BUỘC TIẾP TỤC THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN XÉT XỬ TẠI VIỆT NAM

ĐINH TIÊN HOÀNG
Khoa Chính trị - Luật, Trường Đại học Hà Tĩnh

Nhận bài ngày 21/4/2025. Sửa chữa xong 27/4/2025. Duyệt đăng 03/5/2025.

Abstract

Compelling the continued performance of a land use right transfer contract is a provision governed by the Civil Code and relevant legal documents. However, the application of this provision in real-life civil matters, as well as in court judgments in Vietnam today, still encounters numerous difficulties and limitations. Through this article, the author clarifies several regulations of Vietnamese law regarding the compulsion of continued performance of land use right transfer contracts, the shortcomings in the application of this provision by various levels of courts, and from this, the author proposes several recommendations to improve the legal framework and enhance the effectiveness of applying the sanction of compelling continued performance of obligations in the field of land use right transfer.

Keywords: *Land use right transfer contract, compelling performance of contract, contractual obligations, contractual sanctions under Vietnamese law.*

1. Đặt vấn đề

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoạt động phổ biến trong đời sống dân sự hiện nay, ngoài nhu cầu thực tế để sử dụng làm nơi cư trú thì hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn là một lĩnh vực đầu tư. Mục đích của các bên khi tham gia vào giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư là vì lợi nhuận, nên các bên đều mong muốn nghĩa vụ theo thoả thuận được thực hiện đến cùng. Tuy nhiên với việc giá đất biến động hàng ngày, việc một trong các bên vì chênh lệch lợi ích ban đầu với giá cả biến động thường cố ý không thực hiện nghĩa vụ một cách thiện chí, điều này gây tổn hại cho bên còn lại, khi bên bị vi phạm không đạt được mục đích giao kết ban đầu.

Trong thực tiễn các tranh chấp về việc buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng (HĐ) chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giải quyết tại các cấp tòa án ở Việt Nam, mặc dù cùng tính chất nhưng lại cho ra các phán quyết khác nhau. Thông qua bài viết này tác giả sẽ làm rõ một số quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề buộc tiếp tục thực hiện HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những bất cập trong việc áp dụng chế định này của các cấp tòa án, từ đó tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý và nâng cao hiệu quả áp dụng chế tài bắt buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Cơ sở pháp lý của buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam

Khung pháp lý điều chỉnh vấn đề thực hiện nghĩa vụ HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện này chủ yếu là Bộ luật Dân sự 2015 – điều chỉnh lĩnh vực HĐ; ngoài ra vấn đề buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ còn được điều chỉnh tại các văn bản pháp luật khác như Luật Đất đai 2024 – điều chỉnh lĩnh vực

Email: hoang.dinhtien@htu.edu.vn.

chuyển nhượng đất đai; Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 – quy định về thủ tục tố tụng tòa án; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 - quy định về việc thi hành bản án, quyết định có hiệu lực của tòa án. Cụ thể có thể trích dẫn các quy định về vấn đề này như sau:

2.1.1. Quy định của Bộ luật Dân sự 2015

Việc bắt buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ được cụ thể hóa trong Điều 352 của Bộ luật Dân sự 2015 như sau "Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đó". Điều kiện để áp dụng quy định này đó là khi một bên trong HĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên vi phạm (bên có nghĩa vụ) phải tiếp tục thực hiện đúng những gì đã cam kết trong hợp đồng. Quy định này chính là biện pháp mang tính chất đảm bảo cho mục đích ban đầu của các bên khi giao kết HĐ, đó là một biện pháp khắc phục hậu quả vi phạm HĐ, nhằm đảm bảo hợp đồng được thực hiện theo đúng ý chí ban đầu của các bên. Theo quy định này bên bị vi phạm có quyền lựa chọn biện pháp này bên cạnh các biện pháp khác như bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, hoặc hủy bỏ HĐ (nếu có căn cứ), còn bên vi phạm khi có yêu cầu hợp pháp từ bên có quyền, bên vi phạm có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo HĐ.

Quy định tại Điều 352 của Bộ luật Dân sự 2015 xác định quyền của bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, khi một bên đã không thực hiện nghĩa vụ vì lý do chối bỏ tất cả trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ, hay muốn sử dụng một biện pháp khác để thay thế như phạt vi phạm hay bồi thường thiệt hai thay cho việc tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thì việc buộc bên vi phạm phải thực hiện nghĩa vụ thường phải thông qua con đường pháp lý, tức là khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền, vì thế việc nghĩa vụ có bắt buộc tiếp tục thực hiện hay không còn tuỳ thuộc vào lượng xét và phán quyết của tòa án, tòa án sẽ xem xét các yếu tố cụ thể của từng vụ việc để đưa ra quyết định, bao gồm tính khả thi của việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, thiệt hại gây ra, và các yếu tố công bằng khác. Trong một số trường hợp, tòa án có thể không chấp nhận yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nếu việc này gây ra khó khăn quá lớn cho bên vi phạm hoặc không còn phù hợp với tình hình thực tế; hoặc có thể không buộc thực hiện nghĩa vụ nếu việc này là bất khả kháng, gây ra khó khăn quá lớn cho bên vi phạm một cách không tương xứng với lợi ích của bên kia, hoặc nếu nghĩa vụ đó mang tính cá nhân cao và việc cưỡng ép thực hiện sẽ ảnh hưởng đến chất lượng của việc thực hiện.

Ngoài quy định cụ thể tại Điều 352, vấn đề yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng còn có thể vận dụng các nguyên tắc của luật dân sự để làm cơ sở pháp lý. Trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành, không có quy định nào mang tên "nguyên tắc buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ". Tuy nhiên, tinh thần và các yếu tố cấu thành của nguyên tắc này được thể hiện thông qua nhiều quy định khác nhau trong Bộ luật Dân sự năm 2015, đặc biệt là trong các quy định về nghĩa vụ, HĐ và trách nhiệm dân sự. Dựa trên các quy định này, có thể tổng hợp các nguyên tắc chi phối việc buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ trong dân sự như sau:

Thứ nhất, nguyên tắc tôn trọng HĐ (Pacta Sunt Servanda): Đây là nguyên tắc nền tảng, được thể hiện tại Khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự 2015: "Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được các chủ thể khác tôn trọng". Nguyên tắc này khẳng định rằng các thỏa thuận hợp pháp trong HĐ có giá trị ràng buộc và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện. Việc buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ là một trong những biện pháp để bảo đảm nguyên tắc này được tuân thủ.

Thứ hai, nguyên tắc thiện chí, trung thực: nguyên tắc này được thể hiện tại Khoản 3 Điều 3 của Bộ luật Dân sự 2015: "Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực". Nội dung của nguyên tắc này dẫn tới liên hệ vấn đề đặt ra của bài viết đó là khi một bên vi phạm nghĩa vụ, việc buộc họ thực hiện đúng cam kết ban đầu cũng nhằm bảo đảm sự thiện chí và trung thực trong quá trình thực hiện HĐ. Bên vi phạm không được cố tình trì hoãn hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ một cách không chính đáng.

Thứ ba, nguyên tắc tự chịu trách nhiệm: nguyên tắc này được thể hiện thông qua quy định tại khoản 5, Điều 3 của Bộ luật Dân sự 2015, đó là bên đã tự nguyện giao kết HĐ thì phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết. Việc buộc thực hiện nghĩa vụ là một hình thức cụ thể hóa trách nhiệm này.

2.1.2. Quy định của các văn bản pháp luật có liên quan

Ngoài sự điều chỉnh trực tiếp và được xem như luật chung tại Bộ luật Dân sự 2015, việc buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chịu sự điều chỉnh tham chiếu tại các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Trong Luật Đất đai 2024 không quy định trực tiếp vấn đề nghĩa vụ thực hiện HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà quy định quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (tại Điều 27) và điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất (tại Điều 45). Những điều luật này dùng để tham chiếu điều chỉnh hiệu lực của HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi các chủ thể đáp ứng được các quy định được nêu ra tại hai điều luật nêu trên thì HĐ sẽ không bị vô hiệu về đối tượng giao dịch, đáp ứng yêu cầu để các bên tiến hành giao kết và thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận.

Còn trong Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, vấn đề yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐ chủ yếu được viện dẫn theo nguyên tắc quyền yêu cầu tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (được quy định tại Điều 4) và nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự (được quy định tại Điều 5), trong đó nội dung quan trọng nhất đó là tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự, điều đó có nghĩa là khi một bên có yêu cầu tòa án buộc bên kia phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thì tòa án chỉ đồng ý hoặc không đồng ý chứ không đưa ra hướng phán quyết khác như tuyên HĐ, giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài các văn bản trên thì trong trường hợp tòa án đưa ra phán quyết buộc bên có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện thì việc bên phải thi hành bản án, quyết định có hiệu lực của tòa án có chấp hành thực hiện phán quyết hay phải đưa ra cơ quan thi hành án hay không tuỳ thuộc vào ý chí của các bên, trường hợp yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành bản án thì vấn đề này được Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung 2014 quy định về việc thi hành bản án, quyết định của tòa án, quyết định định của trọng tài thương mại có hiệu lực pháp luật (tại Điều 2) và nguyên tắc bảo đảm thi hành hiệu lực bản án, quyết định (được quy định tại Điều 4).

Từ những trích dẫn trên đây có thể thấy rằng về cơ bản việc buộc phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được quy định đầy đủ tại Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản luật chuyên ngành điều chỉnh liên quan.

2.2. Thực tiễn áp dụng và những hạn chế, thách thức

Trong đời sống dân sự hiện nay, vấn đề vi phạm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo các thoả thuận đã giao kết khá phổ biến, nhất là trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặc trưng của loại tranh chấp này đó là đa phần đều không thể thương lượng được mà phải tìm đến phương thức giải quyết bằng tòa án. Tuy nhiên, cùng tính chất vụ việc nhưng phán quyết của các tòa án lại khác nhau, đây là một sự bất cập và hạn chế trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết một loại tranh chấp phổ biến. Đơn cử tình trạng trên có thể dẫn ví dụ từ các phán quyết của các tòa án trong vụ án tranh chấp về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau [7]:

"Vào ngày 30-10-2021, Ông Nguyễn C và Bà Phan Thị H lập Đơn xin sang nhượng đất và thống nhất chuyển nhượng cho Anh Nguyễn Văn L và Chị Nguyễn Thị P một phần thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 598771 do Ủy ban nhân dân huyện An K (Cũ) cấp ngày 30-11-2001, có kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 19 là 6m, chiều dài giáp hàng rào nhà bà Đ, với số tiền là 240.000.000 đồng, Anh L và Chị P đã giao đủ tiền cho Ông C, Bà H.

Sau khi giao đủ tiền Anh L Chị P làm thủ tục tách thửa, thì Ông C và Bà H không chịu tiếp tục thực

hiện HĐ. Mặc dù việc xác lập giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay nhưng anh chị đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng, bên bán có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ năng lực hành vi dân sự. Nay anh chị đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của HĐ dưới hình thức Đơn xin sang nhượng đất xác lập ngày 30-10-2021, không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả pháp lý cũng như việc bồi thường thiệt hại nếu tòa án tuyên bố vô hiệu của HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 8 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai đã quyết định: (i) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Văn L và Chị Nguyễn Thị P về yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của đơn xin sang nhượng đất ngày 30-10-2021 giữa Ông Nguyễn C, Bà Phan Thị H và Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị P; (ii) Chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn C và Bà Phan Thị H. Tuyên bố Đơn xin sang nhượng đất ngày 30-10-2021 giữa Ông Nguyễn C, Bà Phan Thị H và Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị P vô hiệu. Buộc Ông Nguyễn C và Bà Phan Thị H phải liên đới trả cho Anh Nguyễn Văn L và Chị Nguyễn Thị P 240.000.000 đồng.

Tuy nhiên tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai sau đó đã đưa ra phán quyết tại Bản án 18/2023/DS-PT NGÀY 27/02/2023 "Công nhận hiệu lực của HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức "Đơn xin sang nhượng đất" đề ngày 30-10-2021 giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn C, Bà Phan Thị H với bên nhận chuyển nhượng là Anh Nguyễn Văn L và Chị Nguyễn Thị P, đối với quyền sử dụng 182 m2 đất tại thôn 5, xã An T, Huyện Đak P, tỉnh Gia Lai; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn C, Bà Phan Thị H về yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập dưới hình thức "Đơn xin sang nhượng đất" đề ngày 30-10-2021 giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn C, Bà Phan Thị H với bên nhận chuyển nhượng là Anh Nguyễn Văn L và Chị Nguyễn Thị P, vô hiệu" [7].

Như vậy, cùng một vụ án mà hai cấp xét xử đã đưa ra hai phán quyết hoàn toàn trái ngược nhau, đây là một điểm bất cập trong việc áp dụng pháp luật trong công tác xét xử. Việc tòa cấp trên sửa bản án, hoặc huỷ một phần bản án của tòa án cấp dưới thì có thể hiểu ở cách tư duy theo hồ sơ, nhưng việc hai phán quyết hoàn toàn trái ngược nhau chỉ ra sự không thống nhất trong việc áp dụng pháp luật.

Những hạn chế và bất cập được chỉ ra trong trường hợp nêu trên đây cho thấy thực tiễn xét xử các vụ án liên quan đến HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc áp dụng chế tài bắt buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ vẫn còn gặp nhiều khó khăn và thách thức. Nguyên nhân của tình trạng trên có thể kể đến như sau:

Thứ nhất, việc đánh giá liệu nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất có còn khả năng thực tế thực hiện hay không đôi khi rất phức tạp, đặc biệt khi có sự thay đổi về tình trạng pháp lý của bất động sản hoặc có sự tham gia của bên thứ ba.

Thứ hai, quan điểm về việc áp dụng nguyên tắc tự do thoả thuận, ý chí để xác định hiệu lực giao dịch của các thẩm phán còn khác nhau, chưa có quy định và án lệ mẫu để thống nhất về xác định giao dịch dân sự có hiệu lực dựa trên cơ sở áp dụng nguyên tắc này.

Thứ ba, nguyên tắc tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự cũng chưa được hiểu và áp dụng một cách nhất quán, trong nhiều vụ án, yêu cầu của đương sự là buộc bên kia phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ HĐ thì tòa án lại xem xét dưới khía cạnh tuyên HĐ, giao dịch vô hiệu.

Bên cạnh những hạn chế về quan điểm phán quyết của tòa án thì việc bảo vệ quyền và lợi ích cho bên bị vi phạm khi yêu cầu tòa án buộc bên vi phạm phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ HĐ cũng gặp những thách thức kể cả khi tòa án chấp nhận yêu cầu và đưa ra phán quyết theo yêu cầu của họ, có thể kể đến như sau:

Thứ nhất, vấn đề cân bằng quyền và lợi ích của các bên, tòa án phải cân nhắc kỹ lưỡng giữa quyền được thực hiện đúng HĐ của bên bị vi phạm và những khó khăn, thiệt hại có thể xảy ra cho bên vi phạm nếu bị buộc phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ.

Thứ hai, ngay cả khi có bản án buộc bên vi phạm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, việc thi hành án trên thực tế cũng có thể gặp nhiều trở ngại, đặc biệt khi bên vi phạm cố tình trốn tránh hoặc không hợp tác. Trong khi đó pháp luật về thi hành án dân sự hiện nay không có quy định về thời gian cụ thể để thi hành một bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng

Để nâng cao hiệu quả áp dụng chế tài bắt buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ những nội dung phân tích và các tình huống được nêu trong bài viết này, tác giả có một số kiến nghị như sau:

2.3.1. Pháp luật về tố tụng dân sự cần có sự nhất quán trong việc áp dụng chế tài buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ HĐ nói chung, trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản nói riêng, cần đưa ra án lệ để làm cơ sở cho các cấp tòa án tham chiếu sử dụng vào công tác xét xử.

2.3.2. Cần có hướng dẫn về việc áp dụng nguyên tắc tự do thoả thuận và giao kết; nguyên tắc ý chí, thiện chí trong thực hiện các thoả thuận đã giao kết; cần hạn chế việc đơn phương huỷ ngang HĐ hay từ chối thực hiện nghĩa vụ như đã thoả ước làm tổn hại đến các chủ thể trong quan hệ HĐ.

2.3.3. Cần phải nâng cao năng lực của cơ quan xét xử, đội ngũ thẩm phán cần được trang bị kiến thức chuyên sâu trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ HĐ, cần đồng bộ và nhất quan quan điểm trong toàn hệ thống đối với vấn đề áp dụng chế tài buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ, để tránh trường hợp mỗi tòa án lại đưa ra các phán quyết khác nhau đối với những vụ án có cùng tính chất, tòa án cấp trên phán quyết mâu thuẫn với tòa án cấp dưới trong cùng một vụ án.

2.3.4. Hoàn thiện quy trình tố tụng bằng việc rút ngắn thời gian giải quyết các vụ án tranh chấp HĐ chuyển nhượng bất động sản, đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên.

2.3.5. Pháp luật về thi hành án dân sự cần có những quy định cụ thể về việc cưỡng chế thi hành án bắt buộc thực hiện nghĩa vụ HĐ, cần có quy định về thời gian thi hành một bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kết luận

Bắt buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ HĐ trong quan hệ pháp luật dân sự nói chung và trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng là một chế định được điều chỉnh trong các văn bản Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có hiệu lực hiện hành. Đây là một công cụ pháp lý quan trọng để bảo vệ quyền lợi của các bên bị trong quan hệ giao dịch nhằm đảm bảo tôn trọng mục đích ban đầu của các bên khi thực hiện một giao dịch phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, vì những lý do khác nhau mà một trong các bên từ bỏ hoặc từ chối tiếp tục thực hiện nghĩa vụ như đã thoả thuận ban đầu, điều nay làm tổn hại đến quyền và lợi ích chính đáng của các bên còn lại trong quan hệ hợp đồng, điều này làm phát sinh tranh chấp, các tranh chấp này lại thường khó hoặc không thể thương lượng hay hoà giải mà phải giải quyết được thông qua phương thức tòa án. Mặc dù pháp luật dân sự có quy định rõ ràng về buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, cùng với các nguyên tắc kết hợp khác, tuy nhiên thực tiễn xét xử của các cấp tòa án cho thấy việc viện dẫn để áp dụng chế tài này còn cho ra các phán quyết khác nhau, chưa nhất quán và hiệu quả, đây là một hạn chế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, mặt khác là một thiếu sót trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết của các cấp tòa án. Thông qua bài viết tác giả kiến nghị một số giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao năng lực của các cơ quan chức năng và tăng cường ý thức pháp luật của các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng chế tài này.

Tài liệu tham khảo

[1] Quốc hội (2013), *Hiến pháp năm 2013*.

[2] Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13*.

[3] Quốc hội (2015), *Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13*.

[4] Quốc hội (2024), *Luật Đất đai số 31/2024/QH15*.

[5] Quốc hội (2006), *Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12*.

[6] Quốc hội (2014), *Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự 2006*.

[7] Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (2023), *Bản án 18/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*, nguồn: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-va-yeu-cau-tuyen-bo-hop-dong-chuyen-nh-292123?rel=ban_an_chitietvb.