

Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam - Bất cập và kiến nghị

20/01/2026 11:14

ThS. NGUYỄN ĐỨC ANH (Ủy ban kiểm tra Đảng ủy xã Phước Hậu, tỉnh Khánh Hòa)

Bài viết tập trung nghiên cứu hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như một điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trên cơ sở pháp luật hiện hành và thực tiễn xét xử. Qua đó cho thấy các quy định về hình thức hợp đồng còn thiếu thống nhất, gây khó khăn trong áp dụng và làm gia tăng rủi ro pháp lý cho các bên. Từ đó, kiến nghị hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm an toàn và ổn định cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

Đặt vấn đề

Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) là vấn đề có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong giao dịch đất đai, bởi nó gắn liền trực tiếp với hiệu lực và tính an toàn pháp lý của hợp đồng. Mặc dù pháp luật đã có quy định khá đầy đủ về công chứng, chứng thực và các yêu cầu hình thức khác, nhưng trong thực tế vẫn xuất hiện nhiều trường hợp áp dụng không đúng hoặc chưa thống nhất. Sự chòng chéo giữa các văn bản và thủ tục hành chính còn phức tạp đã tạo ra những rào cản nhất định, làm giảm tính minh bạch và ổn định của thị trường giao dịch về đất đai. Do đó, việc đi sâu phân tích những bất cập, đánh giá hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm về hình thức, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật là yêu cầu cấp thiết.

1. Quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một trong những loại hợp đồng dân sự phổ biến trong thực tiễn giao dịch tại Việt Nam. Bộ luật Dân sự năm 2015^[1] (BLDS 2015) quy định hợp đồng về QSDĐ phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan. Đồng thời, Luật

Đất đai năm 2024^[2] (Luật ĐĐ 2024) quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, cả hai văn bản pháp luật cơ bản này đều xác định hình thức là điều kiện bắt buộc để hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phát sinh hiệu lực pháp lý.

Có thể thấy pháp luật hiện hành đặt ra những yêu cầu chặt chẽ về hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Các yêu cầu này không chỉ mang tính kỹ thuật lập pháp mà còn phản ánh mục tiêu của pháp luật là bảo đảm tính minh bạch, an toàn cho giao dịch và tạo cơ sở cho quản lý Nhà nước. Để rõ hơn, cần phân tích các đặc điểm pháp lý cơ bản của hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo pháp luật hiện hành.

Thứ nhất, hình thức văn bản là yêu cầu bắt buộc đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Điều 502 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 27 Luật ĐĐ 2024 quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ có giá trị pháp lý khi được lập thành văn bản. Quy định này thể hiện rõ nguyên tắc: “*Hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất: Hình thức của hợp đồng này phải được lập thành văn bản*”^[3]. Hình thức văn bản không chỉ giúp cụ thể hóa các điều khoản mà còn tạo ra chứng cứ pháp lý xác thực, bảo đảm sự toàn vẹn của cam kết tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong nghiên cứu khoa học pháp lý, có quan điểm cho rằng: “... *Khác với hợp đồng bằng lời nói vốn khó có thể để lại bằng chứng (‘khẩu thuyết vô bằng’), thì hợp đồng bằng văn bản bảo đảm sự thể hiện rõ ràng ý chí các bên cũng như nội dung từng điều khoản hợp đồng mà các bên muốn cam kết*”^[4]. Như vậy, hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi nhận ý chí thỏa thuận của các bên, thiết lập cơ chế pháp lý minh bạch để giúp Nhà nước kiểm soát giao dịch đất đai và Tòa án giải quyết tranh chấp chính xác, hiệu quả.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực: Nếu như với phần lớn các loại hợp đồng, hình thức chỉ được xem là phương tiện thể hiện ý chí của các bên, thì với những hợp đồng đặc thù, pháp luật lại gắn hình thức với các thủ tục bắt buộc như công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu này là cần thiết, nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch và giá trị pháp lý vững chắc cho giao dịch. Do đó, đã có quan điểm khẳng định: “*Hình thức của hợp đồng không chỉ là hình thức thể hiện nội dung của hợp đồng mà còn là những thủ tục mà pháp luật quy định bắt buộc các bên giao kết hợp đồng phải tuân thủ khi giao kết một số loại hợp đồng như phải có công*

chứng, chứng thực... ”.[5] Cụ thể đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bắt buộc công chứng hoặc chứng thực: *“Đối với giao dịch liên quan đến đất đai thì phải thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực”*[6]. Hợp đồng được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại UBND cấp xã nơi có đất. Luật Công chứng 2024[7] giới hạn phạm vi công chứng trong tỉnh, thành phố nơi tổ chức hành nghề đặt trụ sở; trong khi đó, chứng thực được quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP do UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thực hiện. Khác với chứng thực, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra nội dung hợp đồng, yêu cầu chỉnh sửa nếu có vi phạm pháp luật nhằm bảo đảm tính hợp pháp và xác thực; còn chứng thực chỉ xác nhận chữ ký, năng lực hành vi và ý chí tự nguyện, nội dung hợp đồng do các bên tự chịu trách nhiệm.

Sự khác biệt trong cách thức và phạm vi kiểm soát giữa công chứng và chứng thực đã tạo ra sự chênh lệch lớn về tính bảo đảm pháp lý. Công chứng mang lại sự an toàn cao hơn khi phát sinh tranh chấp, trong khi chứng thực chủ yếu dựa vào ý chí các bên, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người dân nếu chỉ lựa chọn hình thức này thay vì công chứng.

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật cả về nội dung và điều kiện có hiệu lực. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ phát sinh giá trị pháp lý khi tuân thủ đầy đủ điều kiện về hiệu lực và nội dung theo quy định. Giáo trình Luật dân sự Việt Nam (Tập 2) thể hiện: *“...nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nội dung chủ yếu sau đây: Tên, địa chỉ của các bên; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;...”*[8]. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải thể hiện rõ thông tin pháp lý của các bên, đặc điểm thửa đất, giá trị và phương thức thanh toán, quyền, nghĩa vụ cũng như cam kết chung, đồng thời bảo đảm đất có giấy chứng nhận QSDĐ hợp lệ, không tranh chấp, không bị kê biên hoặc thuộc quy hoạch và bên chuyển nhượng có quyền sử dụng hợp pháp. Việc đáp ứng các yêu cầu này vừa bảo đảm tính minh bạch, vừa hạn chế rủi ro pháp lý và tranh chấp.

2. Bất cập trong quy định hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1. Thiếu thống nhất các quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hiện nay, pháp luật điều chỉnh hình thức hợp đồng liên quan đến QSDĐ nói riêng và bất động sản nói chung chưa có sự thống nhất và đồng bộ. BLDS 2015, Luật ĐĐ 2024, Luật Nhà ở năm 2023 đưa ra các yêu cầu khác nhau về công chứng, chứng thực và thủ tục đăng ký hợp đồng, dẫn đến tình trạng cách hiểu và áp dụng pháp luật không thống nhất giữa các cơ quan. Bất cập này gây ra rủi ro pháp lý đáng kể, đặc biệt trong trường hợp hợp đồng không đầy đủ nội dung bắt buộc, lợi dụng để che giấu giao dịch khác, hoặc thiếu thủ tục công chứng, chứng thực, làm giảm tính an toàn của giao dịch.

Bên cạnh đó, sự chồng chéo giữa Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020 (khoản 1 Điều 141) - yêu cầu hợp đồng xây dựng phải có ít nhất 14 nội dung và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 (khoản 1 Điều 46) - yêu cầu hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản phải có 13 nội dung cơ bản. Trường hợp hợp đồng lập thành văn bản nhưng thiếu các nội dung này hiện chưa rõ có bị coi là “vô hiệu về hình thức” theo khoản 1 Điều 129 BLDS 2015 hay không, gây lúng túng trong giải quyết tranh chấp và xét xử.

Khoản 1 và khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 hiện chưa điều chỉnh rõ tình huống hợp đồng bằng văn bản nhưng thiếu nội dung bắt buộc, trong khi chỉ tập trung vào trường hợp không công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Khoảng trống này khiến các cơ quan áp dụng pháp luật không thống nhất trong việc xác định hiệu lực hợp đồng.

Tại Bản án số 190/2022/DS-PT của TAND tỉnh B xác định hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng hợp lệ. Nhưng Tòa án vẫn tuyên hợp đồng vô hiệu do che giấu giao dịch khác, dù tuân thủ đầy đủ thủ tục công chứng^[9].

Về nguyên tắc, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được lập thành văn bản và công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 502 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 27 Luật ĐĐ 2024. Trong vụ án này, cho thấy sự thiếu thống nhất trong quy định và áp dụng pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Một mặt, pháp luật xác định công chứng là điều kiện bắt buộc về hình thức nhằm bảo đảm hiệu lực giao dịch; mặt khác, việc áp dụng các quy định về giao dịch giả tạo lại cho phép Tòa án phủ nhận hiệu lực của hợp đồng dù đã tuân thủ đầy đủ hình thức. Điều này phản ánh hạn chế của việc coi hình thức công chứng như một bảo đảm tuyệt đối cho hiệu lực hợp đồng.

2.2. Bất cập trong quy định về hiệu lực giao dịch vi phạm hình thức theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015

Điều 129 BLDS 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm điều kiện về hình thức vẫn có thể được công nhận hiệu lực nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Tuy nhiên, quy định này bộc lộ nhiều hạn chế trong thực tiễn áp dụng. Trước hết, tiêu chí “hai phần ba nghĩa vụ” chưa rõ ràng, đặc biệt với các giao dịch có nhiều nghĩa vụ phức tạp, gây tranh cãi và thiếu thống nhất trong xét xử. Có quan điểm cho rằng: “*Theo quy định trên, điều kiện để áp dụng việc công nhận hợp đồng chưa thực sự rõ vì định lượng ‘một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch’ là không rõ ràng*”^[10]. Thêm vào đó, quy định này có thể mâu thuẫn với nguyên tắc tuân thủ hình thức trong pháp luật chuyên ngành, điển hình là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Bản án số 10/2021/DS-ST của TAND huyện Đ (tỉnh Đ) minh chứng cho bất cập trên: các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất bằng giấy tay, không công chứng theo Điều 167 Luật ĐĐ 2013, nhưng bên mua đã giao tiền, nhận đất và sử dụng ổn định. Tòa án đã công nhận hiệu lực hợp đồng, áp dụng linh hoạt Điều 129 để bảo vệ quyền lợi bên ngay tình^[11].

Tác giả cho rằng, mặc dù cách giải quyết của Tòa án trong vụ án trên có ý nghĩa bảo vệ bên ngay tình, nhưng việc áp dụng Điều 129 BLDS 2015 để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm hình thức bắt buộc đã làm suy giảm tính nghiêm minh của pháp luật đất đai. Việc công nhận các hợp đồng “giấy tay” trong bối cảnh pháp luật chuyên ngành yêu cầu bắt buộc công chứng, chứng thực có nguy cơ khuyến khích các bên né tránh thủ tục pháp lý, làm gia tăng rủi ro tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Điều này cho thấy sự cần thiết phải có hướng dẫn cụ thể về tiêu chí “hai phần ba nghĩa vụ” và giới hạn áp dụng Điều 129 đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

2.3. Về thủ tục công chứng và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nhiều bất cập

Pháp luật quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực để bảo đảm tính hợp pháp. Về mặt lý luận: “*Hình thức của hợp đồng là điều kiện có hiệu lực trong những trường hợp luật định; nó không chỉ nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, mà còn bảo vệ quyền lợi của các bên, đặc biệt là bên*

yếu tố trong quan hệ hợp đồng”^[12]. Điều này cho thấy công chứng, chứng thực không chỉ đơn thuần là thủ tục hành chính, mà còn là công cụ pháp lý nhằm bảo vệ sự minh bạch và quyền lợi hợp pháp trong giao dịch.

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bộc lộ nhiều bất cập. Trước hết, thủ tục còn phức tạp, tốn kém khi người dân phải chuẩn bị hàng loạt giấy tờ, gây khó khăn cho những người ít am hiểu pháp luật. Bên cạnh đó, thẩm quyền lại bị phân tán giữa UBND xã, Phòng Tư pháp và tổ chức hành nghề công chứng, dẫn đến tình trạng áp dụng không thống nhất. Chất lượng đội ngũ công chứng viên và cán bộ chứng thực chưa đồng đều, dễ phát sinh sai sót, kéo dài thời gian xử lý. Đặc biệt, việc bắt buộc công chứng, chứng thực nhiều khi không phù hợp thực tiễn: các bên đã thực hiện nghĩa vụ cơ bản nhưng hợp đồng vẫn có nguy cơ vô hiệu. Điều này khiến “hợp đồng giấy tay” phổ biến, tiềm ẩn rủi ro. Như vậy, thay vì bảo đảm an toàn pháp lý, thủ tục công chứng và chứng thực hiện nay lại trở thành gánh nặng, làm suy giảm hiệu quả bảo vệ quyền lợi của các bên.

Bản án số 1019/2020/DS-PT của TAND TP. H cho thấy rõ những vướng mắc trong áp dụng quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Mặc dù các bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng 1,8 tỷ đồng, bên mua đã thanh toán tiền và nhận bàn giao nhà đất, đồng thời lập hợp đồng tại văn phòng công chứng, nhưng do chưa hoàn tất đầy đủ hồ sơ nên hợp đồng không được phát hành chính thức. Tòa án xác định giao dịch chưa đáp ứng điều kiện về hình thức công chứng theo quy định pháp luật, từ đó không công nhận hiệu lực hợp đồng và chỉ giải quyết hậu quả pháp lý phát sinh^[13]. Bản án phản ánh khoảng cách giữa quy định pháp luật về hình thức bắt buộc và thực tiễn giao dịch, khi ý chí và nghĩa vụ cơ bản của các bên đã được thực hiện nhưng vẫn không được bảo vệ đầy đủ về mặt pháp lý.

2.4. Sự thiếu thống nhất giữa Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Nhà ở về hình thức hợp đồng bất động sản

Một trong những bất cập của pháp luật hiện hành là sự thiếu thống nhất trong quy định về hình thức hợp đồng bất động sản giữa Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Nhà ở. Theo Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với các giao dịch liên quan đến bất động sản, hình thức hợp đồng không chỉ phải được lập thành văn bản mà còn phải tuân thủ yêu cầu công chứng, chứng thực và đăng ký trong những trường hợp luật định. Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định hợp đồng chuyển nhượng,

tặng cho QSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký để phát sinh hiệu lực đối kháng. Ngược lại, Luật Nhà ở năm 2023 lại chỉ yêu cầu công chứng hoặc chứng thực đối với các giao dịch về nhà ở, mà không đặt ra yêu cầu đăng ký như một điều kiện bắt buộc về hình thức.

Sự không đồng bộ này dẫn đến mâu thuẫn trong việc xác định trình tự, thủ tục hợp pháp cần tuân thủ đối với cùng một giao dịch bất động sản, đặc biệt trong trường hợp bất động sản bao gồm cả QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất. Hệ quả là cùng một giao dịch nhưng có thể bị điều chỉnh bởi các yêu cầu pháp luật khác nhau, làm gia tăng rủi ro pháp lý và gây lúng túng cho các bên cũng như cơ quan áp dụng pháp luật.

Thực tiễn xét xử cho thấy rõ hệ quả của sự thiếu thống nhất nêu trên. Bản án số 45/2021/DS-ST của TAND TP. V về tranh chấp “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là một ví dụ điển hình^[14]. Trong vụ án này, các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở dưới hình thức có chứng thực, nhưng bản chất giao dịch là nhằm bảo đảm cho quan hệ vay tiền. Do hợp đồng không được đăng ký chuyển quyền, trong khi hình thức chứng thực lại được coi là đã tuân thủ yêu cầu pháp luật, đã tạo ra sự nhầm lẫn về hiệu lực pháp lý của giao dịch. Tòa án phải áp dụng đồng thời nhiều quy định khác nhau của Bộ luật Dân sự và pháp luật đất đai để xác định hiệu lực hợp đồng, qua đó bộc lộ sự thiếu nhất quán trong cách tiếp cận về hình thức hợp đồng bất động sản.

Bên cạnh đó, sự thiếu thống nhất còn thể hiện trong các giao dịch bất động sản giữa tổ chức kinh doanh bất động sản và cá nhân. Luật Nhà ở năm 2023^[15] và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023^[16] không bắt buộc công chứng đối với một số hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thương mại, trong khi Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn coi hình thức là yếu tố quan trọng bảo đảm hiệu lực giao dịch khi luật chuyên ngành có quy định. Khoảng trống này làm suy giảm vai trò bảo đảm của hình thức hợp đồng, khiến việc xác minh tính xác thực của giao dịch gặp khó khăn khi phát sinh tranh chấp, đồng thời làm giảm mức độ an toàn pháp lý cho các bên tham gia.

3. Kiến nghị hoàn chỉnh pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.1. Hoàn thiện quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Cần sớm ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, trong đó làm rõ tiêu chí xác định “hai phần ba nghĩa vụ” theo đặc thù của giao dịch đất đai, như tỷ lệ tiền chuyển nhượng đã thanh toán và việc bàn giao, sử dụng đất trên thực tế. Đồng thời, cần giới hạn phạm vi công nhận hiệu lực giao dịch vi phạm hình thức, chỉ áp dụng trong trường hợp đặc biệt nhằm bảo vệ bên ngay tình, tránh làm suy giảm yêu cầu bắt buộc về công chứng, chứng thực. Bên cạnh đó, pháp luật nên thiết lập cơ chế cho phép các bên bổ sung thủ tục công chứng, chứng thực hoặc đăng ký sau khi đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ, thay vì chỉ trông chờ vào phán quyết của Tòa án.

3.2. Điều chỉnh quy định về công chứng, chứng thực trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hiện nay, các quy định về công chứng và chứng thực vẫn còn thiếu đồng bộ, dẫn đến sự khác biệt lớn trong giá trị pháp lý của hợp đồng. Tác giả kiến nghị cần sửa đổi Điều 502 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 27 Luật ĐĐ 2024 để xác định rõ những trường hợp bắt buộc công chứng (ví dụ: tài sản chung vợ chồng, đất tranh chấp, bất động sản giá trị lớn) và những trường hợp chỉ mang tính tự nguyện. Đồng thời, bổ sung khoản 3 Điều 129 BLDS 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm hình thức nhưng đã được thực hiện chủ yếu nghĩa vụ, bảo vệ bên ngay tình và ổn định giao dịch. Luật Công chứng 2024 cũng cần được sửa đổi theo hướng nâng cao trách nhiệm công chứng viên trong kiểm tra tính hợp pháp và kết nối dữ liệu với cơ quan đăng ký đất đai. Bên cạnh đó, triển khai mạnh mẽ công chứng điện tử và tích hợp dữ liệu đất đai sẽ góp phần rút ngắn quy trình, giảm chi phí và tăng tính minh bạch trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

3.3. Bổ sung quy định về công chứng bắt buộc trong giao dịch giữa tổ chức và cá nhân

Việc miễn công chứng trong giao dịch bất động sản giữa doanh nghiệp và cá nhân theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã tạo ra khoảng trống pháp lý dễ bị lợi dụng. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, khiến rủi ro nghiêng hẳn về phía người tiêu dùng. Trong khi Điều 502 BLDS 2015 và Điều 164 Luật Nhà ở 2023 đều khẳng định hình thức là điều kiện bắt buộc để hợp đồng có hiệu lực, thì việc bỏ qua công chứng lại đi ngược tinh thần này. Do đó, cần bổ sung quy định công chứng bắt buộc đối với hợp đồng giữa tổ chức và cá nhân nhằm bảo đảm kiểm soát tính hợp pháp của tài sản, năng lực chủ thể và nội

dung giao dịch. Vai trò của công chứng viên là hết sức quan trọng, giúp loại bỏ các hợp đồng trái luật ngay từ khâu đầu, bảo vệ sự minh bạch và quyền lợi chính đáng của các bên.

3.4. Hoàn thiện và thống nhất các quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Cần hoàn thiện pháp luật theo hướng thống nhất và minh bạch hóa quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trước hết, cần rà soát và sửa đổi Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024 theo hướng phân định rõ ràng các trường hợp bắt buộc công chứng, chứng thực và đăng ký, xác định chính xác vai trò của từng thủ tục trong việc xác lập hiệu lực và hiệu lực đối kháng của hợp đồng. Đồng thời, cần bảo đảm sự thống nhất giữa Luật Đất đai với Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, tránh tình trạng cùng một giao dịch gắn với QSDĐ nhưng lại chịu các yêu cầu hình thức khác nhau.

Bên cạnh đó, cần bổ sung cơ chế pháp lý cho phép công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên thực hiện phần lớn nghĩa vụ, dù còn vi phạm nhất định về hình thức, nhằm hạn chế việc tuyên vô hiệu gây thiệt hại cho bên ngay tình. Cuối cùng, Tòa án nhân dân tối cao và Bộ Tư pháp cần ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng thống nhất về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý, giảm thiểu tranh chấp và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật đất đai.

Kết luận

Hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc xác định hiệu lực giao dịch và bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên. Qua phân tích các quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2024 và thực tiễn xét xử, có thể thấy pháp luật Việt Nam hiện hành vẫn còn thiếu thống nhất trong việc xác định ranh giới giữa hình thức hợp đồng, thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký, dẫn đến cách hiểu và áp dụng không đồng bộ, làm gia tăng rủi ro tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Theo đó, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng phân định rõ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với điều kiện bảo đảm hiệu lực đối kháng, đồng thời thống nhất các quy định về công chứng, chứng thực và đăng ký trong các luật có liên quan. Việc hoàn thiện này không chỉ góp phần bảo đảm tính minh bạch

và an toàn pháp lý cho giao dịch, mà còn giảm áp lực cho cơ quan xét xử và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

[3] Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học BLDS 2015*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2017, tr.746.

[4] Lê Minh Hùng, Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh, 2010, tr.56.

[5] Lê Thị Bích Thợ, “Hợp đồng kinh tế vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng kinh tế vô hiệu”, Thông tin khoa học pháp lý số 5, 2002, tr.48.

[6] Bùi Đức Hiền, Trần Văn Biên, *Bình luận khoa học Luật Đất đai 2024*, Nxb. Lao động, TP.HCM, 2024, tr.54.

[7] Điều 44 Luật Công chứng 2024.

[8] Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật dân sự Việt Nam - Tập 2*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2018, tr.245-246.

[9] Xem thêm Bản án số 190/2022/DS-PT ngày 25/8/2022 của TAND tỉnh B.

[10] Đỗ Văn Đại, *Luật Hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận án, Tập 2*, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội, 2017, tr.881.

[11] Xem thêm Bản án số 10/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của TAND huyện Đ, tỉnh Đ.

[12] Lê Minh Hùng, *Hình thức của hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội, 2015, tr.38.

[13] Xem thêm Bản án số 1019/2020/DS-PT ngày 09/11/2020 của TAND TP. H.

[14] Xem thêm Bản án số 45/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của TAND thành phố V, tỉnh V.

[15] Khoản 2 Điều 164 Luật Nhà ở 2023.

[\[16\]](#) Khoản 4 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.