

HÌNH THỨC BẰNG VĂN BẢN CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VẤN ĐỀ BẢO VỆ TỰ DO HỢP ĐỒNG

TRẦN THỊ HÀ *

Tóm tắt: Tại Việt Nam, pháp luật hiện hành quy định bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực. Điều này thường bị coi là mâu thuẫn với nguyên tắc tự do hợp đồng. Bài viết lập luận rằng yêu cầu bắt buộc về hình thức không hạn chế mà ngược lại còn bảo vệ quyền tự do hợp đồng, bởi hình thức văn bản mang lại những thuộc tính pháp lý cần thiết để bảo vệ các bên trước rủi ro từ bất cân xứng thông tin và sự thiếu ổn định trong thực tiễn tư pháp Việt Nam. Nghiên cứu thực tiễn các tranh chấp đất đai cho thấy hợp đồng văn bản, có công chứng, chứng thực được thi hành ổn định hơn nhiều so với hợp đồng bằng lời nói hoặc văn bản không có công chứng, chứng thực. Trên cơ sở đó, bài viết chỉ ra sự bất cập, thiếu thống nhất giữa Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, đồng thời kiến nghị hoàn thiện cơ chế pháp luật theo hướng hình thức hiệu chỉnh, vừa khẳng định yêu cầu bắt buộc, vừa quy định rõ phạm vi ngoại lệ, góp phần giảm bất định pháp lý trong giao dịch đất đai, củng cố quyền tự do hợp đồng và thúc đẩy môi trường pháp lý minh bạch, công bằng.

Từ khoá: Hình thức hợp đồng; tự do hợp đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công chứng; cải cách pháp luật

Nhận bài: 26/9/2025

Hoàn thành biên tập: 25/02/2026

Duyệt đăng: 25/02/2026

TRANSFERRING LAND USE RIGHTS USING WRITTEN CONTRACTS AND SAFEGUARDING THE FREEDOM OF CONTRACT

Abstract: In Vietnam, current legislation mandates that contracts for the transfer of land use rights must be executed in writing and duly notarised or certified. This requirement is often perceived as conflicting with the freedom of contract. This article argues that the mandatory written form does not constrain, but rather reinforces, the freedom of contract. A written instrument furnishes essential legal attributes that shield the parties from risks arising from informational asymmetry and from instability in Vietnamese judicial practice. Empirical analysis of land-related disputes demonstrates that written, notarised, or certified contracts enjoy significantly more consistent enforceability than oral agreements or informal writings. On this basis, the article identifies deficiencies stemming from the lack of coherence between the Civil Code and the Law on Land while recommending legislative reform toward a model of corrective formality: one that affirms the necessity of the written form while expressly providing for narrowly defined exceptions to protect bona fide parties. Such reform would reduce legal uncertainty in land use rights transactions, strengthen the freedom of contract, and foster a transparent and equitable legal environment.

Keywords: Contract formality; freedom of contract; land-use rights transfer agreement; notarisation; legal reform

Received: 26 September 2025; Editing completed: 25 February 2026; Accepted for publication: 25 February 2026

* Thạc sĩ, Nghiên cứu sinh Khoa 28, Trường Đại học Luật Hà Nội. E-mail: hatt@hlu.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Nguyên tắc tự do hợp đồng là nền tảng quan trọng của pháp luật dân sự Việt Nam, bao gồm cả quyền tự do lựa chọn hình thức hợp đồng¹. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, pháp luật đặt ra yêu cầu bắt buộc về hình thức, đặc biệt đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này thường được nhìn nhận như sự mâu thuẫn với tự do hợp đồng, vì dường như đã hạn chế quyền lựa chọn hình thức của các bên.

Bài viết lập luận các công trình nghiên cứu hiện có chủ yếu tiếp cận quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới góc độ quản lý nhà nước hoặc đặc thù của đất đai, chưa lí giải thấu đáo tại sao hình thức bắt buộc có thể đồng thời bảo vệ tự do hợp đồng. Việc vận dụng lí thuyết tự do, chức năng của hình thức và kinh tế học cho phép xây dựng một khung lí luận giải thích rằng hình thức bắt buộc không mâu thuẫn, mà là cơ chế đảm bảo thực chất của tự do hợp đồng trong điều kiện thông tin bất cân xứng và chi phí giao dịch cao. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy vẫn tồn tại sự bất định pháp lí khi tại Điều 129 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 thừa nhận học thuyết “vãn hồi hiệu lực”², cho phép toà án công nhận hiệu lực hợp đồng vi phạm hình thức nếu các bên đã thực hiện

phần lớn nghĩa vụ, nhưng tại Luật Đất đai năm 2013 và hiện nay là Luật Đất đai năm 2024 lại duy trì quy định tuyệt đối về công chứng, chứng thực. Sự chòng chéo này làm ảnh hưởng tới quyền lợi của các chủ thể, làm suy giảm tính dự đoán và an toàn pháp lí cho thị trường. Ngoài ra, có thể thấy tranh chấp đất đai chiếm tỉ lệ lớn trong các vụ án dân sự, trong đó nhiều vụ liên quan trực tiếp đến hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất³. Thực tiễn xét xử cho thấy sự không thống nhất giữa các toà án: có trường hợp toà tuyên vô hiệu, có trường hợp toà công nhận hiệu lực và một số áp dụng giải pháp trung gian khi các bên đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ. Điều này làm phát sinh rủi ro pháp lí, tăng chi phí giao dịch và ảnh hưởng đến tính ổn định của thị trường bất động sản.

Trên cơ sở đó, bài viết hướng tới việc lí giải tại sao yêu cầu bắt buộc về hình thức văn bản đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không mâu thuẫn mà thực chất bảo vệ tự do hợp đồng; đồng thời phân tích những bất cập trong pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện, so sánh với kinh nghiệm của một số quốc gia theo các hệ thống pháp luật khác nhau. Bài viết được thực hiện bằng phương pháp phân tích các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2024; khảo sát thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng đất đai tại toà án; so sánh pháp luật Pháp, Đức, Mỹ, Trung Quốc; kết hợp với các tiếp cận lí thuyết về tự do hợp đồng, chức

¹ Ngô Huy Cương (2013), *Giáo trình Luật Hợp đồng phần chung* (dùng cho đào tạo sau đại học), Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 23.

² Fuller Lon L (1941), “Consideration and Form” *Columbia Law Review*, Vol. 41. No. 5, tr. 799. Học thuyết vãn hồi hiệu lực có thể hiểu là cơ chế công nhận hiệu lực ngoại lệ khi hình thức bị vi phạm nhưng hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế, xuất phát từ luận điểm trong bài viết của Fuller.

³ Triệu Hồ (2024), *Hệ thống Toà án nâng cao chất lượng xét xử giải quyết các vụ án, vụ việc liên quan đến đất đai*, <https://tapchitoaan.vn/he-thong-toa-an-nang-cao-chat-luong-xet-xu-giai-quyet-cac-vu-an-vu-viec-lien-quan-den-dat-dai12584.html>, truy cập 06/11/2025.

năng của hình thức và kinh tế học thể chế. Kết quả nghiên cứu nhằm đưa ra kiến nghị cải cách pháp luật, hướng tới một cơ chế hình thức hiệu chỉnh, vừa bảo đảm tự do hợp đồng vừa củng cố an toàn pháp lý trong các giao dịch đất đai nói chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng.

2. Nguyên tắc tự do hợp đồng và vấn đề yêu cầu về hình thức

Trong lý luận pháp luật dân sự Việt Nam, nguyên tắc tự do hợp đồng được hiểu là quyền của các bên trong việc quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến hợp đồng trong phạm vi pháp luật cho phép⁴. Nguyên tắc này bao gồm các khía cạnh cơ bản: 1) quyền quyết định giao kết; 2) quyền lựa chọn đối tác; 3) quyền thoả thuận nội dung; 4) quyền sửa đổi, chấm dứt hợp đồng; 5) quyền lựa chọn hình thức hợp đồng⁵. Khía cạnh cuối cùng cho phép các bên có thể lựa chọn giao kết bằng lời nói, văn bản hoặc hành vi, phản ánh sự tôn trọng ý chí tự định đoạt của chủ thể. Do đó, trường hợp luật bắt buộc hợp đồng phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực (như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có thể bị cho là mâu thuẫn với khía cạnh thứ năm của nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng - tức là quyền tự do về hình thức hợp đồng. Đặc biệt, các bên giao kết hợp đồng được giả định là hành vi hợp lý và có động cơ tối đa hoá lợi ích của mình, từ đó sẽ tự lựa chọn hình thức hợp đồng phù hợp. Các bên này cũng được giả định là những người đánh giá tốt nhất lợi ích

của chính họ, nên nếu không được tự do lựa chọn hình thức hợp đồng mà buộc phải tuân theo một yêu cầu luật định⁶, điều này có thể bị coi là sự can thiệp của nhà nước.

Tuy nhiên, vấn đề trọng tâm không phải là sự can thiệp của nhà nước một cách đơn thuần, mà là cách thức thiết lập không gian pháp lý cần thiết để các chủ thể có thể tự do quyết định và lựa chọn cách thức thiết lập, sửa đổi quan hệ pháp luật với người khác trong khuôn khổ không gian đó. Yêu cầu luật định về hình thức cũng bị phê phán là đi ngược lại hiệu quả kinh tế, làm gia tăng chi phí giao kết hợp đồng và gây khó khăn cho các bên muốn kí kết hợp đồng tại địa điểm khác với nơi có bất động sản⁷, một phần vì hình thức lời nói thường thuận tiện và một phần vì các hoạt động kinh tế hiện đại, đặc biệt các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất diễn ra với tần suất cao. Mặc dù có quan điểm như vậy, song đã có lập luận rõ ràng rằng nguyên tắc cơ bản của tự do hợp đồng vẫn không hề thay đổi⁸. Tại Việt Nam, việc ủng hộ hình thức càng ngày càng mạnh mẽ⁹ và lập luận thuyết phục hơn là yêu cầu hợp đồng bằng văn bản, có công chứng, chứng thực không mâu thuẫn với nguyên tắc tự do về hình thức hợp đồng. Ngay cả trong giai đoạn chịu ảnh hưởng mạnh mẽ của chủ nghĩa tự do kinh tế (*laissez-faire*)¹⁰, học

⁴ Đinh Trung Tụng (chủ biên) (2005), *Bình luận những nội dung mới của Bộ luật Dân sự năm 2005*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 175.

⁵ Đinh Trung Tụng (2005), sđd, tr. 175.

⁶ Ngô Huy Cương (2013), sđd, tr. 26.

⁷ Đỗ Giang Nam (2023), “Hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản ở một số quốc gia trên thế giới và hàm ý chính sách cho Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 12, tr. 54.

⁸ Ngô Huy Cương (2013), sđd, tr. 20.

⁹ Ngô Huy Cương (2013), sđd, tr. 26.

¹⁰ Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam dân luật lược khảo – Quyển II: nghĩa vụ và khế ước*, in lần thứ nhất,

thuyết cổ điển về tự do hợp đồng cũng đã có những giới hạn nhất định do pháp luật đặt ra¹¹. Các hệ thống pháp luật đều đặt ra những giới hạn cần thiết vì lí do trật tự công, bảo vệ bên yếu thế hoặc phòng ngừa rủi ro. Đặc biệt, trong các giao dịch liên quan đến tài sản có giá trị lớn và gắn liền với lợi ích công cộng như đất đai, việc bắt buộc sử dụng hình thức văn bản là biện pháp hợp lí nhằm bảo đảm tính minh bạch và an toàn pháp lí. Như vậy, tự do hợp đồng, bao gồm cả tự do hình thức, luôn vận động trong một khuôn khổ nhất định do pháp luật thiết lập.

Do vậy, tự do hợp đồng và yêu cầu về hình thức không thật sự mâu thuẫn với nhau. Chính vì vậy, ngay cả khi xem yêu cầu lập văn bản, có công chứng, chứng thực là một hình thức can thiệp của nhà nước, thì sự can thiệp này cũng nên được nhìn nhận là hình thức can thiệp ở mức tối thiểu và hợp lí. Hơn nữa, pháp luật Việt Nam cũng hạn chế việc sử dụng hình thức lời nói vì những lí do chính đáng - cụ thể là hợp đồng bằng lời nói thường không thể phân biệt rõ ràng giữa tuyên bố trước hợp đồng và các điều khoản có giá trị ràng buộc pháp lí. Khi phát sinh tranh chấp, hợp đồng bằng lời nói khiến việc thu thập chứng cứ trở nên khó khăn và khó phân định các quan điểm trái chiều. Nhược điểm của hình thức lời nói được tóm gọn trong một câu

thành ngữ Việt Nam là “lời nói gió bay”. Do đó, đối với những hợp đồng có giá trị lớn về tài sản, việc lập thành văn bản là điều cần thiết. Bên cạnh các lập luận đã có, bài viết này tiếp tục chứng minh rằng hình thức văn bản có công chứng, chứng thực là một phương tiện quan trọng để bảo vệ nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng và BLDS năm 2015 đã thể hiện sự tôn trọng đối với quyền tự do lựa chọn hình thức hợp đồng. Để chứng minh luận điểm này, bài viết sẽ trình bày theo hướng: 1) Phân tích cơ sở lí luận pháp lí, triết học và kinh tế học chứng minh yêu cầu hình thức không phải là ràng buộc vô nghĩa, mà là điều kiện để quyền tự do hợp đồng được bảo vệ và vận hành hiệu quả; 2) Khảo sát thực tiễn Việt Nam để thấy rõ ràng bối cảnh bất định pháp lí hiện nay, khi hợp đồng miệng hoặc giấy viết tay dễ bị phủ nhận, khi Điều 129 BLDS được áp dụng thiếu nhất quán, khi nguy cơ lạm quyền xét xử còn tiềm ẩn, yêu cầu hình thức văn bản, có công chứng, chứng thực trở thành công cụ bảo vệ tự do hợp đồng trên thực chất, chứ không phải hạn chế nó.

3. Yêu cầu pháp luật quy định về hình thức văn bản như một cơ chế bảo vệ tự do hợp đồng

Hình thức văn bản có những giá trị bảo đảm trong việc bảo vệ các bên trong hợp đồng khỏi những rủi ro và sự bất định vốn tồn tại trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Do đó, văn bản là một công cụ quan trọng để bảo đảm nguyên tắc tự do hợp đồng.

3.1. Cơ sở lí luận về tính hợp lí của yêu cầu hình thức bắt buộc

Trong khoa học pháp lí, yêu cầu hình thức từ lâu đã được lí giải không chỉ như một thủ tục kĩ thuật mà còn gắn liền với nhiều

Bộ Quốc gia giáo dục xuất bản, Sài Gòn, tr. 84. (“Laissez-faire là một cụm từ tiếng Pháp, nghĩa đen là “hãy để mặc” hoặc “hãy để họ làm”, xuất hiện từ thế kỉ XVIII. Học thuyết này nhằm tới mục đích công bằng giữa các cá nhân thông qua tự do thoả thuận, nhà nước nên hạn chế tối đa sự can thiệp”).

¹¹ Hoàng Trung Hiếu (2024), “Các yếu tố ảnh hưởng đến nguyên tắc tự do hợp đồng trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Quản lí nhà nước*, số 341, tr. 84.

chức năng thiết yếu. Lon L. Fuller đã nêu ra ba chức năng cơ bản¹²: 1) Chức năng chứng cứ, tạo căn cứ khách quan chứng minh sự tồn tại và nội dung hợp đồng; 2) Chức năng cảnh báo, buộc các bên suy nghĩ thận trọng trước khi ràng buộc pháp lí; 3) Chức năng định hướng, giúp xác định hành vi pháp lí nào được coi là hợp đồng. Những chức năng này cho thấy yêu cầu hình thức không đơn thuần là hình thức chủ nghĩa mà là phương tiện đảm bảo hiệu quả thực thi quyền tự do hợp đồng.

Các tiếp cận hiện đại đã mở rộng phân tích của Fuller, chỉ ra thêm những chức năng bảo vệ mà hình thức văn bản có thể thực hiện trong thực tiễn. Đặc biệt, trong quan hệ tiêu dùng hoặc giao dịch phức tạp, bên yếu thế thường dễ bị lấn át. Hợp đồng khi được giao kết bằng văn bản, có công chứng, chứng thực trở thành lá chắn pháp lí bảo vệ các bên trong hợp đồng khỏi sự áp đặt bất công. Đồng thời, hình thức còn có chức năng công khai, nhất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hợp đồng phải được đăng kí để thông tin đến bên thứ ba. Điều này không chỉ bảo vệ quyền lợi của các bên trực tiếp, mà còn củng cố sự an toàn, minh bạch và ổn định của thị trường. Từ góc độ quản lí nhà nước, hình thức văn bản cũng phục vụ chức năng điều tiết quan trọng: bảo đảm việc thu thuế, giám sát sử dụng đất đai và quản lí nguồn lực công bằng, hiệu quả. Tuy có quan điểm phê bình rằng yêu cầu hình thức làm tăng chi phí giao dịch hoặc hạn chế sự linh hoạt của thị trường, thực tiễn lại cho thấy chính văn bản mới là phương tiện bảo đảm khả năng thực thi của hợp đồng¹³. Ở Việt Nam, không ít vụ án dân sự bị đình trệ

do hợp đồng miệng hoặc giấy viết tay thiếu công chứng, chứng thực, dẫn đến tranh chấp về nội dung và tính hợp pháp của giao dịch¹⁴. Ngược lại, các hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực thường ít phát sinh kiện tụng và dễ dàng được toà án thi hành¹⁵. Văn bản, vì vậy, cần được nhìn nhận như một thiết kế thể chế, chứ không phải là sự ràng buộc hình thức vô nghĩa.

So sánh pháp luật quốc tế cho thấy, chức năng này được các hệ thống ghi nhận rất rõ. Tại Đức¹⁶, Điều 311b Bộ luật Dân sự Đức (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) buộc hợp đồng mua bán đất phải công chứng; Điều 873 BGB yêu cầu đăng kí tại cơ quan đăng kí đất đai (Grundbuch). Công chứng viên không chỉ xác nhận chữ kí mà còn tư vấn, cảnh báo rủi ro cho các bên, đóng vai trò

¹⁴ Toà án nhân dân tối cao (2024), *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1612498t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập 12/9/2025.

Luật Nghinh Phong (2025), *Tổng hợp 10 bản án huỷ, sửa về hợp đồng mua bán đất đai, nhà ở bằng giấy viết tay không công chứng, chứng thực*, <https://www.luatnghinhphong.vn/tong-hop-10-ban-an-huy-sua-ve-hop-dong-mua-ban-dat-dai-nha-o-bang-giay-viet-tay-khong-cong-chung-chung-thuc>, truy cập 12/9/2025.

¹⁵ Ninh Thị Hiền (2022), *Vai trò của hoạt động công chứng trong tiến trình cải cách tư pháp ở Việt Nam hiện nay*, <https://vietnamnotary.org/vai-tro-cua-hoat-dong-cong-chung-trong-tien-trinh-cai-cach-tu-phap-o-viet-nam-hien-nay/>, truy cập 12/9/2025.

Phương Thảo (2023), *Công chứng góp phần hạn chế các tranh chấp phát sinh*, <https://laodongva-phapluat.laodongthudo.vn/cong-chung-gop-phan-han-che-cac-tranh-chap-phat-sinh-4883.html>, truy cập 12/9/2025.

¹⁶ Bürgerliches Gesetzbuch, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1079, truy cập 12/9/2025.

¹² Fuller Lon L (1941), tldd, tr. 800.

¹³ Đỗ Giang Nam (2023), tldd, tr. 54.

“người gác cổng” ngăn ngừa bất cân xứng thông tin¹⁷. Hệ thống này đảm bảo minh bạch, bảo vệ bên thứ ba và giảm tranh chấp, dù chi phí cao nhưng được coi là “chi phí thể chế cần thiết”, nhỏ hơn nhiều so với chi phí tố tụng và tranh chấp¹⁸. Còn ở Hoa Kỳ, nguyên tắc Statute of Frauds¹⁹ và các đạo luật kế thừa quy định hợp đồng bất động sản phải lập thành văn bản để ngăn ngừa gian lận và khiêu kiện vô căn cứ. Tuy nhiên, để tránh máy móc, Hoa Kỳ phát triển học thuyết thực hiện một phần (part performance doctrine)²⁰. Theo đó, nếu một bên đã thực hiện nghĩa vụ đáng kể trong hợp đồng miệng (như thanh toán, nhận đất), toà án có thể công nhận hiệu lực để tránh “bất công nghiêm trọng”. Đây chính là sự dung hoà giữa hình thức và công bằng, khẳng định hình thức tồn tại để bảo vệ tự do thực chất chứ không phải để phủ nhận ý chí tự nguyện. Như vậy, dù ở civil law (Đức) hay common law (Hoa Kỳ), các hệ thống pháp luật đều coi bất động sản là lĩnh vực ngoại lệ, phải áp dụng hình thức văn bản bắt buộc.

¹⁷ Markus Jakoby (2024), *Real Estate Laws and Regulations Germany 2025*, <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/germany>, truy cập 12/9/2025.

¹⁸ Harvard-Studie, *Deutsches Notarsystem gewährleistet Rechtssicherheit und ist im internationalen Vergleich günstig*, <https://www.notar.de/themen/notarkosten/harvard-studie>, truy cập 12/9/2025.

¹⁹ James Chen (2025), *Statute of Frauds: Purpose, Contracts It Covers, and Exceptions*, <https://www.investopedia.com/terms/s/statute-of-frauds.asp>, truy cập 12/9/2025. Trong đó, Statute of Frauds là một nguyên tắc pháp lý quy định rằng một số loại hợp đồng phải được lập thành văn bản.

²⁰ Adam Leitman Bailey và John M. Desiderio, *When Is Part Performance ‘Part Performance in Real Estate Cases’?*, <https://alblawfirm.com/articles/when-is-part-performance-part-performance-in-real-estate-cases>, truy cập 12/9/2025.

Ở góc độ triết học pháp luật, tranh luận về hình thức gắn liền với câu hỏi muôn thuở về mối quan hệ giữa pháp luật và tự do. Năm 1958, trong tiểu luận “Two Concepts of Liberty”²¹ Isaiah Berlin đã phân biệt giữa tự do tiêu cực (tránh sự can thiệp bên ngoài) và tự do tích cực (khả năng hành động có ý chí riêng). Nếu xét theo góc độ tự do tiêu cực, yêu cầu hợp đồng bằng văn bản dường như hạn chế sự lựa chọn của các bên, vì họ không thể tự do giao kết bằng lời nói hoặc hành vi. Tuy nhiên, nếu nhìn từ góc độ tự do tích cực, hình thức văn bản lại chính là điều kiện để ý chí tự do được thừa nhận, bảo vệ và cưỡng chế thi hành. Ở Việt Nam, nơi việc chứng minh hợp đồng bằng lời nói thường gặp nhiều khó khăn và rủi ro, hợp đồng văn bản có công chứng, chứng thực là công cụ giúp biến sự thoả thuận tự nguyện thành quyền và nghĩa vụ có giá trị pháp lý thực chất. Do đó, hình thức và tự do không phải là hai phạm trù đối kháng, mà tồn tại trong một mối quan hệ biện chứng. Sự hạn chế bề ngoài về lựa chọn hình thức thực chất lại nhằm củng cố năng lực thực thi của tự do hợp đồng. Điều này lí giải tại sao hầu hết các hệ thống pháp luật hiện đại đều coi yêu cầu hình thức là cơ chế bảo đảm tự do, thay vì là sự can thiệp tùy tiện của nhà nước.

Ở một góc độ khác, kinh tế học thể chế đem lại góc nhìn bổ sung quan trọng. Douglas North đã định nghĩa thể chế là “những luật chơi của xã hội”²², với chức năng cơ bản là giảm bất định và định hình hành vi kinh tế.

²¹ Isaiah Berlin, “Two Concepts of Liberty”, *Liberty: Incorporating Four Essays on Liberty*, Henry Hardy (2002), Oxford University Press, tr. 33 - 34.

²² Douglas C. North (1991), “Institutions”, *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 5, No. 1, tr. 97 - 112.

Oliver Williamson, trong lý thuyết chi phí giao dịch²³, đã chỉ ra rằng mỗi cơ chế tổ chức giao dịch đều nhằm giải quyết những vấn đề như bất cân xứng thông tin, cơ hội trục lợi và giới hạn nhận thức. Mục tiêu không phải là loại bỏ hoàn toàn chi phí, mà là tối thiểu hoá tổng chi phí giao dịch và thực thi hợp đồng.

Trong khung phân tích này, yêu cầu lập hợp đồng bằng văn bản, đặc biệt đối với những giao dịch giá trị lớn như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thể coi là một khoản đầu tư thể chế để giảm chi phí giao dịch dài hạn. Chi phí ban đầu cho công chứng, chứng thực hay đăng ký có thể làm tăng gánh nặng tức thời cho các bên, nhưng đổi lại, nó làm giảm đáng kể chi phí tranh chấp, tố tụng và bất định pháp lý sau này. Điều này phù hợp với nguyên lý “chi phí phòng ngừa thấp hơn chi phí khắc phục”²⁴, một luận điểm trung tâm của kinh tế học thể chế. Thực tiễn Việt Nam đã cho thấy: các hợp đồng miệng hoặc giấy viết tay không được công chứng, chứng thực thường dẫn đến tranh chấp kéo dài, trong khi hợp đồng văn bản có công chứng lại được thi hành ổn định và ít phát sinh kiện tụng.

Từ ba nền tảng lý luận pháp lý, triết học và kinh tế học, có thể thấy rõ một điểm chung: Hình thức văn bản không hạn chế tự do hợp đồng, mà chính là điều kiện để quyền tự do hợp đồng được bảo vệ và vận hành hiệu quả. Cơ sở lý luận này khẳng định tính hợp lý về mặt nguyên tắc của yêu cầu hình thức bắt

buộc. Tuy nhiên, trong bối cảnh Việt Nam hiện nay, sự cần thiết của quy định này còn bắt nguồn từ những bất cập thực tiễn cụ thể, nội dung này sẽ được trình bày ở mục 3.2.

3.2. Bất định pháp lý và nhu cầu củng cố yêu cầu hình thức bắt buộc tại Việt Nam

Khái niệm “bất định pháp lý” được hiểu là tình trạng quy định pháp luật không rõ ràng, thiếu nhất quán hoặc mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, khiến chủ thể không thể dự đoán hợp lý hậu quả pháp lý; trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sự thiếu thống nhất giữa Điều 129 BLDS năm 2015 và yêu cầu công, chứng thực tại Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 dẫn tới tình trạng mỗi toà án có thể đưa ra phán quyết khác nhau trong các vụ việc tương tự, làm suy giảm niềm tin vào tính ổn định của pháp luật. Mặc dù Điều 4 BLDS năm 2015 đã xác định BLDS là luật chung và luật chuyên ngành được ưu tiên áp dụng. Do cùng tồn tại cơ chế văn hỏi và yêu cầu hình thức bắt buộc mà thiếu hướng dẫn chi tiết khiến việc áp dụng lúng túng. Từ bối cảnh đó, việc củng cố yêu cầu hình thức trở nên cấp bách, không chỉ về lý luận mà còn từ những vấn đề thực tiễn dưới đây.

Một là, tiêu chí “đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ” gây ra sự không thống nhất trong áp dụng: một số toà án công nhận hiệu lực nếu bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán phần lớn tiền và nhận đất; một số toà khác lại cho rằng nghĩa vụ “chính” chưa được thực hiện đầy đủ, nên vẫn tuyên vô hiệu. Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao đã thừa nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm hình thức, nếu bên

²³ Oliver E. Williamson (1979), “Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations”, *Journal of Law and Economics*, Vol. 22, No. 2, tr. 233 - 261.

²⁴ Harvard-Studie, tldd.

mua đã trả đủ tiền và nhận đất, nhưng án lệ này không được áp dụng nhất quán trên toàn quốc²⁵. Sự bất định này thay vì bảo vệ ý chí thực chất của các bên, học thuyết văn hồi hiệu lực trở thành điểm mơ hồ, làm suy giảm tính minh bạch và dự đoán của pháp luật.

Hai là, sự phụ thuộc vào lời khai nhân chứng và các giấy tờ viết tay khi hợp đồng không được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực. Theo đó, có thể thấy trong nhiều vụ tranh chấp đất đai, các bên thường chỉ có biên nhận tiền, giấy viết tay hoặc lời khai nhân chứng làm chứng cứ. Những loại chứng cứ này vừa thiếu tính xác thực, vừa dễ bị làm giả hoặc bị chi phối bởi quan hệ xã hội – gia đình. Toà án vì vậy gặp khó khăn trong việc xác định sự tồn tại và nội dung hợp đồng²⁶. Hệ quả là thời gian tố tụng kéo dài, phán quyết thiếu nhất quán và quyền lợi của các bên ngay tình không được bảo đảm²⁷. Trái lại, hợp đồng văn bản có

công chứng, chứng thực là chứng cứ gốc, có thể xác thực bằng con dấu, chữ kí và cơ sở dữ liệu công chứng. Đây là căn cứ khách quan giúp toà án xác định chính xác quyền và nghĩa vụ của các bên, đồng thời giảm thiểu nguy cơ khai man, khiếu kiện vô căn cứ hoặc kéo dài tranh chấp.

Ba là, chuẩn mực hình thức thống nhất giúp giảm thiểu sự tùy nghi trong xét xử. Theo đó, khi pháp luật không quy định rõ ràng và thống nhất, thẩm phán có quyền quyết định rất lớn trong việc xác định hợp đồng vi phạm hình thức có được công nhận hay không. Khoảng trống pháp lí này dễ tạo điều kiện cho tham nhũng, thiên vị hoặc lạm quyền trong xét xử. Trong bối cảnh cải cách tư pháp ở Việt Nam, một trong những mục tiêu quan trọng là xây dựng nền tư pháp công bằng, minh bạch và bảo đảm niềm tin của người dân vào hệ thống toà án. Tuy nhiên, nếu pháp luật tiếp tục duy trì cơ chế tùy nghi quá rộng, nguy cơ “yếu tố không liên quan” chi phối kết quả tranh chấp sẽ khó tránh khỏi. Việc quy định bắt buộc hình thức văn bản thống nhất, đồng bộ sẽ góp phần thu hẹp phạm vi tùy nghi, qua đó hạn chế nguy cơ sai phạm tư pháp.

Cuối cùng, nhìn từ mục tiêu cải cách tư pháp và chuyển đổi số, yêu cầu hình thức không chỉ là “bảo vệ tranh chấp hôm nay” mà còn là “đầu tư cho năng lực quản trị ngày mai”. Sự phát triển của hạ tầng định danh, chữ kí số, hồ sơ điện tử và cơ sở dữ liệu đất đai liên thông cho phép duy trì giá trị bảo

²⁵ Phan Thành Nhân & Nguyễn Thiện Phán (2024), *Bàn về áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức*, <https://tapchitoaan.vn/ban-ve-truong-hop-ap-dung-dieu-129-bl-ds-nam-2015-va-an-le-so-552022al11721.html>, truy cập 15/9/2025.

²⁶ Đỗ Thị Thuý (2021), *Thực tiễn công tác kiểm sát giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại VKS hai cấp tỉnh Lâm Đồng và một số giải pháp*, <https://lamdong.gov.vn/sites/vks/nghepvukiemsat/SitePages/Thuc-tien-cong-tac-kiem-sat-giai-quyet-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-QSD-dat-tai-VKS-hai-cap-tinh-Lam-Dong-va-mot-so-giai-phap.aspx?>, truy cập 15/9/2025.

²⁷ Lư Anh Tuấn (2022), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức*, <https://tapchitoaan.vn/hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-vi-pham-dieu-kien-ve-hinh-thuc-6822.html?>, truy cập 15/9/2025.

Xem thêm: TV (2023), *Thêm một vụ phán quyết*

hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay gây tranh cãi, <https://tuoitrethudo.vn/them-mot-vu-phan-quyet-hop-dong-chuyen-nhuong-dat-bang-giay-viet-tay-gay-tranh-cai-226502.html>, truy cập 15/9/2025.

đảm của hình thức ở một chuẩn mực hiện đại hơn: Hợp đồng điện tử với khả năng truy vết, kiểm chứng và liên kết đăng kí. Khi được thiết kế đúng, chuẩn hoá và đồng bộ giữa BLDS, Luật Đất đai, pháp luật công chứng, chứng thực, pháp luật giao dịch điện tử, hình thức văn bản không phải chỉ là tờ giấy có chữ kí mà là một cấu phần của hệ sinh thái pháp lí, công nghệ giúp giảm chi phí giao dịch, thu hẹp không gian gian lận và tăng cường dự đoán pháp lí.

Từ những phân tích trên có thể thấy, sự bất định pháp lí, sự không thống nhất trong áp dụng cơ chế văn hồi hiệu lực, hạn chế của chứng cứ lời khai và nguy cơ lạm quyền trong xét xử đều chỉ ra một thực tế: hình thức văn bản là điều kiện tất yếu để bảo vệ quyền tự do hợp đồng trong bối cảnh Việt Nam hiện nay. Nếu không có sự bảo đảm này, quyền tự do hợp đồng chỉ tồn tại hình thức, dễ bị vô hiệu hoá bởi tranh chấp và phán quyết thiếu thống nhất. Ngược lại, khi pháp luật buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, quyền tự do hợp đồng mới được bảo vệ thực chất: các bên được bảo đảm ý chí tự nguyện, có cơ sở pháp lí rõ ràng để thực thi và được đặt trong một môi trường pháp lí công bằng, minh bạch. Nói cách khác, hình thức văn bản không mâu thuẫn với nguyên tắc tự do hợp đồng, mà chính là điều kiện để quyền tự do này có giá trị thực chất, giảm thiểu rủi ro, tăng cường niềm tin vào hệ thống pháp luật và tư pháp. Đây là cơ sở lí luận và thực tiễn quan trọng để tiếp tục hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam.

4. Pháp luật dân sự Việt Nam tôn trọng quyền tự do về hình thức trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Như đã phân tích ở trên, bất định pháp lí phát sinh từ sự thiếu đồng bộ giữa BLDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024, cùng với những hạn chế trong thực tiễn áp dụng, đã chứng minh rằng yêu cầu về hình thức văn bản có công chứng, chứng thực là điều kiện cần thiết để bảo vệ thực chất quyền tự do hợp đồng. Tuy nhiên, trong học thuyết pháp lí vẫn tồn tại quan điểm cho rằng việc áp dụng nghiêm ngặt yêu cầu hình thức có thể dẫn đến hậu quả bất công: làm thất vọng kì vọng chính đáng của các bên đã thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng chỉ vì vi phạm điều kiện về hình thức mà bị tuyên vô hiệu. Do đó, câu hỏi đặt ra là: Liệu pháp luật Việt Nam có rơi vào tình trạng hình thức hoá mà phủ nhận giá trị ý chí thực sự và hành vi thực thi của các bên? Hay yêu cầu hình thức chỉ là một trong số những công cụ để đạt được sự cân bằng hợp lí giữa an toàn pháp lí và linh hoạt giao dịch? Để trả lời câu hỏi này, cần xem xét tổng thể thiết kế pháp lí của Việt Nam về hình thức hợp đồng và so sánh với một số quốc gia trên thế giới.

Tại Hoa Kỳ, có quan điểm cho rằng có ba cách tiếp cận khác nhau đối với điều kiện luật định về hình thức văn bản: 1) Thực thi nghiêm ngặt điều kiện này; 2) Thực thi điều kiện với những ngoại lệ nhất định; 3) Bỏ hoàn toàn điều kiện đó²⁸.

Pháp luật dân sự Việt Nam, xét trên tổng thể, theo phương án thứ hai - thực thi yêu cầu

²⁸ Michael Braunstein (1989), "Remedy, Reason, and the Statute of Frauds: A Critical Economic Analysis", *Utah Law Review*, Vol. 1989, No. 2, tr. 383.

luật định về văn bản nhưng thiết lập một số ngoại lệ đối với các giao dịch quan trọng (như bất động sản). Nguyên tắc chung được quy định tại Điều 119 BLDS năm 2015: “*Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể...*”. Như vậy, Điều 119 BLDS năm 2015 quy định rõ ràng các bên có quyền tự do sử dụng hình thức lời nói, văn bản hoặc hành vi cụ thể, đây được gọi là nguyên tắc không bắt buộc hình thức. Đồng thời, BLDS cũng thiết lập một số ngoại lệ đối với nguyên tắc này nhằm đạt được sự cân bằng hợp lý giữa hình thức và sự linh hoạt trong giao kết hợp đồng (khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 BLDS năm 2015).

Ở bình diện hợp đồng, nhiều hợp đồng thông dụng không bắt buộc về hình thức (ví dụ: mua bán tài sản thông thường, dịch vụ, gửi giữ...), các bên có thể lựa chọn hình thức dưới dạng lời nói, văn bản hay hình thức khác mà vẫn bảo đảm hiệu lực nếu thỏa mãn điều kiện chung. Bên cạnh đó, một số hợp đồng buộc phải lập thành văn bản (và trong nhiều trường hợp còn phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký) như: hợp đồng về chuyển quyền đối với bất động sản (chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất), thế chấp, hợp đồng xây dựng... Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong nhiều trường hợp Luật Đất đai quy định bắt buộc hình thức bằng văn bản và công chứng, chứng thực (khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Nhìn ở tổng thể đây là mô hình cân bằng: giữa tự do hình thức cho phần lớn giao dịch, nhưng nâng chuẩn hình thức ở những giao dịch có rủi ro hệ thống, giá trị lớn, liên quan đến bên thứ ba. Bên cạnh đó, có thể thấy Luật Công chứng

năm 2024 thiết lập cơ chế công chứng tự nguyện như một lựa chọn nhằm tăng cường giá trị chứng cứ và an toàn giao dịch; nhiều lĩnh vực không bắt buộc công chứng, các bên có thể cân nhắc chi phí - lợi ích để quyết định. Tuy nhiên, đối với đất đai, luật chuyên ngành bắt buộc công chứng, chứng thực cho hầu hết giao dịch (chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp...), do đặc thù gắn với đăng ký, thuế, thông tin đối kháng với bên thứ ba. Quy định này của Việt Nam có thể thấy khác cách tiếp cận chỉ bắt buộc văn bản mà không bắt buộc phải công chứng, chứng thực của pháp luật Trung Quốc (Điều 354 BLDS năm 2020). Theo đó, có thể thấy BLDS năm 2015 của Việt Nam có tính bắt buộc cao hơn - văn bản và công chứng, chứng thực cho đa số các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất. Dù làm tăng chi phí và bất tiện nhưng quy định này của Việt Nam là hợp lý với đặc thù quản lý đất đai. Tuy vậy, cũng cần phải cải cách thủ tục, số hoá hồ sơ công chứng và liên thông với đăng ký đất đai để vừa giữ chuẩn an toàn vừa giảm chi phí giao dịch.

Như đã đề cập, có quan điểm cho rằng yêu cầu chặt chẽ về hình thức có dẫn đến thất vọng chính đáng của các bên. Nói cách khác, trong nhiều trường hợp mặc dù các bên đã có thiện chí, đã thanh toán, đã bàn giao tài sản và sử dụng ổn định nhưng chỉ vì hợp đồng không tuân thủ đúng thủ tục hình thức (ví dụ thiếu công chứng, chứng thực), toà án có thể tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Khi đó kì vọng hợp pháp của các bên rằng hợp đồng của họ sẽ được bảo vệ bị phá vỡ hoàn toàn. Học thuyết Anh - Mỹ ghi nhận: “*Việc không tuân thủ hình thức... cho phép một bên rút lại cam kết*

của mình và qua đó làm thất vọng kì vọng hợp pháp của bên còn lại”²⁹. Mặc dù lí thuyết này phát sinh trong bối cảnh pháp luật Hoa Kỳ nhưng nó cũng có thể được áp dụng trong pháp luật Việt Nam, bởi lẽ trong một số trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện của hình thức cũng không được công nhận hiệu lực tại Việt Nam. Tuy nhiên, vấn đề này cần được xem xét bởi một số lí do sau:

Một là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có chữ kí của các bên, có công chứng, chứng thực là chứng cứ vững chắc để bảo vệ kì vọng hợp đồng. Nếu các bên chỉ có hợp đồng miệng nhưng không có đủ chứng cứ bằng văn bản và được công chứng, chứng thực để chứng minh, thì hợp đồng đó dù hợp pháp về nội dung vẫn không thể được toà án công nhận. Điều này đi ngược lại với nguyên tắc bảo đảm quyền tự do giao kết hợp đồng. Kết quả tiêu cực như vậy càng dễ xảy ra khi những yếu tố không liên quan (chẳng hạn như tham nhũng, thiên vị) ảnh hưởng đến kết quả xét xử. Ngược lại, khi có hợp đồng đã kí, có công chứng, chứng thực rõ ràng, ngay cả khi toà sơ thẩm ra phán quyết bất công, bên bị thiệt hại vẫn có cơ sở để kháng cáo, yêu cầu huỷ bỏ phán quyết ban đầu và đòi hỏi đầy đủ các biện pháp chế tài hợp đồng.

Hai là, BLDS năm 2015 đã tiếp cận thận trọng trong việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Theo đó, chỉ một số ít loại hợp đồng bị coi là vô hiệu trên những điều kiện rất nghiêm

ngặt, bao gồm: Hợp đồng vi phạm điều cấm pháp luật, trái đạo đức xã hội hoặc hợp đồng giả tạo. Đây đều là những căn cứ hợp lí và phổ biến trong pháp luật các nước. Ngoài ra, BLDS năm 2015 cũng quy định rõ nguyên tắc vô hiệu từng phần khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu: nếu phần vô hiệu có thể tách rời khỏi phần còn lại, thì phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực (Điều 130).

Ba là, điều kiện luật định về hình thức văn bản không áp dụng đối với các tuyên bố trong giai đoạn tiền hợp đồng hoặc việc chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận. Thêm vào đó, học thuyết “văn hồi hiệu lực” (healing theory), dù còn gây tranh cãi về tính nhất quán, vẫn có thể được áp dụng để công nhận hiệu lực của hợp đồng không tuân thủ điều kiện về hình thức trong những trường hợp mà hợp đồng này đáng lẽ bị coi là vô hiệu do vi phạm yêu cầu hình thức văn bản. Như vậy, cả việc giới hạn phạm vi áp dụng yêu cầu văn bản và sự tồn tại của học thuyết văn hồi hiệu lực đều góp phần giảm thiểu nguy cơ làm thất bại kì vọng hợp đồng chính đáng.

Từ những phân tích trên có thể khẳng định, quy định của BLDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024 về việc bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực là hoàn toàn hợp lí, không mâu thuẫn với nguyên tắc tự do hợp đồng. Ngược lại, hình thức văn bản, cùng với cơ chế công chứng, chứng thực đã phát huy vai trò như một công cụ bảo đảm an toàn pháp lí, góp phần củng cố giá trị chứng cứ, cảnh báo rủi ro và công khai hoá giao dịch cho bên thứ ba. Tuy nhiên, sự phù hợp về mặt nguyên tắc không đồng nghĩa với việc cơ chế hiện hành

²⁹ Fuller Lon L (1941), tldd, tr. 799; xem thêm: Joseph M. Perillo (1974), “The Statute of Frauds in the Light of the Functions and Dysfunctions of Form”, *Fordham Law Review*, Vol. 43, Iss. 1, tr. 39.

đã hoạt động hiệu quả trong thực tiễn. Vấn đề cốt lõi hiện nay không phải là có nên duy trì yêu cầu hình thức hay không, mà là cách thức thiết kế, vận hành quy định để vừa bảo đảm tính nghiêm ngặt, vừa tránh được sự bất công trong thực tiễn. Như các nội dung đã chỉ ra tại mục 3.2, những bất cập trong quy định hiện hành, từ sự xung đột giữa các văn bản luật, tính mơ hồ của tiêu chí “2/3 nghĩa vụ” đến thủ tục công chứng còn chồng chéo và chưa được số hoá đầy đủ đã làm suy giảm hiệu quả của chính yêu cầu hình thức, khiến nó đôi khi trở thành rào cản thay vì là công cụ bảo vệ. Do vậy, cần có những giải pháp lập pháp và thể chế để hoàn thiện cơ chế hình thức, qua đó bảo vệ thực chất quyền tự do hợp đồng.

5. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Từ các nội dung nêu trên của bài viết, có thể khẳng định việc pháp luật Việt Nam quy định bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực là cần thiết và hợp lý để bảo đảm tự do hợp đồng trên thực chất. Tuy nhiên, những bất cập trong việc thiết kế và thực thi các quy định hiện hành cho thấy vẫn cần những cải cách nhất định nhằm tăng tính minh bạch, khắc phục sự thiếu thống nhất và bảo đảm quyền lợi chính đáng của các bên tham gia giao dịch. Bài viết đề xuất một số kiến nghị cụ thể:

Một là, Điều 129 BLDS năm 2015 hiện hành cho phép công nhận hiệu lực hợp đồng vi phạm hình thức nếu “đã được thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ”. Tuy nhiên, quy định này trên thực tế thiếu tiêu chí rõ ràng, khiến việc áp dụng trở nên cứng nhắc và dẫn đến những

kết quả xét xử khác nhau. Thực tiễn xét xử cho thấy Tòa án nhân dân tối cao đã tiếp cận linh hoạt hơn, tiêu biểu là Án lệ số 04/2017/AL³⁰ và Án lệ số 55/2022/AL³¹ khi công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm hình thức vì các bên đã thực hiện “nghĩa vụ cơ bản” - tức là nghĩa vụ trực tiếp gắn với mục đích của hợp đồng (bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận đã thanh toán hoặc quản lý và sử dụng ổn định lâu dài). Như vậy, hai án lệ này cho thấy toà án đã đi theo hướng không máy móc dựa vào tỉ lệ nghĩa vụ, mà chú trọng đến việc các bên đã thực hiện nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng hay chưa. Do đó, kiến nghị sửa đổi Điều 129 theo hướng mở, dựa trên tiêu chí “nghĩa vụ cơ bản đã được thực hiện” sẽ vừa phù hợp với thực tiễn xét xử vừa bảo đảm tính ổn định và công bằng của giao dịch dân sự.

Hai là, khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp...* (điểm b khoản 3 Điều 27)”. Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 đã thu hẹp phạm vi điều kiện về hình thức, chỉ yêu cầu công chứng, chứng thực mà không coi đăng kí là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Trong khi đó, BLDS năm 2015 vẫn còn đề ngỏ khả năng coi đăng kí là một điều kiện hiệu lực, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong áp dụng pháp luật. Thực tiễn xét xử đã phát sinh nhiều vụ việc hợp đồng đã công chứng nhưng chưa đăng kí vẫn

³⁰ Tòa án nhân dân tối cao, <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietanle?dDocName=TAN D014300>, truy cập 15/9/2025.

³¹ Tòa án nhân dân tối cao, <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietanle?dDocName=TAN D281186>, truy cập 15/9/2025.

bị tranh chấp về hiệu lực. Đề xuất sửa đổi theo hướng: Khẳng định rõ công chứng, chứng thực là điều kiện có hiệu lực giữa các bên; đăng ký tại cơ quan đất đai chỉ là điều kiện để hợp đồng có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Cách tiếp cận này sẽ hài hoà giữa BLDS năm 2015 với Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị coi là vô hiệu chỉ vì chưa đăng ký nhưng đồng thời bảo vệ người thứ ba ngay tình thông qua cơ chế công khai và đăng ký.

Ba là, đẩy mạnh số hoá và mở rộng mạng lưới công chứng. Theo đó, Luật Công chứng năm 2024 cùng Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ đã chính thức ghi nhận công chứng điện tử, áp dụng cho hầu hết giao dịch dân sự, trừ di chúc và hành vi pháp lý đơn phương. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn có thể được công chứng điện tử, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để giảm chi phí và thời gian, đặc biệt đối với người dân ở vùng nông thôn, miền núi. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 hiện mới chỉ dừng lại ở yêu cầu công chứng, chứng thực, chưa có quy định rõ ràng về cơ chế đăng ký trực tuyến quyền sử dụng đất. Thủ tục đăng ký vẫn chủ yếu thực hiện trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai, gây ra sự thiếu đồng bộ với tiến trình số hoá thủ tục công chứng. Do đó, cần bổ sung quy định về đăng ký trực tuyến có giá trị pháp lý tương đương hình thức trực tiếp, xây dựng cơ chế liên thông dữ liệu giữa hệ thống công chứng điện tử, cơ quan thuế và văn phòng đăng ký đất đai, cùng các chuẩn kỹ thuật về chữ ký số, bảo mật thông tin. Lộ trình thực hiện thí điểm tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí

Minh, Đà Nẵng trước khi nhân rộng toàn quốc, sẽ hình thành quy trình số hoá hoàn chỉnh, minh bạch và hiệu quả.

Song song đó, cần mở rộng mạng lưới công chứng xuống cấp huyện, ưu tiên vùng khó khăn vì hiện nay các tổ chức hành nghề công chứng tập trung ở đô thị lớn, khiến người dân nông thôn, miền núi phải dựa vào giấy viết tay, tăng nguy cơ tranh chấp. Nhà nước cần có chính sách khuyến khích mở rộng mạng lưới, đào tạo công chứng viên chuyên nghiệp hoá, chú trọng vai trò tư vấn và cảnh báo rủi ro. Đồng thời, đẩy mạnh phổ biến, giáo dục pháp luật thông qua báo chí, truyền hình, tổ chức đoàn thể và tăng cường dịch vụ tư vấn miễn phí cho nhóm yếu thế (người nghèo, phụ nữ, đồng bào dân tộc thiểu số...) để họ tiếp cận hình thức hợp đồng hợp pháp. Cuối cùng, cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản, minh bạch hơn, triển khai cơ chế “một cửa liên thông” kết nối dữ liệu giữa công chứng, thuế và đăng ký đất đai sẽ tiết kiệm thời gian, chi phí và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước.

Như vậy, cải cách pháp luật về hình thức hợp đồng đất đai tại Việt Nam cần dựa trên nguyên tắc bảo hộ hình thức, nghĩa là không tuyệt đối siết chặt cũng không nói lỏng vô nguyên tắc, mà phải thiết kế một cơ chế hiệu chỉnh hợp lý, cân bằng giữa tự do hợp đồng và bảo vệ an toàn pháp lý. Sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan lập pháp, hành pháp, tư pháp cùng với sự tham gia của cộng đồng pháp lý và công nghệ số sẽ tạo nền tảng cho một hệ thống pháp luật hiện đại, minh bạch và công bằng.

Kết luận

Từ góc độ lý luận, quy định pháp luật về hình thức hợp đồng không phải là sự hạn chế

quyền tự do, mà là cơ chế bảo vệ và hiện thực hoá quyền tự do đó. Trong các giao dịch có giá trị lớn, đặc biệt là đất đai, gắn với lợi ích công cộng và quan hệ của bên thứ ba, việc pháp luật quy định hình thức văn bản, công chứng hoặc chứng thực không những hợp lý mà còn cần thiết. Kinh nghiệm của một số quốc gia (Đức, Hoa Kỳ, Trung Quốc) đều khẳng định bất động sản là lĩnh vực ngoại lệ, nơi yêu cầu hình thức được nâng cao nhằm bảo đảm minh bạch và an toàn pháp lý.

Có thể thấy, pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành đã thiết lập khung pháp lý tương đối rõ ràng đối với hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy vẫn còn những điểm chưa thật sự thống nhất, đặc biệt trong việc xử lý hậu quả của giao dịch vi phạm điều kiện về hình thức. Các án lệ như Án lệ số 04/2017/AL và Án lệ số 55/2022/AL phần nào phản ánh xu hướng xét xử của tòa án trong việc cân nhắc giữa yêu cầu hình thức và việc bảo vệ kì vọng hợp pháp của các bên trong giao dịch.

Do đó, bài viết kiến nghị hoàn thiện pháp luật theo mô hình hình thức hiệu chỉnh, vừa duy trì các yêu cầu về văn bản, có công chứng, chứng thực đối với các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nói chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, vừa đảm bảo cơ chế xử lý linh hoạt để bảo vệ bên ngay tình. Đồng thời, việc thúc đẩy số hoá trong lĩnh vực công chứng và đăng kí đất đai cũng là giải pháp quan trọng nhằm giảm chi phí giao dịch, nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính minh bạch của thị trường đất đai./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đinh Trung Tụng (chủ biên) (2005), *Bình luận những nội dung mới của Bộ luật Dân sự năm 2005*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
2. Đỗ Giang Nam (2023), “Hình thức của hợp đồng liên quan đến bất động sản ở một số quốc gia trên thế giới và hàm ý chính sách cho Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 12.
3. Fuller, Lon L. (1941), “Consideration and Form”, *Columbia Law Review*, Vol. 41, No. 5.
4. Hoàng Trung Hiếu (2024), “Các yếu tố ảnh hưởng đến nguyên tắc tự do hợp đồng trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí quản lí nhà nước*, số 341, tháng 6.
5. Isaiah Berlin (2002), *Liberty: Incorporating Four Essays on Liberty*, Oxford University Press.
6. Michael Braundstein (1989), “Remedy, Reason, and the Statute of Frauds: A Critical Economic Analysis”, *Utah Law Review*, Vol. 1989, No. 2.
7. Ngô Huy Cương (2013), *Giáo trình Luật Hợp đồng phần chung*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
8. North, Douglas C. (1991), “Institutions”, *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 5, No. 1.
9. Perillo, Joseph M., (1974), “The Statute of Frauds in Light of the Functions and Dysfunctions of Form”, *Fordham Law Review*, Vol. 43, Iss. 1.
10. Vũ Văn Mẫu, (1963), *Việt Nam dân luật lược khảo - Quyển II: nghĩa vụ và khế ước*, Bộ Quốc gia giáo dục xuất bản, Sài Gòn.