

Thời điểm hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực: Những điều cần biết

Việc mua bán nhà đất hay còn gọi là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một giao dịch phổ biến trong đời sống. Tuy nhiên, không phải ai cũng hiểu rõ thời điểm hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực pháp lý khi nào. Điều này rất quan trọng vì nó ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

Theo quy định tại **Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015**, một giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội

Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Đặc biệt, đối với hợp đồng mua bán nhà đất, hình thức văn bản và việc công chứng hoặc chứng thực là điều kiện bắt buộc để hợp đồng có hiệu lực, trừ một số trường hợp được pháp luật quy định khác.

1. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo **điểm a Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024** quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 27 Luật này.”.

Mặc dù, **Luật Đất đai 2024** đã có quy định rõ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình, cá nhân với nhau thì hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng hoặc

chứng thực. Tuy nhiên, lại không có quy định khi nào hợp đồng có hiệu lực, vì nội dung này được quy định chung tại Luật Công chứng.

Cụ thể, ở **Điều 5 Luật Công chứng 2014** quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng nêu rõ, văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.

Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày công chứng.

2. Về hợp đồng mua bán nhà ở:

So với Luật Đất đai 2024 thì Luật Nhà ở 2023 quy định rõ hơn thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở tại Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở 2023.

Cụ thể, trong trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Đối với giao dịch tại trường hợp này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Tóm lại, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chỉ có mỗi đất), quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đất, nhà ở, công trình xây dựng,...), hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng.

Khi hợp đồng có hiệu lực sẽ phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên như: Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ đưa giấy tờ hợp pháp về nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (đăng ký sang tên), nghĩa vụ khai nộp thuế thu nhập cá nhân; bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán, khai nộp thuế thu nhập cá nhân (nếu thỏa thuận nộp thay), đăng ký biến động, nộp lệ phí trước bạ,...

3. Về hiệu lực của hợp đồng với hiệu lực của việc mua bán:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng. Tuy nhiên, thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực với thời điểm chuyển nhượng có hiệu lực là khác nhau.

Căn cứ theo Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai.

Sự khác nhau giữa hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với hiệu lực của việc chuyển nhượng được tổng hợp theo bảng sau:

Tiêu chí	Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng	Hiệu lực của việc chuyển nhượng
Thời điểm	Có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng	Có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính

Thời gian có hiệu lực	Có hiệu lực trước	Có hiệu lực sau
	Khi chuyển nhượng thì bước đầu tiên phải công chứng hoặc chứng thực, còn đăng ký vào sổ địa chính là bước cuối cùng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (đăng ký sang tên)	
Ý nghĩa	Là thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng do các bên đã thỏa thuận	Là thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng

Theo đó, thời điểm hợp đồng mua bán nhà đất có hiệu lực kể từ khi công chứng hoặc chứng thực. Mặc dù, việc chuyển nhượng chưa hoàn tất nhưng là thời điểm quan trọng để xác định quyền, nghĩa vụ các bên, nhất là khi nảy sinh tranh chấp.