO8	Lựa chọn những thông tin cần thiết có liên quan để tự cập nhật và nâng cao kiến thức về BĐS và thị trường BĐS.

## 4. Mối liên hệ giữa CĐR HP (CLO) với CĐR CTĐT (PLO)

Mức độ đóng góp của CLO vào PLO được xác định cụ thể:

*L (Low) – CLO có đóng góp ít vào PLO*

*M (Medium) – CLO có đóng góp vừa vào PLO*

*H (High) – CLO có đóng góp nhiều vào PLO*

*Chú thích: H - Cao, M - Vừa, L - Thấp - phụ thuộc vào mức hỗ trợ của CLO đối với PLO ở mức bắt đầu (L) hoặc mức nâng cao hơn mức bắt đầu, có nhiều cơ hội được thực hành, thí nghiệm, thực tế,...(mức M) hay mức thuần thục (H)*

**Bảng 4.1.Mối liên hệ của CĐR HP (CLO) đến CĐR của CTĐT (PLO)**

	PLO1	PLO2	PLO3	PLO4	PLO5	PLO6	PLO7	PLO8	PLO9	PLO10	PLO11
<b>CLO1</b>	M	M						L	L		L
<b>CLO2</b>	L	L							L		
<b>CLO3</b>	M	L									L
<b>CLO4</b>	L	M					M				
<b>CLO5</b>							M		L	L	
<b>CLO6</b>	L	L					M		L	L	
<b>CLO7</b>	L									L	L
<b>CLO8</b>		L						L		L	
Tổng hợp HP	<b>M</b>	<b>M</b>					<b>M</b>	<b>L</b>	<b>L</b>	<b>L</b>	<b>L</b>

## 5. Đánh giá HP

### a. Phương pháp, hình thức kiểm tra - đánh giá của HP

**Bảng 5.1. Phương pháp, hình thức kiểm tra - đánh giá kết quả học tập của SV ở HP**

Đánh giá	Trọng số	Hình thức đánh giá	Nội dung	Trọng số con	Phương pháp đánh giá	Lquan đến CDR	HD PP đánh giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
(1) Điểm quá trình	40%	Chuyên cần	Tham gia đủ 100 % số buổi	20%	Điểm danh	CLO 1 CLO2 CLO 8	
		Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập	Tuần 2 – tuần 8	30%	Điểm cộng cá nhân (tích lũy)	CLO 1 CLO 2 CLO 3 CLO 4	
		Kiểm tra giữa kỳ	Tuần 8, các chương từ 1-4	30%	Thi giữa kỳ	CLO 2 CLO 3 CLO 4 CLO 5	
		Nhóm học tập	Tuần 9 – tuần 15	20%	Điểm cộng nhóm (tích lũy)	CLO 5 CLO 6 CLO 7 CLO8	
(2) Điểm cuối kỳ	60%	Thi cuối kỳ	(Bài ktra cuối kỳ: Thi trắc nghiệm 50%, tự luận 50% theo NHĐT).		Điểm thi cuối kỳ	CLO 4 CLO 5 CLO 6 CLO 7	Điểm thi cuối kỳ

### b. Chính sách đối với HP

- SV tham dự  $\geq 80\%$  số buổi của HP. Nếu nghỉ  $>20\%$  số buổi thì điểm quá trình bằng 0
- SV trả lời câu hỏi xây dựng bài, đóng góp thuyết trình (đúng): 1 điểm cộng/1 ý kiến
- SV đặt câu hỏi hay, có ý nghĩa: 1 điểm cộng/1 ý kiến
- Giải bài tập lên bảng (đúng): 1 điểm cộng/1 lần.
- Thuyết trình theo nhóm học tập:
  - + SV có tham gia thực hiện bài thuyết trình, nhưng vắng mặt trong buổi thuyết trình thì điểm số bằng 50% điểm của nhóm.
  - + SV không tham gia thực hiện bài thuyết trình (theo đánh giá của nhóm trưởng): điểm nhóm học tập bằng 0

## 6. Kế hoạch và nội dung giảng dạy HP

**Bảng 6.1. Kế hoạch và nội dung giảng dạy của HP**

Tuần/ Tiết	Nội dung	Số tiết (L/T/TH/T)	CDR của bài học	Liên quan đến CDR	PP giảng dạy đạt CDR	Hoạt động học của SV(*)	Tên bài đánh giá (ở cột 3 bảng 5.1)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

1	Giới thiệu học phần  Chương 1. Tổng quan về thị trường bất động sản <b>1.1. Khái niệm về BĐS</b> <b>1.2. Khái niệm về thị trường BĐS</b>	3	CLO1 CLO2	CLO7	Thông qua ĐCCT; HD PP học & tổ chức nhóm thuyết trình  Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn	Dự lớp, tiếp thu ý kiến  Đọc tài liệu trước [1] trang 3-9 Dự lớp	Ý kiến xây dựng bài
2	<b>1.3. Các thành tố của TTBDS</b> <b>1.4. Các phương thức giao dịch</b>	3	CLO1 CLO2	CLO7	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn ; Giao đề tài thuyết trình theo nhóm	Đọc tài liệu trước [1] trang 9-36 Dự lớp	Ý kiến xây dựng bài
3	<b>Chương 2. Quản lý nhà nước trên TTBDS</b> 2.1. Vai trò của QLNN trên TTBDS 2.2. Chức năng của QLNN trên TTBDS 2.3. Nội dung của QLNN trên TTBDS 2.4. Công cụ QLNN trên TTBDS 2.5. TTBDS tại một số nước và kinh nghiệm đối với VN	3	CLO1 CLO2 CLO3	CLO7	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn	Đọc tài liệu trước [1] trang 37-73 Dự lớp	Ý kiến xây dựng bài
4	Luật đất đai Luật nhà ở Luận kinh doanh BĐS	3	CLO1 CLO2 CLO3	CLO7	Hướng dẫn SV thuyết trình theo nhóm; Nhận xét	Nhóm chuẩn bị bài thuyết trình, slide,...; Phân công thực hiện tại lớp	Ý kiến xây dựng bài
5	<b>Chương 3. Kinh doanh BĐS</b> 3.1. Khái niệm về KD BĐS 3.2. Kinh doanh hàng hóa BĐS	3	CLO6 CLO2 CLO3 CLO4	CLO1 CLO2 CLO3 CLO4	Thuyết giảng;	Đọc tài liệu trước [1] trang 74-100	Ý kiến xây dựng bài,

				CLO5	Liên hệ thực tiễn	Dự lớp	giải bài tập
	3.3. Kinh doanh dịch vụ BĐS 3.3.1. KDDV Môi giới BĐS 3.3.2. KDDV tư vấn BĐS 3.3.3. KDDV quản lý BĐS 3.3.4. KD sản giao dịch BĐS 3.3.5. KDDV định giá BĐS		CLO6	CLO1 CLO2 CLO3 CLO4 CLO5 CLO8	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn; Giao bài tập về nhà	Đọc tài liệu trước [1] trang 100-142 Dự lớp; Làm bài tập ở nhà	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
6	Giải bài tập chương 3		CLO6	CLO1 CLO2 CLO3 CLO4 CLO5 CLO8	Hướng dẫn SV làm bài tập, sửa bài tập; Ghi điểm cộng tích lũy	Giải bài tập trên bảng	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
7	Giải bài tập chương 3 (tt)		CLO6	CLO1 CLO2 CLO3 CLO4 CLO5 CLO8	Hướng dẫn SV làm bài tập, sửa bài tập; Ghi điểm cộng tích lũy	Giải bài tập trên bảng	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
8	<b>Chương 4. Thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp</b> 4.1. Đối tượng chịu thuế SDĐPNN 4.2. Trường hợp không chịu thuế SDĐPNN 4.3. Người nộp thuế SDĐPNN 4.4. Giá tính thuế SDĐPNN 4.5. Thuế suất thuế SDĐPNN 4.6. Các trường hợp miễn giảm thuế SDĐPNN 4.7. Đăng ký khai thuế, tính thuế và nộp thuế SDĐPNN	3	CLO4	CLO1 CLO2 CLO3 CLO8	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn; Giao bài tập về nhà	Đọc tài liệu trước [1] trang 143-168 Dự lớp; Làm bài tập về nhà	
9	Giải bài tập chương 4	3	CLO4	CLO1 CLO2 CLO3 CLO6 CLO8	Hướng dẫn SV làm bài tập, sửa bài tập; Ghi điểm cộng tích lũy	Giải bài tập trên bảng	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập

10	<b>Chương 5. Tiền sử dụng đất</b> 5.1. Khái niệm 5.2. Đối tượng thu TSDĐ 5.3. Căn cứ tính TSDĐ 5.4. Thu TSDĐ đối với các trường hợp cụ thể 5.5. Miễn giảm và ghi nợ TSDĐ	3	CLO4	CLO1 CLO2 CLO3 CLO6 CLO8	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn; Giao bài tập về nhà	Đọc tài liệu trước [1] trang 169-187 Dự lớp; Làm bài tập về nhà	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
11	Giải bài tập chương 5	3	CLO4	CLO1 CLO2 CLO3 CLO6 CLO8	Hướng dẫn SV làm bài tập, sửa bài tập; Ghi điểm cộng tích lũy;	Giải bài tập trên bảng	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
12	<b>Chương 6. Quá trình hình thành và phát triển TTNÓĐT TP HCM</b> 6.1 Cơ sở hình thành và phát triển TTNÓĐT TP HCM 6.2. Quá trình hình thành và phát triển TTNÓĐT TP HCM	3	CLO5 CLO7	CLO1 CLO2 CLO3 CLO7 CLO8	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn;	Đọc tài liệu trước [1] trang 169-187 Dự lớp; Chuẩn bị bài thuyết trình về nhà	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
13	<b>Chương 7. Đánh giá chung về thực trạng TTNÓĐT TP HCM</b> 7.1. Nhận xét chung về TTNÓĐT TP HCM. 7.2. Đánh giá theo cấp độ phát triển 7.3. Đánh giá theo những đóng góp của TTNÓĐT TP HCM.  - Phân tích TTNÓĐT TP HCM Những năm gần đây (Cung - cầu - giá cả)	3	CLO5 CLO7	CLO1 CLO2 CLO3 CLO7 CLO8	Thuyết giảng; Liên hệ thực tiễn;  Hướng dẫn SV thuyết trình theo nhóm; Nhận xét	Đọc tài liệu trước [1] trang 242-262 Dự lớp;  Nhóm chuẩn bị bài thuyết trình, slide,...; Phân công thực hiện tại lớp	Ý kiến xây dựng bài, giải bài tập
14	<b>Thảo luận về những vấn đề liên quan đến TTBĐS</b>		CLO5 CLO6 CLO7 CLO8	CLO1 CLO2 CLO3	Hướng dẫn SV thuyết trình theo nhóm;	Nhóm chuẩn bị bài thuyết trình, slide,...;	Ý kiến xây dựng bài

					Nhận xét	Phân công thực hiện tại lớp	
15	<b>Ôn tập chuẩn bị thi cuối kỳ</b>		CLO 4 CLO 5 CLO 6 CLO 7	CLO1 CLO2 CLO3 CLO8	Giải đáp thắc mắc; Ôn tập	Dự lớp; Đặt câu hỏi; Ghi nhận những hướng dẫn của GV	Ý kiến xây dựng bài

## 7. Học liệu:

**Bảng 7.1. Sách, giáo trình, tài liệu tham khảo**

TT	Tên tác giả	Năm XB	Tên sách, giáo trình, tên bài báo, văn bản	NXB, tên tạp chí/ nơi ban hành VB
<b>Giáo trình chính</b>				
1	Nguyễn Thị Tuyết Như	2017	Kinh doanh bất động sản, những vấn đề cơ bản	NXB Đại học quốc gia TP HCM
<b>Sách, giáo trình tham khảo</b>				
2	Luật đất đai 2013			
3	Luật nhà ở 2014			
4	Luật kinh doanh BĐS			
5	Nghị định 43			
6	Nghị định			
7	Nghị định			

**Bảng 7.2. Danh mục địa chỉ web hữu ích cho HP**

TT	Nội dung tham khảo	Link trang web	Ngày cập nhật
1	Thị trường BĐS TP HCM	<a href="http://www.horea.org.vn/">http://www.horea.org.vn/</a>	
2	Thị trường căn hộ, văn phòng cho thuê	<a href="http://www.cbrevietnam.com">http://www.cbrevietnam.com</a>	
	Thị trường BĐS	<a href="http://reatimes.vn">http://reatimes.vn</a>	

**8.Cơ sở vật chất phục vụ giảng dạy:**

**Bảng 8.1. Cơ sở vật chất giảng dạy của HP**

TT	Tên giảng đường, PTN, xưởng, cơ sở TH	Danh mục trang thiết bị, phần mềm chính phục vụ TN,TH		Phục vụ cho nội dung Bài học/Chương
		Tên thiết bị, dụng cụ, phần mềm,...	Số lượng	
1		Máy tính (cái)	1	
2		Máy chiếu (cái)	1	
3		Viết bảng (cây)	4	
4		Micro không dây (cái)	2	Thuyết trình
5		Nước uống cho GV (chai)	1	

*TP.HCM, Ngày 19 tháng 08 Năm 2019*

Trưởng khoa

Trưởng bộ môn

Người biên soạn

Nguyễn Thị Xuân Lan

Nguyễn Thanh Sơn

Nguyễn Thị Tuyết Như