

VỀ VIỆC ĐƯA MÔN HỌC PHÁP LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀO CHƯƠNG TRÌNH GIẢNG DẠY CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN *

1. Cơ sở của việc đưa môn học pháp luật kinh doanh bất động sản vào chương trình giảng dạy của Trường Đại học Luật Hà Nội

Hiện nay, trong chương trình đào tạo của Trường Đại học Luật Hà Nội, các môn học liên quan đến pháp luật về bất động sản; bao gồm: Luật đất đai, Luật dân sự được đưa vào giảng dạy cho sinh viên ở tất cả các loại hình đào tạo (chính quy, tại chức, văn bằng 2); riêng chuyên đề pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất (QSDD) chỉ được giảng dạy cho sinh viên năm thứ 4 Khoa pháp luật kinh tế hệ chính quy. Các môn học này cung cấp những kiến thức pháp lý về bất động sản trên các khía cạnh chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, môn luật đất đai cung cấp cho sinh viên các chế định cơ bản về đất đai như chế định sở hữu toàn dân về đất đai; chế định quản lý nhà nước về đất đai; chế định sử dụng các loại đất và chế định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (SDD). Như vậy, môn học này mới chủ yếu đề cập những kiến thức pháp luật về quản lý đất đai dưới góc độ quản lý hành chính nhà nước... Những quy định về kinh doanh QSDD được giảng viên lồng ghép trong việc giảng dạy nội dung các chế định về sở hữu, chế định

quản lý và SDD. Hay nói cách khác, vấn đề kinh doanh QSDD chỉ được đề cập dưới góc độ quản lý nhà nước về đất đai gắn với các quy định của luật đất đai nên chúng không được phân tích, giảng dạy một cách toàn diện và đầy đủ.

Thứ hai, môn luật dân sự cung cấp những kiến thức pháp lý liên quan đến việc phân loại tài sản thành bất động sản và động sản; vấn đề xác lập quyền sở hữu bất động sản; các chế định về quyền của người dân đối với bất động sản và hình thức pháp lý của việc chuyển dịch bất động sản trong giao lưu dân sự. Vấn đề kinh doanh bất động sản dường như chưa được đề cập một cách trực diện, đậm nét và có tính hệ thống, toàn diện dưới góc độ kinh doanh và đặt trong mối quan hệ hữu cơ với hoạt động của các loại thị trường có liên quan mật thiết đến thị trường bất động sản như thị trường vốn, thị trường sức lao động, thị trường khoa học, công nghệ v.v..

Thứ ba, chuyên đề pháp luật về thị trường QSDD mặc dù đề cập trực tiếp đến lĩnh vực kinh doanh QSDD song việc giảng

* Giảng viên chính Khoa pháp luật kinh tế Trường Đại học Luật Hà Nội

dạy chuyên đề này vẫn bộc lộ một số bất cập cơ bản sau:

- Đây là chuyên đề tự chọn (song mang tính bắt buộc) chỉ được giảng dạy cho sinh viên năm thứ 4 Khoa pháp luật kinh tế mà sinh viên ở các khoa khác trong Trường không được tiếp nhận những kiến thức này cho dù họ có nhu cầu; bởi lẽ, chuyên đề này được quan niệm là chuyên đề tự chọn của chuyên ngành luật kinh tế.

- Việc phân chuyên ngành học trong Trường Đại học Luật Hà Nội chỉ mang tính chất tương đối và có tính "ước lệ" bởi lẽ: 1) Hệ thống pháp luật là một thể thống nhất có mối quan hệ gắn bó chặt chẽ với nhau; giữa các mảng pháp luật có những vùng "giao thoa". Hơn nữa, trong cuộc sống hiện đại, các mối quan hệ xã hội này sinh có sự gắn kết rất chặt chẽ, khăng khít và phức tạp; để điều chỉnh các mối quan hệ này phải sử dụng nhiều mảng pháp luật khác nhau có liên quan. Do vậy, trong đào tạo không thể tách bạch rạch ròi việc trang bị các kiến thức pháp luật dân sự với việc trang bị các kiến thức pháp luật thương mại; 2) Do thực tiễn sử dụng sinh viên sau khi ra trường của xã hội hiện nay không theo đúng chuyên ngành đã được đào tạo. Có sinh viên học chuyên ngành luật hành chính hoặc chuyên ngành luật hình sự, sau khi ra trường lại làm việc ở các cơ sở sản xuất-kinh doanh về thương mại, dịch vụ v.v. và ngược lại. Trong trường hợp này, sinh viên sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình công tác tại các cơ sở kinh tế

do việc không được trang bị đầy đủ những kiến thức chuyên ngành hẹp của pháp luật kinh tế, thương mại (trong đó có kiến thức pháp luật về kinh doanh bất động sản).

- Chuyên đề pháp luật về thị trường QSDĐ đang được giảng dạy cho sinh viên năm thứ 4 Khoa pháp luật kinh tế chủ yếu đề cập những kiến thức pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh QSDĐ. Những kiến thức chuyên đề này trang bị cho sinh viên là chưa đủ; bởi lẽ mặc dù đất đai là bộ phận rất quan trọng của bất động sản nhưng kinh doanh bất động sản không chỉ bao gồm kinh doanh QSDĐ mà còn có các hoạt động kinh doanh nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản gắn liền với nhà, đất. Trong khi đó các quy định của pháp luật về kinh doanh nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản gắn liền với nhà, đất lại chưa được trang bị cho sinh viên.

Như vậy, thực tế giảng dạy trong Trường Đại học Luật Hà Nội cho thấy sinh viên chưa được tiếp cận một cách trực diện, chưa được trang bị một cách có hệ thống các kiến thức pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Thứ tư, trong điều kiện kinh tế thị trường, hệ thống pháp luật dân sự, thương mại có vai trò đặc biệt quan trọng tạo cơ sở pháp lý cho Nhà nước quản lý và định hướng hoạt động của thị trường. Máng hệ thống pháp luật này luôn biến động và được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện nhằm đáp ứng đòi hỏi của thực tiễn. Để hoàn thiện đồng bộ thể chế kinh tế thị trường, Nhà nước phải xây dựng và quản

lí tốt các thị trường mang tính “đầu vào” của quá trình sản xuất-kinh doanh; bao gồm: thị trường vốn, thị trường sức lao động, thị trường khoa học-công nghệ và thị trường bất động sản. Các đạo luật điều chỉnh trực tiếp hoạt động của từng loại thị trường này lần lượt được ra đời như Luật chứng khoán, Luật khoa học-công nghệ, Bộ luật lao động và Luật kinh doanh bất động sản. Pháp luật về chứng khoán, pháp luật về thị trường lao động đã được đưa vào giảng dạy cho sinh viên Khoa pháp luật kinh tế nhằm đáp ứng mục tiêu và nguyên lí đào tạo là “gắn lí luận với thực tiễn”. Vì vậy, thiết nghĩ đây cũng là thời điểm chín muồi để đưa nội dung pháp luật kinh doanh bất động sản vào giảng dạy trong Trường Đại học Luật Hà Nội góp phần hoàn thiện quá trình đào tạo nhằm cung cấp đội ngũ cán bộ pháp lí có đủ năng lực, trình độ đáp ứng đòi hỏi của sự nghiệp phát triển đất nước trong giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa hiện nay.

Thứ năm, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh thu hút được sự quan tâm đặc biệt của xã hội, của giới đầu tư trong nước và nước ngoài bởi tính hấp dẫn về lợi nhuận do hoạt động kinh doanh này mang lại. Hơn nữa, hoạt động kinh doanh bất động sản lại có quan hệ rất chặt chẽ với hoạt động tài chính-tín dụng; thông qua hoạt động kinh doanh bất động sản, ngân hàng, các tổ chức tín dụng sẽ mở rộng được địa bàn cho vay vốn, mở rộng phạm vi kinh

doanh. Ngược lại, hoạt động kinh doanh bất động sản rất cần đến nguồn vốn cho vay của ngân hàng. Bằng nguồn vốn này, các chủ đầu tư sẽ tiến hành triển khai hoạt động đầu tư xây dựng dự án nhà ở, khu thương mại, công trình công nghiệp v.v. đáp ứng nhu cầu của xã hội. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh bất động sản còn có mối quan hệ khăng khít với các lĩnh vực xây dựng, kiến trúc, quy hoạch v.v..

Bất động sản là tài sản có giá trị rất lớn; do vậy kinh doanh bất động sản luôn là vấn đề nhạy cảm. Những rủi ro của hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ gây ra thiệt hại vô cùng to lớn cho người dân và xã hội trên nhiều phương diện kinh tế-xã hội thậm chí có nguy cơ gây mất ổn định xã hội. Để giảm thiểu các rủi ro từ hoạt động kinh doanh bất động sản gây ra và hướng dẫn, điều chỉnh hoạt động này đi đúng “quỹ đạo” minh bạch, lành mạnh, pháp luật kinh doanh bất động sản từng bước được xây dựng và hoàn thiện. Việc trang bị cho sinh viên Trường Đại học Luật Hà Nội những kiến thức pháp luật kinh doanh bất động sản là rất cần thiết. Điều này sẽ giúp sinh viên sau khi ra trường có điều kiện tham gia tích cực vào các hoạt động tuyên truyền, tư vấn, trợ giúp pháp lí và giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đáp ứng nhu cầu của xã hội.

Thứ sáu, giáo dục và đào tạo trong điều kiện hội nhập quốc tế về kinh tế không thể “đóng khung” trong mối quan hệ giữa các cơ

sở đào tạo luật trong phạm vi quốc gia mà phải mở rộng mối quan hệ hợp tác với những trường đại học luật danh tiếng hàng đầu trên thế giới. Điều này lại càng là yêu cầu bức thiết đối với Việt Nam - quốc gia đang phát triển có nền giáo dục đại học nói chung và giáo dục, đào tạo luật học nói riêng ở trình độ thấp. Tại các nước có nền kinh tế thị trường phát triển như Mỹ, Thụy Điển... pháp luật kinh doanh bất động sản được đưa vào giảng dạy trong chương trình đào tạo đại học. Ví dụ ở Mỹ, Hiệp hội các nhà môi giới bất động sản kết hợp với các trường đại học xây dựng nội dung chương trình môn học kinh doanh bất động sản (trong đó bao gồm nội dung kiến thức pháp luật kinh doanh bất động sản và phần kiến thức về kỹ năng, quy trình môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, phân tích hoạt động kinh doanh bất động sản và marketing bất động sản) để giảng dạy cho những sinh viên có nguyện vọng trở thành chuyên gia môi giới bất động sản, chuyên gia tư vấn bất động sản hoặc các nhà kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp trong tương lai. Môn học này cũng được giảng dạy ở các law schools (trường luật) nhằm trang bị những kiến thức pháp luật cần thiết, kỹ năng tư vấn, trợ giúp pháp lý cho sinh viên luật - những người có mong muốn trở thành luật sư hành nghề trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Đây là những gợi mở, tham khảo bổ ích cho các cơ sở đào tạo luật ở nước ta trong việc xây dựng, hoàn thiện nội dung, chương

trình đào tạo nhằm đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Thứ bảy, hiện nay Trường Đại học Luật Hà Nội đang xây dựng đề án đổi mới toàn diện để trở thành trường trọng điểm về đào tạo luật của đất nước theo Nghị quyết của Bộ chính trị số 49/NQ-TW ngày 02/06/2005 về cải cách tư pháp. Đề án này đang được gửi xin ý kiến góp ý của các bộ, ngành trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Để Trường Đại học Luật Hà Nội trở thành trường trọng điểm về đào tạo luật của đất nước thì một trong những giải pháp cơ bản là đổi mới nội dung chương trình giảng dạy, cải tiến phương pháp giảng dạy; xây dựng thêm nhiều môn học mới, nhiều chuyên ngành mới (trong đó có môn học pháp luật kinh doanh bất động sản). Có như vậy, nội dung đào tạo của nhà trường mới không bị "xơ cứng", lạc hậu với thực tiễn và đáp ứng sự kì vọng của Đảng, Nhà nước về vị trí, vai trò của Trường Đại học Luật Hà Nội trong hệ thống giáo dục quốc dân nói chung và hệ thống giáo dục đại học nói riêng ở Việt Nam.

2. Nội dung chương trình môn học pháp luật kinh doanh bất động sản

Trên cơ sở nghiên cứu đòi hỏi của thực tiễn và khảo sát nội dung chương trình giảng dạy hiện tại của các cơ sở đào tạo luật lớn ở nước ta; theo chúng tôi, dự kiến môn học pháp luật kinh doanh bất động sản được đưa vào giảng dạy trong Trường Đại học Luật Hà Nội với nội dung chương trình cụ

thể như sau:

2.1. Mục tiêu của môn học pháp luật kinh doanh bất động sản

Tiếp cận, tìm hiểu môn học pháp luật kinh doanh bất động sản, sinh viên sẽ lĩnh hội được những vấn đề cơ bản sau:

- Trang bị hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của việc ra đời thị trường bất động sản ở nước ta; những đặc trưng cơ bản của thị trường bất động sản; vai trò và ý nghĩa của thị trường bất động sản; các loại hình kinh doanh bất động sản;

- Trang bị hệ thống kiến thức pháp luật kinh doanh bất động sản như sự cần thiết phải điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản bằng pháp luật; những đặc trưng cơ bản của pháp luật kinh doanh bất động sản; hệ thống các văn bản pháp luật kinh doanh bất động sản; các nguyên tắc kinh doanh bất động sản; cơ chế điều chỉnh của pháp luật đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản; các chế định cơ bản của pháp luật kinh doanh bất động sản: Chế định pháp luật về kinh doanh nhà và công trình xây dựng; chế định pháp luật về kinh doanh QSDĐ; chế định pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản; chế định pháp luật về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;

- Nâng cao năng lực phân tích và đánh giá những thành công và hạn chế của hệ thống pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản;

- Nâng cao năng lực đề xuất các giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh

doanh bất động sản;

- Trang bị kỹ năng phân tích, áp dụng pháp luật vào việc xử lý các tình huống nảy sinh trong hoạt động kinh doanh bất động sản;

- Vận dụng kiến thức pháp luật kinh doanh bất động sản vào việc tư vấn, giải quyết các vụ việc, các tình huống thực tế.

2.2. Dự kiến chương trình của môn học pháp luật kinh doanh bất động sản

Môn học pháp luật kinh doanh bất động sản được dự kiến xây dựng với thời lượng 45 tiết học (30 tiết giảng lý thuyết, 15 tiết thảo luận; tương đương với 2 đơn vị tín chỉ) được giảng dạy cho sinh viên thuộc tất cả các hệ đào tạo của Trường Đại học Luật Hà Nội (hệ đại học chính quy; hệ đại học chính quy văn bằng 2; hệ đại học tại chức văn bằng 2; hệ đại học tại chức; hệ trung cấp luật; hệ bồi dưỡng ngắn hạn).

Môn học này sẽ giảng dạy cho sinh viên năm thứ 4 sau khi họ được trang bị kiến thức pháp luật có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của các môn học luật dân sự, luật thương mại, luật đầu tư, luật đất đai, luật tài chính v.v..

Tài liệu giảng dạy môn học pháp luật kinh doanh bất động sản bao gồm: giáo trình luật kinh doanh bất động sản; đề cương môn học pháp luật kinh doanh bất động sản; sách bình luận giải quyết các tình huống nảy sinh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; các văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản và các tài liệu, sách, báo nghiên cứu về kinh doanh bất động sản.

Phương pháp giảng dạy: Kết hợp giữa

phương pháp giảng dạy độc thoại truyền thống với phương pháp đối thoại, trao đổi với sinh viên, đặc biệt chú trọng sử dụng phương pháp tình huống, phương pháp nêu vấn đề, phân tích, diễn giải, phương pháp thảo luận nhóm, phương pháp sinh viên thuyết trình, phương pháp tham quan, kiến tập thực tế để truyền tải nội dung kiến thức của môn học pháp luật kinh doanh bất động sản.

2.3. Nội dung của môn học pháp luật kinh doanh bất động sản

Nội dung môn học pháp luật kinh doanh bất động sản dự kiến bao gồm 9 chương cụ thể như sau:

- Chương 1: Khái niệm chung về luật kinh doanh bất động sản

1. Khái niệm, đối tượng điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh của luật kinh doanh bất động sản

2. Nguồn của luật kinh doanh bất động sản

3. Các nguyên tắc của luật kinh doanh bất động sản

4. Môi quan hệ giữa ngành luật kinh doanh bất động sản với một số ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam (luật đất đai, luật dân sự, luật thương mại, luật đầu tư)

- Chương 2: Khái quát về thị trường bất động sản

1. Khái quát về sự ra đời thị trường bất động sản trên thế giới

2. Khái niệm, đặc điểm của thị trường bất động sản

a. Khái niệm, đặc điểm của bất động sản

b. Khái niệm và những đặc trưng cơ bản của thị trường bất động sản

c. Các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

d. Phân loại thị trường bất động sản

e. Ý nghĩa và vai trò của thị trường bất động sản

g. Các yếu tố tác động đến hoạt động của thị trường bất động sản

3. Sự ra đời thị trường bất động sản ở nước ta và những đặc trưng cơ bản của thị trường bất động sản Việt Nam

a. Khái niệm và đặc điểm thị trường bất động sản ở Việt Nam

b. Phân loại thị trường bất động sản ở Việt Nam

c. Vai trò của thị trường bất động sản ở Việt Nam

4. Vấn đề quản lý thị trường bất động sản và định hướng phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

- Chương 3: Quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Khái niệm, đặc điểm quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản

2. Cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản

3. Nội dung quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản

- Chương 4: Các quy định chung về hoạt động kinh doanh bất động sản

1. Khái niệm và đặc điểm của hoạt động kinh doanh bất động sản

2. Khái niệm bất động sản - bất động sản được đưa vào kinh doanh

3. Điều kiện đối với bất động sản được đưa vào kinh doanh

4. Các chủ thể hoạt động kinh doanh bất động sản (tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài)

5. Các chủ thể hoạt động dịch vụ kinh doanh bất động sản (tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài)

6. Hiệp hội kinh doanh bất động sản (khái niệm, đặc điểm, cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ)

- *Chương 5: Pháp luật về kinh doanh nhà, công trình xây dựng*

1. Các quy định về đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để kinh doanh

2. Các quy định về mua bán nhà, công trình xây dựng

3. Các quy định về thuê nhà, công trình xây dựng

4. Các quy định về thuê mua nhà, công trình xây dựng

- *Chương 6: Pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất*

1. Khái niệm và đặc điểm kinh doanh QSDĐ

2. Hình thức pháp lí của hoạt động kinh doanh QSDĐ

3. Điều kiện kinh doanh QSDĐ

4. Các hình thức kinh doanh QSDĐ

5. Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh QSDĐ

- *Chương 7: Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản*

1. Sự ra đời của hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên thế giới và ở Việt Nam

2. Khái niệm, đặc điểm và ý nghĩa của

hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản

3. Các hình thức kinh doanh dịch vụ bất động sản

4. Các quy định về môi giới bất động sản

5. Các quy định về định giá bất động sản

6. Các quy định về quản lí hoạt động sàn giao dịch bất động sản

7. Quy định về các dịch vụ bất động sản khác (dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lí bất động sản)

- *Chương 8: Pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản*

1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản

2. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản

3. Nội dung của các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản (hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hợp đồng thuê bất động sản; hợp đồng thuê, mua nhà, công trình xây dựng)

- *Chương 9: Pháp luật về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản*

1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

2. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

3. Nội dung của các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản (hợp đồng môi giới bất động sản, hợp đồng định giá bất động sản, hợp đồng tư vấn bất động sản, hợp đồng đấu giá bất động sản, hợp đồng quảng cáo bất động sản, hợp đồng quản lí bất động sản)/.