TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH "ĐÃ THỰC HIỆN ÍT NHẤT HAI PHẦN BA NGHĨA VỤ" TRONG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT - THỰC TIỄN TẠI HÀ NỘI

NGUYỄN THỊ MINH ANH*

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phép Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch bằng văn bản vi phạm yêu cầu công chứng, chứng thực nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ. Qua đối chiếu hai bản án có kết quả khác nhau tại Hà Nội, bài viết cho rằng, không thể đồng nhất "hai phần ba nghĩa vụ" với "hai phần ba giá chuyển nhượng". Đồng thời, bài viết đề xuất khung xác định bốn bước và kiến nghị hoàn thiện pháp luật, thống nhất áp dụng.

Từ khóa: *Giao dịch vi phạm hình thức; hai phần ba nghĩa vụ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; Hà Nội.*

Clause 2, Article 129 of the 2015 Civil Code allows courts to recognize the validity of written transactions that fail to comply with notarization or authentication requirements if one or both parties have performed at least two-thirds of their obligations. By comparing two court judgments with different outcomes in Ha Noi, this article argues that "two-thirds of the obligations" cannot be equated with "two-thirds of the transfer price." The article proposes a four-step framework for determining the extent of performance and recommends legal reforms to ensure consistent application.

Keywords: Transactions violating formal requirements; two-thirds of the obligations; land use rights transfer contracts; Clause 2, Article 129 of the Civil Code; Ha Noi.

NGÀY NHẬN: 08/10/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 06/11/2026 NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 18/11/2026

Email: minhanhnt9410@gmail.com

DOI: https://doi.org/10.59394/qlnn.372.2026.1714

1. Đặt vấn đề

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường có giá trị lớn, tác động trực tiếp đến quyền tài sản của các bên, trật tự đăng ký và lợi ích của người thứ ba. Vì vậy, pháp luật yêu cầu hợp đồng phải được lập thành văn bản và, về nguyên tắc, được công chứng hoặc chứng thực. *Bộ luật Dân sự* năm 2015 và *Luật Đất đai* năm 2024 yêu cầu làm rõ ý chí giao kết, củng cố chứng cứ và kết nối giao dịch với cơ chế đăng ký, công khai. Tuy nhiên, nếu các bên đã thực hiện phần lớn thỏa thuận, việc phủ nhận giao dịch chỉ vì

* *ThS, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch*

thiếu sót về hình thức có thể tạo cơ hội cho bên không thiện chí rút khỏi cam kết khi giá đất hoặc hoàn cảnh thay đổi (Quốc hội, 2015, khoản 1 Điều 502; Quốc hội, 2024, điểm a khoản 3 Điều 27). Ngoài ra, còn quy định ngoại lệ đối với giao dịch bằng văn bản vi phạm yêu cầu bắt buộc về công chứng, chứng thực. Theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ (Quốc hội, 2015, khoản 2 Điều 129). Quy định này bảo vệ ý chí giao kết đích thực và sự ổn định của quan hệ đã được thực hiện trên thực tế. Án lệ số 55/2022/AL cho thấy, mức thực hiện phải được đánh giá trong toàn bộ quá trình giao tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận và tiếp tục thừa nhận giao dịch (Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, 2022).

Vướng mắc then chốt nằm ở cụm từ "ít nhất hai phần ba nghĩa vụ". *Bộ luật Dân sự* năm 2015 chưa xác định mẫu số là số lượng nghĩa vụ, tổng giá trị nghĩa vụ hay mức độ đạt được mục đích hợp đồng; chưa chỉ rõ phải đánh giá riêng từng bên hay toàn bộ giao dịch; chưa quy định cách đo nghĩa vụ không thể chia và thời điểm chốt mức thực hiện. Vấn đề này bộc lộ rõ tại Hà Nội, nơi nhiều giao dịch viết tay tồn tại kéo dài trong bối cảnh giá đất biến động mạnh, hồ sơ địa chính phức tạp, đất xen kẹt và đô thị hóa nhanh.

Bài viết sử dụng phương pháp phân tích quy phạm, đối chiếu bản án và tổng hợp thực tiễn. Hai bản án tại Hà Nội được chọn như hai trường hợp đối chứng để nhận diện điều kiện công nhận và giới hạn của cơ chế này, không nhằm đại diện về mặt thống kê cho toàn bộ hoạt động xét xử. Phạm vi nghiên cứu chỉ gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập bằng văn bản nhưng thiếu công chứng, chứng thực; không mở rộng ngoại lệ của Điều 129 *Bộ luật Dân sự* năm 2015 sang giao dịch vi phạm điều kiện về chủ thể, ý chí, đối tượng hoặc điều cấm. Theo đó, quy định "hai phần ba nghĩa vụ" phải được xác định từ nghĩa vụ cốt lõi của từng bên trong quan hệ đối ứng, kết hợp đo lường định lượng với đánh giá kết quả thực hiện, thay vì chỉ lấy số tiền đã trả chia cho giá chuyển nhượng.

2. Nội hàm pháp lý và những vấn đề cần làm rõ

2.1. Bản chất của ngoại lệ tại Điều 129 Bộ luật Dân sự

Xét theo chức năng, yêu cầu về hình thức vừa cảnh báo chủ thể trước một quyết định quan trọng, vừa chuẩn hóa chứng cứ và tạo kênh công khai giao dịch. Điều 129 không phủ nhận các chức năng đó mà thiết lập ngoại lệ có điều kiện khi mức độ thực hiện đã tạo nên sự tin cậy đủ lớn và việc phủ nhận giao dịch chỉ vì thiếu sót về hình thức sẽ dẫn đến bất công (Đỗ Giang Nam, 2023).

Việc áp dụng ngoại lệ phải bắt đầu từ việc kiểm tra các điều kiện có hiệu lực tại Điều 117 *Bộ luật Dân sự* năm 2015. Tòa án chỉ xem xét ngưỡng hai phần ba sau khi xác định khiếm khuyết của giao dịch chỉ thuộc về hình thức. Nói cách khác, hai phần ba là điều kiện khắc phục lỗi hình thức, không phải căn cứ hợp pháp hóa mọi giao dịch đất đai đã được thực hiện trên thực tế (Quốc hội, 2015, Điều 117, Điều 123 - 128; Quốc hội, 2024, Điều 45). Ngưỡng hai phần ba vừa là giới hạn định lượng, vừa biểu thị mức thực hiện đủ thực chất để việc đảo ngược giao dịch trở nên bất hợp lý, vì ngăn chặn việc lợi dụng sai sót về hình thức nhưng không thay đổi các điều kiện có hiệu lực về nội dung của giao dịch (Tưởng Duy Lượng, 2018).

2.2. Những vấn đề đặt ra

Thứ nhất, phải xác định đúng mẫu số. Nếu hợp đồng ghi nhận năm đầu việc, không thể mặc nhiên coi mỗi đầu việc chiếm 20% tổng nghĩa vụ. Nghĩa vụ trả tiền và nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất là nghĩa vụ

cốt lõi; việc nộp bản sao giấy tờ hoặc thông báo lịch ký chỉ có tính hỗ trợ. Nếu đếm ngang bằng mọi đầu việc, kết quả sẽ phụ thuộc vào kỹ thuật soạn thảo: một nghĩa vụ bị chia thành nhiều việc nhỏ có thể làm thay đổi tỷ lệ mà không làm thay đổi bản chất thực hiện.

Thứ hai, đơn vị đo không đồng nhất. Nghĩa vụ trả tiền có thể chia và đo theo giá trị. Ngược lại, việc giao quyền sử dụng một thửa đất hoặc ký hồ sơ đăng ký thường không thể chia theo tỷ lệ một cách có ý nghĩa. Với nhóm nghĩa vụ này, phải xem xét kết quả thực tế hoặc pháp lý đã hình thành: đất đã được bàn giao ổn định hay chưa; giấy chứng nhận đã được giao hay chưa; bên chuyển nhượng đã hoàn thành phần việc cần thiết để bên kia đăng ký hay chưa.

Thứ ba, cụm từ "một bên hoặc các bên" cho phép áp dụng Điều 129 khi chỉ một bên đạt ngưỡng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng song vụ; việc thực hiện của một bên thường gắn với sự tiếp nhận hoặc nghĩa vụ đối ứng của bên kia. Cách hiểu chỉ dựa vào một bên có thể dẫn đến công nhận giao dịch dù bên kia chưa tiếp nhận bất kỳ lợi ích nào; cách hiểu buộc cả hai bên cùng đạt hai phần ba lại thu hẹp phạm vi của điều luật. Yêu cầu đặt ra là tôn trọng câu chữ của Điều 129 nhưng phải kiểm tra quan hệ đối ứng của việc thực hiện.

Thứ tư, chưa có mốc thời gian thống nhất để chốt mức thực hiện. Nếu tính cả hành vi đơn phương sau khi tranh chấp phát sinh, một bên có thể chủ động đẩy tỷ lệ qua ngưỡng để tạo căn cứ khởi kiện. Nếu chốt quá sớm, Tòa án có thể bỏ qua hành vi tiếp tục thực hiện một cách thiện chí trước khi tranh chấp thực sự hình thành. Mốc hợp lý cần gắn với thời điểm một bên thể hiện rõ ý chí phủ nhận hoặc yêu cầu công nhận giao dịch; hành vi đơn phương sau thời điểm đó chỉ được tính nếu bên kia chấp nhận.

Thứ năm, phải phân biệt công nhận hiệu lực của hợp đồng với hoàn tất chuyển quyền. Khoản 2 Điều 129 miễn cho các bên việc thực hiện lại công chứng, chứng thực, nhưng không thay thế các điều kiện quản lý đất đai và thủ tục đăng ký. Hiệu lực ràng buộc của hợp đồng, hiệu lực chuyển quyền và hiệu lực đối kháng với người thứ ba là ba tầng pháp lý có liên hệ nhưng không đồng nhất (Trần Thăng Long & Nguyễn Văn Nhân, 2021).

3. Thực tiễn tại Hà Nội

3.1. Những dấu hiệu được sử dụng để công nhận giao dịch

Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2024/DS-PT ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết tranh chấp từ hợp đồng viết tay lập năm 2009, có giá chuyển nhượng 645 triệu đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã trả 610 triệu đồng, tương đương khoảng 94,6%; 35 triệu đồng còn lại được thỏa thuận thanh toán sau khi hoàn tất giấy chứng nhận. Hai bên đã giao nhận nhà đất và phối hợp hoàn thiện giấy tờ; bên mua được cấp giấy chứng nhận, quản lý và sử dụng ổn định trong thời gian dài. Tòa án xác định cả hai bên đã thực hiện quá hai phần ba nghĩa vụ, công nhận hiệu lực của hợp đồng và buộc bên mua thanh toán số tiền còn lại cùng lãi chậm trả (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, 2024).

Nhận định của cấp phúc thẩm không dừng ở việc đối chiếu biên nhận tiền. Việc bên mua đã nhận nhà đất, tự thực hiện thủ tục cấp giấy, quản lý ổn định hơn mười năm và việc bên bán không có văn bản đòi tiền trong thời gian dài được sử dụng để kiểm tra tính xác thực của lời khai. Tỷ lệ thanh toán chỉ có ý nghĩa sau khi giá chuyển nhượng thực, số tiền thực nhận và toàn bộ diễn biến thực hiện đã được chứng minh. Nếu lấy giá ghi trong tài liệu giả cách hoặc lời khai đơn lẻ làm mẫu số, kết quả tính toán sẽ sai ngay từ đầu (Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, 2024). Việc xây dựng, cải tạo tài sản chỉ là

chứng cứ về sự tin cậy và mức độ ổn định, không tự động được cộng vào phần nghĩa vụ đã thực hiện nếu hợp đồng không quy định.

3.2. Giới hạn áp dụng cơ chế công nhận

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hà Nội) cho thấy, giới hạn của cơ chế công nhận. Các bên lập giấy chuyển nhượng năm 1997 đối với 96 m² đất, giá 20 triệu đồng; bên mua đã trả 15 triệu đồng, nhận đất và xây dựng. Mặc dù tỷ lệ thanh toán đạt 75%, hợp đồng ghi chuyển nhượng đất ở nhưng phần đất được giao thực tế thuộc quỹ đất nông nghiệp công ích 5%. Tòa án xác định giao dịch không đủ điều kiện về nội dung và đồng thời vi phạm về hình thức, sau đó giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu và lỗi của các bên. Như vậy, đạt ngưỡng thanh toán không loại trừ việc kiểm tra các căn cứ vô hiệu khác (Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, 2021).

3.3. Những yếu tố mang tính đặc thù của Hà Nội

Bối cảnh Hà Nội làm nổi bật bốn nhóm rủi ro. *Một là,* nhiều giao dịch viết tay được xác lập từ lâu, trải qua thay đổi về pháp luật, địa giới và hồ sơ địa chính. *Hai là,* chênh lệch lớn giữa giá lịch sử với giá tại thời điểm tranh chấp làm tăng động cơ phủ nhận giao dịch, khiến chuỗi hành vi thực hiện và sự tiếp nhận lâu dài có ý nghĩa đặc biệt. *Ba là,* đô thị hóa nhanh làm phát sinh nhiều trường hợp đất nông nghiệp, đất xen kẹt, đất có nguồn gốc giao trái thẩm quyền hoặc chưa tách thửa nhưng được giao dịch như đất ở. *Bốn là,* quyền sử dụng đất thường gắn với nhà, công trình và quan hệ tài sản chung của hộ gia đình hoặc vợ chồng, nên lỗi về hình thức có thể che khuất khiếm khuyết về quyền định đoạt.

4. Khung xác định bốn bước

Khung bốn bước dưới đây là trình tự lập luận để Tòa án công khai phạm vi nghĩa vụ, phương pháp đo, chứng cứ và các yếu tố kiểm tra trong bản án, được áp dụng tại khoản 2 Điều 129 *Bộ luật Dân sự* năm 2015.

Bước 1 - Sàng lọc điều kiện áp dụng. Phần nhận định của bản án phải chỉ rõ: hợp đồng đã được lập bằng văn bản; vi phạm cụ thể là thiếu công chứng, chứng thực; ngoài thiếu sót đó, giao dịch đáp ứng Điều 117 và quyền sử dụng đất đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo pháp luật áp dụng. Đối với tài sản chung, cần xác định đầy đủ người có quyền định đoạt và phạm vi ủy quyền. Đối với đất chưa có giấy chứng nhận, sai loại đất hoặc đang bị ngăn chặn, phải làm rõ đó là trở ngại thủ tục có thể khắc phục hay căn cứ khiến giao dịch không thể có hiệu lực.

Áp dụng tại Hà Nội, việc chiếm hữu lâu dài hoặc đã xây dựng nhà, công trình là chứng cứ quan trọng về quá trình thực hiện nhưng không thay thế hồ sơ địa chính về chủ thể có quyền và điều kiện của thửa đất. Vì vậy, chỉ sau khi vượt qua bước sàng lọc mới có thể đánh giá ngưỡng hai phần ba.

Bước 2 - Xác định cấu trúc nghĩa vụ đối ứng. Mức thực hiện phải được đánh giá riêng trên tập hợp nghĩa vụ của từng bên, phù hợp với cụm từ "một bên hoặc các bên", đồng thời được phân biệt: (1) Nghĩa vụ cốt lõi trực tiếp tạo nên sự trao đổi; (2) Nghĩa vụ hỗ trợ để hoàn tất giao dịch; (3) Hành vi phát sinh sau giao kết nhưng không phải nghĩa vụ theo hợp đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ cốt lõi của bên nhận chuyển nhượng là trả giá; nghĩa vụ cốt lõi của bên chuyển nhượng là bàn giao quyền sử dụng trên thực tế và thực hiện các hành vi pháp lý cần thiết để chuyển quyền (Quốc hội, 2015, Điều 500 - 503). Việc xây dựng, nộp thuế sử dụng đất hoặc sửa chữa tài sản chỉ được tính vào mức thực hiện nếu hợp đồng xác định đó là nghĩa vụ.

Bước 3 - Đánh giá mức thực hiện theo tính chất nghĩa vụ. Đối với nghĩa vụ có thể chia, tỷ lệ được xác định bằng giá trị hoặc khối lượng đã thực hiện trên tổng giá trị hoặc

khối lượng phải thực hiện. Giá chuyển nhượng dùng làm mẫu số phải là giá giao kết thực, được chứng minh bằng văn bản, chứng từ, lời khai phù hợp và hành vi thực hiện; không mặc nhiên lấy giá ghi trong tài liệu giả cách. Khoản đặt cọc chỉ được tính vào tiền thanh toán nếu thỏa thuận hoặc hành vi của các bên cho thấy khoản đó đã chuyển thành một phần giá. Lãi, phạt vi phạm và bồi thường do vi phạm không thuộc nghĩa vụ gốc để tính ngưỡng.

Đối với nghĩa vụ không thể chia, không thể gán một tỷ lệ tùy ý mà phải xác định kết quả cốt lõi đã hình thành hay chưa. Nghĩa vụ giao đất đạt kết quả cốt lõi khi bên mua đã nhận ranh giới, có khả năng quản lý, sử dụng và bên bán không còn kiểm soát thực tế. Nghĩa vụ phối hợp đăng ký đạt kết quả cốt lõi khi bên bán đã giao giấy tờ và hoàn thành các hành vi cần thiết trong phạm vi quyền của mình.

Kết luận về ngưỡng hai phần ba phải được xác lập riêng cho từng bên và giải thích rõ vai trò của từng nghĩa vụ. Trong hợp đồng điển hình, thanh toán và chuyển giao quyền là hai trục đối ứng; nghĩa vụ phụ không thể bù cho một trục cốt lõi chưa được thực hiện. Nếu chỉ một bên đạt ngưỡng, Điều 129 vẫn có thể được áp dụng theo câu chữ của điều luật nhưng Tòa án phải làm rõ bên kia đã tiếp nhận lợi ích hoặc có hành vi thừa nhận việc tiếp tục giao dịch. Yêu cầu này ngăn một bên đơn phương tạo lập căn cứ công nhận.

Bước 4 - Đối chiếu với thiện chí, sự tiếp nhận và an toàn pháp lý. Sau khi đo mức thực hiện, Tòa án phải đối chiếu kết quả với bốn nhóm yếu tố: (1) Thiện chí của bên yêu cầu; (2) Việc bên kia tiếp nhận tiền, đất, giấy tờ hoặc lợi ích thực tế; (3) Khả năng hoàn tất chuyển quyền theo pháp luật đất đai; (4) Quyền của người thứ ba và lợi ích công cộng. Các yếu tố này không thay thế ngưỡng hai phần ba mà kiểm soát kết quả định lượng, tránh kết luận máy móc trái với mục đích của ngoại lệ. Hành vi tiếp tục thực hiện sau thời điểm đó chỉ được tính nếu phù hợp với thỏa thuận có trước tranh chấp hoặc được bên kia chấp nhận. Bản án phải nêu rõ nghĩa vụ được lựa chọn, căn cứ xác định nghĩa vụ cốt lõi, mẫu số và tử số, chứng cứ, thời điểm chốt và kết quả đối chiếu.

5. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Một là, cần hướng dẫn thống nhất khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần hướng dẫn thống nhất: chỉ áp dụng cơ chế công nhận khi giao dịch chỉ vi phạm về hình thức; xác định riêng mức thực hiện của từng bên trên cơ sở nghĩa vụ cốt lõi; đo nghĩa vụ có thể chia theo giá trị hoặc khối lượng; đánh giá nghĩa vụ không thể chia theo kết quả cốt lõi; không tính nghĩa vụ phát sinh do vi phạm và chi phí đầu tư không phải nghĩa vụ hợp đồng; xác định thời điểm chốt và bảo vệ quyền của người thứ ba. Công văn số 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 nêu cách đo theo số lượng, khối lượng, thời gian, công việc và kết quả, đồng thời cho rằng không áp dụng Điều 129 nếu nghĩa vụ không thể định lượng. Quan điểm này có giá trị tham khảo nhưng mới là hướng dẫn nghiệp vụ nội bộ và chưa giải quyết thỏa đáng trường hợp nghĩa vụ không thể chia mà kết quả cốt lõi đã hình thành (Viện kiểm sát nhân dân tối cao, 2024).

Án lệ số 55/2022/AL phản ánh trường hợp tiền, đất và giấy chứng nhận đều đã được giao nhưng chưa đưa ra tiêu chí tổng quát khi chỉ một bên đạt ngưỡng hoặc khi có quyền của người thứ ba. Hướng dẫn mới cần xác lập nguyên tắc: mức thực hiện được tính trên nghĩa vụ cốt lõi của từng bên; nghĩa vụ có thể chia được đo theo giá trị hoặc khối lượng; nghĩa vụ không thể chia được đánh giá theo kết quả thực tế hoặc pháp lý đã đạt. Trường hợp chỉ một bên đạt ngưỡng, Tòa án phải xem xét việc bên kia tiếp nhận lợi ích hoặc có hành vi thừa nhận giao dịch.

Hai là, sửa đổi có mục tiêu Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về dài hạn, khoản 2 Điều 129 nên được bổ sung quy định: lấy nghĩa vụ cốt lõi của từng bên làm phạm vi tính; lựa chọn phương pháp đo theo tính chất của nghĩa vụ; đặt kết quả trong quan hệ đối ứng, gắn với thiện chí, quyền của người thứ ba và điều kiện của tài sản theo luật chuyên ngành. Cách sửa đổi này vẫn duy trì ngưỡng hai phần ba để bảo đảm khả năng dự đoán, đồng thời khắc phục lối áp dụng đồng nhất ngưỡng với tỷ lệ thanh toán. Bên cạnh đó, cần làm rõ hệ quả của quyết định công nhận các bên không phải thực hiện lại công chứng, chứng thực nhưng vẫn phải hoàn thành nghĩa vụ còn lại và thủ tục đăng ký theo pháp luật đất đai. Quyền của người thứ ba được giải quyết theo các quy định về đăng ký, ngay tình và thứ tự ưu tiên. Sự phân định này tránh đồng nhất việc khắc phục lỗi hình thức với việc đáp ứng toàn bộ yêu cầu công khai và quản lý nhà nước đối với bất động sản (Quốc hội, 2015, khoản 2 Điều 129 và Điều 503; Quốc hội, 2024, khoản 3 Điều 27 và Điều 133).

Ba là, cơ chế xác minh và tổng kết thực tiễn tại Hà Nội.

Tòa án nhân dân hai cấp tại thành phố Hà Nội cần thống nhất phiếu kiểm tra hồ sơ theo bốn bước và định kỳ tổng kết các bản án có khác biệt về tiêu chí xác định. Phiếu phải có các nhóm dữ liệu bắt buộc về nguồn gốc, loại đất, chủ thể đứng tên và người cùng có quyền, lịch sử biến động, tình trạng tách thửa, quy hoạch liên quan, giao dịch với người thứ ba, thời điểm giao tiền và giao đất. Giải pháp này xử lý trực tiếp sự phức tạp của hồ sơ địa chính và các giao dịch kéo dài tại Hà Nội, thay vì chỉ bổ sung một tiêu chí thanh toán.

Cần thiết lập cơ chế trả lời yêu cầu xác minh trên môi trường điện tử giữa Tòa án, Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân cấp xã. Cơ chế phối hợp chỉ cung cấp thông tin cho hoạt động xét xử, không can thiệp vào việc đánh giá chứng cứ và ra phán quyết. Bản án được công bố phải ẩn danh đúng quy định nhưng giữ đầy đủ lập luận về phạm vi nghĩa vụ, phương pháp đo và thời điểm chốt, qua đó, tạo nguồn thực tiễn cho tổng kết xét xử, phát triển án lệ và hoàn thiện pháp luật❐

Tài liệu tham khảo:

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 (484), tháng 6/2023.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2022). *Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, được thông qua ngày 07/9/2022 và công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự* năm 2015.

Quốc hội (2024). *Luật Đất đai* năm 2024.

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (2024). *Bản án dân sự phúc thẩm số 348/2024/DS-PT ngày 27/5/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (2021). *Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.*

Trần Thăng Long & Nguyễn Văn Nhân (2021). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức - bất cập và hướng giải quyết. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 6 (430), tháng 3/2021.

Tưởng Duy Lượng (2018). Những vấn đề cần lưu ý khi áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 9 (361), tháng 5/2018.

Viện kiểm sát nhân dân tối cao (2024). *Công văn số 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 về giải đáp vướng mắc trong công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình.*