

ĐỔI MỚI GIẢNG DẠY HỌC PHẦN LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ HỌC PHẦN PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG MÔI TRƯỜNG SỐ: VẤN ĐỀ ĐẶT RA VÀ GIẢI PHÁP

Nguyễn Thị Nga¹

Email: ngasontuan@yahoo.com

Ngày tòa soạn nhận được bài báo: 19/11/2025

Ngày phản biện đánh giá: 03/12/2025

Ngày bài báo được duyệt đăng: 15/12/2025

DOI: 10.59266/houjs.2025.1070

Tóm tắt: Bài viết phân tích cơ sở lý luận, pháp lý và thực tiễn của việc đổi mới giảng dạy hai học phần trọng tâm trong chương trình đào tạo luật - Luật Đất đai và Pháp luật Kinh doanh bất động sản - trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia. Bài viết nhận diện các hạn chế chủ yếu như: chương trình chậm cập nhật, thiếu học liệu số, phương pháp dạy học còn nặng truyền thụ, kỹ năng công nghệ của giảng viên và sinh viên chưa đồng đều. Từ đó, bài viết đề xuất hệ thống giải pháp toàn diện về chương trình, phương pháp, học liệu, đội ngũ và cơ chế liên kết thực tiễn; đồng thời kiến nghị khung triển khai đổi mới trong ba giai đoạn 2025-2027. Kết quả nghiên cứu góp phần định hướng đổi mới đào tạo luật tại Việt Nam, hướng tới nền giáo dục pháp lý hiện đại, gắn kết với thực tiễn và thích ứng với chuyển đổi số.

Từ khóa: đổi mới giảng dạy, Luật Đất đai, pháp luật Kinh doanh bất động sản, năng lực số pháp lý

I. Đặt vấn đề

1.1. Bối cảnh và tính cấp thiết

Trong bối cảnh chuyển đổi số, việc đổi mới giảng dạy hai học phần Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản không còn là lựa chọn mà là yêu cầu bắt buộc, nhằm trang bị cho sinh viên năng lực làm việc “trên dữ liệu và bằng dữ liệu” - bao gồm đọc hiểu văn bản pháp luật động, thao tác với dữ liệu địa chính - quy hoạch và sử dụng công cụ pháp lý - công nghệ.

Tuy nhiên, hiện tồn tại một “khoảng trống kép”: chương trình học vẫn nặng về truyền thụ kiến thức quy phạm tĩnh trong khi thực tiễn pháp luật và dữ liệu mở thay đổi nhanh chóng, đồng thời phương pháp giảng dạy còn thiên về thuyết giảng, thiếu mô phỏng quy trình số và rèn luyện kỹ năng nghề nghiệp trong môi trường số. Bên cạnh đó, hình thức đánh giá chủ yếu vẫn là thi viết, chưa đo lường được năng lực tích hợp giữa tư duy pháp lý, xử lý dữ liệu và sử dụng công cụ số để giải quyết vấn đề thực tiễn.

¹ Trường Đại học Luật Hà Nội

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

Mục tiêu của chuyên đề là đề xuất một lộ trình đổi mới khả thi, có thể triển khai theo từng học kỳ, với các “mảnh ghép” cụ thể: chuẩn đầu ra dạng ma trận năng lực; mẫu thiết kế đề cương học phần tích hợp dữ liệu; bộ khung case - file “ảo” (phân bổ đất đai, đấu giá/đấu thầu, chuyển nhượng dự án, đăng ký thế chấp QSDĐ, quản lý dự án nhà ở); rubric đánh giá đa phương thức; và bộ quy tắc sử dụng AI/LegalTech trong học tập và kiểm tra. Lộ trình này hướng tới kết quả kép: rút ngắn đáng kể độ trễ cập nhật giữa pháp luật - học liệu - lớp học; và hình thành ở người học năng lực hành nghề dựa trên dữ liệu, có đạo đức và trách nhiệm số.

1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là hoạt động giảng dạy, học tập và đánh giá hai học phần Luật Đất đai và Pháp luật Kinh doanh bất động sản tại các cơ sở đào tạo luật.

Phạm vi nghiên cứu bao gồm: nội dung chương trình, phương pháp giảng dạy, học liệu, năng lực giảng viên - sinh viên, và cơ sở hạ tầng công nghệ phục vụ dạy - học trong môi trường số. Nghiên cứu tập trung vào hai học phần nêu trên ở bậc đại học, nhưng các đề xuất có thể mở rộng cho cao học và bồi dưỡng nghề nghiệp.

II. Cơ sở lý thuyết

Việc đổi mới giảng dạy luật trong môi trường số được đặt trên ba nền tảng lý luận cơ bản:

Thứ nhất, lý thuyết giáo dục số (Digital Pedagogy)

Theo UNESCO, giáo dục số là “*quá trình thiết kế, tổ chức và thực hiện học tập dựa trên công nghệ kỹ thuật số, hướng đến cá nhân hóa và phát triển năng lực số cho người học*” (UNESCO, 2023). Trong đào

tạo luật, giáo dục số không chỉ thay đổi công cụ dạy - học (E-learning, LMS, AI hỗ trợ) mà còn chuyển đổi cách tiếp cận - từ truyền thụ tri thức sang rèn luyện năng lực hành nghề và tư duy pháp lý dữ liệu.

Thứ hai, lý thuyết tiếp cận đào tạo theo năng lực đầu ra (OBE - Outcome-Based Education)

OBE nhấn mạnh việc thiết kế chương trình và phương pháp dạy học dựa trên năng lực cụ thể mà sinh viên cần đạt được sau tốt nghiệp. Với hai học phần Luật Đất đai và Pháp luật KDBĐS, năng lực đầu ra cần bao gồm: Năng lực hiểu và áp dụng pháp luật hiện hành; Năng lực số (digital literacy), năng lực dữ liệu pháp lý (data literacy); Năng lực hành nghề pháp lý điện tử (e-legal practice) (Baguio, 2019).

Thứ ba, lý thuyết học tập trải nghiệm (Experiential Learning)

Học tập hiệu quả bắt nguồn từ trải nghiệm thực tiễn, phản tư và ứng dụng (Kolb, 1984). Áp dụng vào giảng dạy luật, điều này đòi hỏi giảng viên tổ chức các mô phỏng vụ việc pháp lý, phòng học thực hành (legal clinic), và moot court trực tuyến, giúp sinh viên trải nghiệm quy trình hành chính - tư pháp trong môi trường số.

III. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu nhằm đảm bảo tính toàn diện và sâu sắc. Cụ thể, phương pháp phân tích - tổng hợp được áp dụng để làm rõ nội dung, bản chất và xu hướng phát triển của các quy định pháp luật liên quan. So sánh pháp luật giúp đối chiếu quy định trong nước với thông lệ quốc tế. Điều tra khảo sát thực tiễn được thực hiện thông qua phỏng vấn đối với giảng viên và sinh viên để đánh giá thực trạng giảng dạy và học tập. Phòng vấn chuyên gia cung

cấp góc nhìn chuyên sâu từ nhà quản lý, giảng viên và luật sư. Cuối cùng, nghiên cứu điển hình (case study) được sử dụng để minh họa thực tiễn áp dụng pháp luật trong môi trường số.

IV. Kết quả nghiên cứu

4.1. Đặc trưng của hai học phần và yêu cầu đổi mới trong bối cảnh chuyển đổi số

Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã chính thức số hóa các hoạt động quản lý, giao dịch và dữ liệu trong lĩnh vực đất đai và bất động sản, phản ánh xu thế chuyển dịch từ nền kinh tế vật chất sang nền kinh tế dữ liệu và quản trị số. Trong bối cảnh pháp luật đã “số hóa”, việc giảng dạy hai học phần Luật Đất đai và Pháp luật Kinh doanh bất động sản theo mô hình truyền thống chỉ tập trung vào truyền đạt văn bản trở nên lạc hậu và không đáp ứng yêu cầu thực tiễn. Đổi mới giảng dạy vì vậy không chỉ là cập nhật nội dung pháp luật, mà phải chuyển dịch triết lý giáo dục sang phát triển năng lực hành nghề số cho sinh viên, đòi hỏi sự thay đổi đồng bộ về chương trình, phương pháp, học liệu và đánh giá.

Trước hết, về nội dung chương trình, cần được thiết kế theo hướng tích hợp liên ngành, gắn giữa pháp luật - công nghệ - quản lý - thị trường. Chẳng hạn, khi dạy về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giảng viên có thể hướng dẫn sinh viên sử dụng dữ liệu GIS hoặc các nền tảng bản đồ địa chính số để nhận biết sự khác biệt giữa ranh giới hành chính và ranh giới sử dụng đất; hoặc khi học về hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, cần tổ chức mô phỏng quy trình ký kết, công chứng, đăng ký hợp đồng điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử năm 2023. Sự tích hợp này không chỉ giúp người học

hiểu luật sâu hơn mà còn rèn luyện tư duy pháp lý theo hướng thực hành, phản ánh đúng bối cảnh nghề nghiệp.

Về phương pháp giảng dạy, thay vì truyền thụ một chiều, cần áp dụng các phương pháp lấy người học làm trung tâm như lớp học đảo ngược (Flipped classroom), học theo vấn đề (Problem-based learning), mô phỏng (Simulation), hay học theo dự án (Project-based learning). Các trường đại học luật tiên tiến trên thế giới như Đại học Quản lý Singapore hay Đại học quốc gia Australian đều đã áp dụng hình thức này trong giảng dạy Luật về sở hữu hay Luật quản lý đất đai (Property Law và Land Administration Law), giúp sinh viên rèn luyện kỹ năng hành nghề ngay từ ghế nhà trường (Singapore Management University, 2022).

Đồng thời, về đội ngũ giảng viên, năng lực chuyên môn về công nghệ, dữ liệu và kỹ năng số trở thành yêu cầu bắt buộc. Giảng viên cần được bồi dưỡng về LegalTech, GIS, AI hỗ trợ pháp lý, và kỹ năng sư phạm số (digital pedagogy) để có thể thiết kế, vận hành và đánh giá hoạt động dạy học trong môi trường trực tuyến. Theo Chiến lược chuyển đổi số giáo dục (QĐ 131/QĐ-TTg, 2022), đến năm 2030, 100% cơ sở giáo dục đại học phải áp dụng dạy - học kết hợp; do đó, nếu đội ngũ không được “số hóa”, mọi cải cách khác khó có thể triển khai bền vững.

Một yêu cầu nữa là xây dựng hệ sinh thái học liệu số cho hai học phần. Hiện nay, học liệu chủ yếu vẫn là giáo trình in và văn bản pháp luật, trong khi nội dung pháp luật đất đai và bất động sản thay đổi nhanh, dẫn đến việc tài liệu giảng dạy thường lạc hậu. Việc hình thành kho học liệu số, cơ sở dữ liệu án lệ, bản án, hợp đồng mẫu, hồ sơ hành chính ẩn danh, bản

đồ pháp lý, video bài giảng, học liệu mở (OER) sẽ tạo ra nguồn tư liệu sống động và linh hoạt, giúp sinh viên có thể học mọi lúc, mọi nơi.

4.2. Thực trạng giảng dạy hai học phần tại các cơ sở đào tạo luật hiện nay

Thực tiễn giảng dạy hai học phần Luật Đất đai và Pháp luật Kinh doanh bất động sản tại các trường đại học chuyên ngành luật ở Việt Nam hiện nay qua thực tiễn công tác giảng dạy phản ánh một bức tranh đa dạng, nhưng còn tồn tại nhiều điểm hạn chế và thiếu đồng bộ. Cụ thể như sau:

Trước hết, về nội dung chương trình, các bài giảng, giáo trình, tài liệu tham khảo phần nhiều vẫn thiên về giải thích khái niệm, phân tích điều luật, chưa chuyển sang hướng học tập tình huống và phân tích dữ liệu pháp lý thực tiễn. Hệ quả là sinh viên nắm được quy định, nhưng chưa hiểu cách quy định đó vận hành trong môi trường điện tử, hoặc cách xác định rủi ro pháp lý khi dữ liệu số bị sai lệch.

Về phương pháp giảng dạy, nhiều giảng viên vẫn trung thành với lối dạy thuyết trình - ghi chép, lấy giảng viên làm trung tâm. Hình thức seminar, thảo luận nhóm, mô phỏng hay học dự án tuy đã được khuyến khích nhưng triển khai còn hình thức, chủ yếu mang tính “báo cáo” hơn là “hành nghề”. Trong khi đó, việc ứng dụng hệ thống quản lý học tập (LMS), các phần mềm hỗ trợ tương tác, kiểm tra, đánh giá trực tuyến mới chỉ dừng ở mức cơ bản như đăng tải bài giảng, giao bài tập, chấm điểm.

Về học liệu và nguồn dữ liệu giảng dạy, thực trạng hiện nay cho thấy sự thiếu hụt nghiêm trọng. Đa phần giáo trình các môn này được biên soạn nội bộ, chậm cập nhật so với diễn biến pháp luật mới. Các

trường hầu như chưa xây dựng được thư viện học liệu số chuyên ngành đất đai - bất động sản, bao gồm cơ sở dữ liệu án lệ, bản án, hồ sơ hành chính, hợp đồng mẫu, video bài giảng, tình huống mô phỏng. Một số giảng viên trẻ chủ động tạo học liệu điện tử (slide, video, tài liệu hướng dẫn) nhưng chưa có cơ chế chia sẻ và thẩm định học thuật chính thức.

Về đội ngũ giảng viên, phần lớn có trình độ chuyên môn vững vàng về pháp luật đất đai và bất động sản, song năng lực ứng dụng công nghệ số trong giảng dạy và nghiên cứu còn hạn chế.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ dạy và học cũng là rào cản đáng kể. Phần lớn các trường chưa có phòng học pháp lý mô phỏng (legal simulation room) hoặc phòng dữ liệu pháp lý số.

Ngoài ra, sự liên kết giữa nhà trường và thực tiễn còn khá yếu. Các chương trình thực tập, kiến tập phần lớn mang tính quan sát, thiếu nhiệm vụ chuyên môn cụ thể. Việc hợp tác với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng đăng ký đất đai, sàn giao dịch, công ty môi giới hay doanh nghiệp phát triển dự án còn manh mún, chưa có cơ chế “đặt hàng” hai chiều.

4.3. Những vấn đề đặt ra trong quá trình đổi mới giảng dạy hai học phần

Trước tiên, có một khoảng cách lớn giữa cách giảng dạy pháp luật truyền thống (tập trung vào văn bản và điều luật) và yêu cầu thực tiễn hành nghề pháp lý số hiện nay, vốn đòi hỏi kỹ năng xử lý dữ liệu, sử dụng công cụ số và mô hình hóa quy trình. Các luật mới như Luật Đất đai 2024 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã bắt buộc số hóa toàn diện hồ sơ, giao dịch và thủ tục, yêu cầu người hành nghề phải thành thạo nền tảng số. Tuy nhiên, những kỹ năng thiết yếu như tra cứu hệ thống

thông tin đất đai, soạn hợp đồng điện tử hay sử dụng chữ ký số vẫn chưa được tích hợp vào chương trình đào tạo chính thức.

Vấn đề thứ hai là thiếu một khung năng lực số dành riêng cho sinh viên ngành luật, đặc biệt trong các lĩnh vực có tính ứng dụng công nghệ cao như đất đai và bất động sản. Hầu hết các trường đại học luật hiện nay mới dừng ở mức xác định “chuẩn đầu ra” chung về kiến thức, kỹ năng, thái độ, chứ chưa lượng hóa cụ thể năng lực số pháp lý (digital legal competency) mà sinh viên cần đạt.

Thứ ba, bối cảnh hiện nay thiếu sự kết nối và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước và cơ sở đào tạo luật. Mặc dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và đang tiến hành kết nối với hệ thống đăng ký đất đai cấp tỉnh, song các trường đại học chưa được cấp quyền truy cập để phục vụ giảng dạy, nghiên cứu và thực hành mô phỏng.

Thứ tư, thách thức trong công tác đánh giá kết quả học tập trong môi trường số. Phần lớn các trường vẫn áp dụng phương thức kiểm tra truyền thống: thi viết, trắc nghiệm, hoặc bài luận. Trong khi đó, dạy học trong môi trường số cần một cơ chế đánh giá mới - đánh giá theo sản phẩm năng lực (performance-based assessment). Tuy nhiên, hầu hết các trường luật chưa có đơn vị chuyên trách phát triển công cụ đánh giá số, nên việc kiểm định chất lượng vẫn theo tiêu chí truyền thống, không đo lường được năng lực hành nghề thực tế của sinh viên.

Thứ năm, hạ tầng pháp lý cho hoạt động giảng dạy trong môi trường số vẫn còn thiếu. Hiện chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào quy định cụ thể về việc sử dụng dữ liệu hành chính, bản án, hồ sơ

thật (ân danh) trong giảng dạy. Nhiều giảng viên e ngại vi phạm quy định về bảo mật hoặc quyền riêng tư khi đưa dữ liệu thật vào bài học. Cùng với đó, cơ chế bản quyền học liệu số chưa rõ ràng, khiến các giảng viên ít mặn mà chia sẻ bài giảng, video hoặc tài liệu số. Đây là những “rào cản mềm” nhưng tác động mạnh đến quá trình chuyển đổi số trong giảng dạy luật.

Thứ sáu, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong học tập, tra cứu và soạn thảo pháp lý đặt ra vấn đề “đạo đức học thuật” trong việc cũng đáng được lưu ý. Việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong học tập, tra cứu và soạn thảo pháp lý đang mở ra nhiều cơ hội, nhưng cũng tiềm ẩn nguy cơ lạm dụng công nghệ, sao chép nội dung và làm suy giảm năng lực tư duy pháp lý độc lập của sinh viên.

4.4. Giải pháp đổi mới giảng dạy và đề xuất khung triển khai ba năm (2025-2027)

Thứ nhất, chương trình đào tạo luật cần chuyển từ truyền đạt văn bản pháp luật sang hình thành năng lực hành nghề trong môi trường số, đặc biệt thông qua việc tích hợp dữ liệu và công nghệ vào các môn học như Luật Đất đai và Pháp luật Kinh doanh bất động sản. Nội dung giảng dạy phải bổ sung các chuyên đề thực tiễn như hệ thống thông tin đất đai quốc gia, giao dịch điện tử, hợp đồng số, ứng dụng GIS và đạo đức an ninh trong không gian số để đáp ứng yêu cầu thực tế. Việc thiết kế chương trình mới phải dựa trên ma trận năng lực đầu ra (PLO - CLO mapping) theo chuẩn kiểm định chất lượng AUN-QA hoặc MOET, đảm bảo tính minh chứng, đo lường được và gắn với nhu cầu thị trường lao động.

Thứ hai, phương pháp giảng dạy và đánh giá cần chuyển từ truyền thống sang lấy người học làm trung tâm, tích hợp

công nghệ số vào toàn bộ quy trình dạy - học - đánh giá. Giảng viên có thể giao các nhiệm vụ thực tiễn như xây dựng hồ sơ đăng ký đất đai trực tuyến, soạn hợp đồng điện tử, thẩm định pháp lý dự án trên cổng thông tin chính thức, hoặc tổ chức phiên mô phỏng vai trò luật sư, công chứng viên để rèn luyện kỹ năng hành nghề số.

Thứ ba, về phát triển học liệu và hạ tầng công nghệ. Các cơ sở đào tạo luật cần xây dựng thư viện học liệu số chuyên ngành đất đai và bất động sản, bao gồm cơ sở dữ liệu án lệ, bản án, văn bản pháp luật, hợp đồng mẫu, tình huống án danh, video mô phỏng và bài giảng điện tử.

Thứ tư, nhóm giải pháp liên quan đến đội ngũ giảng viên. Cần xem đào tạo và bồi dưỡng giảng viên về năng lực số như một yêu cầu bắt buộc trong chiến lược phát triển của trường.

Thứ năm, cần tăng cường liên kết thực tiễn và kiểm định chất lượng. Các cơ sở đào tạo luật cần chủ động ký kết biên bản hợp tác (MOU) với các cơ quan chuyên môn như Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng đăng ký đất đai, các sàn giao dịch bất động sản, công ty luật và văn phòng công chứng để tổ chức học kỳ thực hành hoặc seminar thực tế.

Để đảm bảo tính khả thi và bền vững, đổi mới giảng dạy hai học phần Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản cần được thực hiện theo lộ trình ba năm (2025-2027), bắt đầu từ xây dựng nền tảng (cập nhật chương trình, đào tạo giảng viên, phát triển học liệu số), đến thí điểm và điều chỉnh (2026), rồi mở rộng và chuẩn hóa (2027). Mỗi giai đoạn đều gắn với các hoạt động cụ thể như thiết kế ma trận năng lực, triển khai dạy thử, tích hợp dữ liệu vào hệ thống LMS và ban

hành quy chế kiểm định nội bộ. Lộ trình này phải được lồng ghép trong Chiến lược chuyển đổi số giáo dục đến năm 2030 và có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ quản lý chuyên ngành và các trường đại học luật.

V. Kết luận

Từ nội dung nghiên cứu có thể rút ra một số kết luận cơ bản như sau:

Thứ nhất, hai học phần nêu trên có vai trò chiến lược trong việc hình thành tư duy pháp lý đất đai - bất động sản, gắn kết giữa quản lý nhà nước và vận hành thị trường. Trong môi trường số, nội dung giảng dạy cần được mở rộng từ phạm vi quy định pháp luật sang phạm vi quản trị dữ liệu và ứng dụng công nghệ pháp lý.

Thứ hai, thực trạng giảng dạy hiện nay vẫn tồn tại khoảng cách đáng kể giữa yêu cầu đổi mới và năng lực triển khai, thể hiện ở sự chậm trễ trong cập nhật chương trình, thiếu hụt học liệu điện tử, hạ tầng công nghệ chưa đồng bộ, và đội ngũ giảng viên còn hạn chế về năng lực số.

Thứ ba, quá trình đổi mới đang gặp nhiều thách thức: thiếu khung năng lực số pháp lý, thiếu liên kết dữ liệu giữa nhà trường và cơ quan quản lý, thiếu cơ chế đánh giá năng lực hành nghề điện tử, và đặc biệt là thiếu chính sách khuyến khích, hỗ trợ chuyển đổi số trong giáo dục luật.

Từ các phân tích đó, bài viết đề xuất một số kiến nghị trọng tâm nhằm hiện thực hóa việc đổi mới giảng dạy hai học phần trong môi trường số:

Thứ nhất, về phía Nhà nước và cơ quan quản lý giáo dục, cần ban hành khung năng lực số cho sinh viên ngành luật theo hướng hội nhập với các tiêu chuẩn quốc tế (OECD, UNESCO). Bộ Giáo dục và Đào tạo nên chủ trì xây dựng bộ chỉ số đánh giá

chuyển đổi số trong đào tạo luật, bao gồm: tỉ lệ học phần có học liệu số, mức độ sử dụng LMS, tỉ lệ giảng viên có chứng chỉ sư phạm số, và năng lực số trung bình của sinh viên. Đồng thời, cần có cơ chế tài chính ổn định cho việc đầu tư hạ tầng công nghệ, thư viện số và mô phỏng pháp lý, thông qua các chương trình mục tiêu quốc gia về chuyển đổi số giáo dục đại học.

Thứ hai, Bộ Tài nguyên và Môi trường cùng Bộ Xây dựng cần mở rộng quyền truy cập học thuật vào các cơ sở dữ liệu đất đai, quy hoạch và thị trường bất động sản cho các trường luật, nhằm hỗ trợ đào tạo nhân lực pháp lý có năng lực số và thúc đẩy minh bạch thông tin. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế phối hợp ba bên giữa hai bộ này với Bộ Giáo dục và Đào tạo để cập nhật pháp luật, chia sẻ dữ liệu và tổ chức tập huấn chuyên đề cho giảng viên.

Thứ ba, đối với các cơ sở đào tạo luật, cần coi việc chuyển đổi số trong giảng dạy là một chỉ tiêu chiến lược trong kế hoạch phát triển. Mỗi cơ sở cần thành lập Tổ công tác đổi mới giảng dạy pháp luật trong môi trường số, chịu trách nhiệm rà soát chương trình, phát triển học liệu điện tử, bồi dưỡng giảng viên và giám sát tiến độ thực hiện lộ trình ba năm (2025-2027). Các trường cũng cần khuyến khích giảng viên công bố học liệu mở (OER), biên soạn giáo trình điện tử và phát triển video bài giảng chuẩn hóa (MOOC) để phổ biến rộng rãi. Việc công nhận, khen thưởng giảng viên có sáng kiến về công nghệ, hoặc sản phẩm học liệu số, cần được quy định cụ thể trong quy chế thi đua và xét nâng ngạch học hàm.

Thứ tư, về đội ngũ giảng viên, cần chuyển từ tâm thế “giảng dạy luật” sang “huấn luyện năng lực hành nghề pháp lý trong môi trường số”. Điều này đòi

hỏi mỗi giảng viên không chỉ am hiểu luật mà còn phải nắm vững công nghệ pháp lý (LegalTech), phân tích dữ liệu (Data Analysis), công cụ trực quan hóa thông tin (GIS, Dashboard) và AI hỗ trợ nghiên cứu pháp lý. Các trường cần tổ chức bồi dưỡng định kỳ, mời chuyên gia công nghệ, chuyên viên pháp chế doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước tham gia giảng dạy chuyên đề, giúp đội ngũ giảng viên duy trì năng lực cập nhật và thực hành.

Thứ năm, về sinh viên, cần thiết kế lộ trình học tập dựa trên năng lực cá nhân, cho phép sinh viên tự chọn chuyên đề, tham gia học tập dự án, nghiên cứu tình huống thực tế và mô phỏng giao dịch điện tử. Nhà trường nên áp dụng mô hình hồ sơ học tập điện tử (e-portfolio), trong đó sinh viên tích lũy sản phẩm học tập (bài tư vấn, video tranh luận, hồ sơ pháp lý số) làm minh chứng năng lực khi tốt nghiệp. Đây không chỉ là công cụ đánh giá, mà còn là cầu nối giữa nhà trường và doanh nghiệp tuyển dụng.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Baguio, J. B. (2019). Outcomes-based education: Teachers' attitude and implementation. *University of Bohol Multidisciplinary Research Journal*, 7(1), 110-127. <https://doi.org/10.15631/ub.mrj.v7i0.113>.
- [2]. Bộ Giáo dục và Đào tạo. (2019). *Hướng dẫn xây dựng và cập nhật chương trình đào tạo theo chuẩn đầu ra OBE*. Hà Nội, Việt Nam.
- [3]. Kolb, D. A. (1984). *Experiential learning: Experience as the source of learning and development*. Prentice-Hall.
- [4]. Nguyễn, T. (2024). Ứng dụng protech trong phát triển thị trường bất động sản. *Tạp chí Công Thương*, (12).

- [5]. Nguyễn, N. (2025). Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản trước yêu cầu chuyển đổi số. *Tạp chí Luật học*, (số đặc biệt).
- [6]. OECD. (2022). *Digital transformation in higher education: Legal studies report*. Paris, France.
- [7]. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. (2023). Luật giao dịch điện tử năm 2023.
- [8]. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. (2024). Luật đất đai 2024.
- [9]. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. (2024). Luật kinh doanh bất động sản 2024.
- [10]. Singapore Management University. (2022). *Digital legal education practices* (Báo cáo nội bộ, tr. 8-12).
- [11]. UNESCO. (2023). *Digital competency framework for higher education*.
- [12]. Wendy, Z. (2022). *Smart contracts: What lawyers need to know*. LSJ Media. https://lsj.com.au/articles/smart-contracts-what-lawyers-need-to-know/#_ftn5

INNOVATING THE TEACHING OF LAND LAW AND REAL ESTATE BUSINESS LAW COURSES IN THE DIGITAL ENVIRONMENT: ISSUES AND SOLUTIONS

Nguyen Thi Nga¹

Abstract: *This article examines the theoretical, legal, and practical foundations for innovating the teaching of two core modules in Vietnam's law training curriculum-Land Law and Real Estate Business Law-in the context of the country's national digital transformation. It identifies the primary limitations, including curricula that have not been promptly updated, a shortage of digital learning materials, teaching methods that remain predominantly lecture-based, and inconsistent technological proficiency among lecturers and students. Drawing on these insights, the article proposes a comprehensive set of solutions encompassing curriculum reform, pedagogical approaches, learning resources, faculty development, and mechanisms for strengthening practical linkages. It further recommends a phased implementation framework for innovation spanning 2025-2027. The findings of this study help guide the reform of legal education in Vietnam toward a modern, practice-oriented system fully adaptable to digital transformation.*

Keywords: *legal education reform, Land Law, Real Estate Business Law, digital transformation*

¹ Hanoi Law University