

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ



BÙI XUÂN ÁNH

PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN
ĐƯA BẤT ĐỘNG SẢN VÀO KINH DOANH

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ, NĂM 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ



BÙI XUÂN ÁNH
PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN
ĐƯA BẤT ĐỘNG SẢN VÀO KINH DOANH

Chuyên ngành: Luật Kinh Tế
Mã ngành: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Lê Văn Long

CẦN THƠ, NĂM 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, trích dẫn trong Luận văn đảm bảo độ tin cậy, chính xác, trung thực và được trích dẫn theo đúng quy định của Trường Đại học Nam Cần Thơ. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu khoa học nào.

Nếu có gì không đúng sự thật tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Tác giả

Bùi Xuân Ánh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1 Tính cấp thiết của đề tài	1
2 Mục tiêu nghiên cứu, nhiệm vụ nghiên cứu	3
3 Tổng quan các nghiên cứu có liên quan đến đề tài.....	3
4 Phương pháp nghiên cứu	6
5 Phạm vi giới hạn đề tài	6
6 Đối tượng nghiên cứu của đề tài.....	7
7 Kết cấu của luận văn	7
CHƯƠNG 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯA BẤT ĐỘNG SẢN VÀO KINH DOANH.....	9
1.1 Bất động sản và kinh doanh bất động sản.....	9
1.1.1 Khái niệm, đặc điểm bất động sản.....	9
1.1.1.1 Khái niệm bất động sản	9
1.1.1.2 Đặc điểm bất động sản	12
1.1.2 Khái niệm, đặc điểm kinh doanh bất động sản.....	16
1.1.2.1 Khái niệm kinh doanh bất động sản	16
1.1.2.2 Đặc điểm của kinh doanh bất động sản.....	18
1.1.3 Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.....	21
1.2 Điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.....	22
1.2.1 Khái niệm, đặc điểm của điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh	23
1.2.2 Điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.....	31
1.2.3 Vai trò của điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.....	35
1.2.3.1 Đối với nhà nước.....	35
1.2.3.2 Đối với chủ đầu tư.....	36
1.2.3.3 Đối với bên mua, bên thuê mua	37
1.2.3.4 Đối với thị trường bất động sản	38
1.2.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh	39
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN ĐƯA BẤT ĐỘNG SẢN VÀO KINH DOANH	44
2.1 Thực trạng pháp luật về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh	44
2.1.1 Quy định pháp luật về phân loại bất động sản.....	45
2.1.2.1 Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn	45
2.1.2.2 Đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.....	49

2.1.2.3 Đối với quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.....	53
2.1.2.4. Đối với quyền sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa	61
2.1.2 Quy định pháp luật về quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản, điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh	66
2.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản và điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.....	72
2.2.1 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản.....	72
2.2.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh.....	75
2.2.3 Giải pháp bảo đảm quản lý nhà nước về điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh	77
2.2.4 Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật kinh doanh bất động sản vào thực tiễn.....	79
KẾT LUẬN.....	83
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	