

Công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà: Những điều cần lưu ý

1. Về công chứng, chứng thực hợp đồng:

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực. Điều này có nghĩa là nếu hợp đồng không được thực hiện theo một trong hai hình thức này thì không đủ điều kiện để thực hiện việc sang tên. Một điểm mới đáng chú ý nữa, pháp luật thừa nhận giá trị pháp lý tương đương giữa công chứng và chứng thực. Quy định này tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong việc lựa chọn hình thức phù hợp với hoàn cảnh cụ thể của mình.

2. Giá trị pháp lý của hợp đồng:

Giá trị pháp lý của hợp đồng được xác lập thông qua công chứng hoặc chứng thực đều có hiệu lực ngang nhau, điều này đã được làm rõ trong quy định pháp luật. Khi thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, các bên có thể lựa chọn một trong hai hình thức mà không lo ngại về hiệu lực của hợp đồng. Việc này góp phần giảm bớt thủ tục rườm rà và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho cá nhân, tổ chức trong việc xác lập quyền sở hữu tài sản.

3. Địa điểm công chứng:

Căn cứ Điều 42 Luật Công chứng năm 2014, công chứng viên chỉ được thực hiện công chứng các hợp đồng, giao dịch bất động sản trong phạm vi địa bàn tỉnh hoặc thành phố nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở. Như vậy, khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên cần phải đến tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại cùng tỉnh hoặc thành phố với nơi có tài sản để thực hiện công chứng. Quy định này nhằm bảo đảm tính minh bạch, rõ ràng về tình trạng pháp lý của tài sản và quyền lợi của người dân.

4. Nơi chứng thực hợp đồng:

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng bất động sản được pháp luật quy định cụ thể. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản là cơ quan có thẩm quyền chứng

thực hợp đồng trong phạm vi địa bàn hành chính của mình. Việc này không chỉ giúp tiết kiệm thời gian, chi phí mà còn đảm bảo các hợp đồng được giải quyết nhanh gọn và minh bạch hơn.

5. Về phí công chứng và quyền thỏa thuận giữa các bên:

Một điểm đáng lưu ý khác là vấn đề phí công chứng. Theo khoản 1 Điều 66 Luật Công chứng, người yêu cầu công chứng phải nộp phí, nhưng các bên có quyền thỏa thuận về người nộp phí cũng như các loại thuế, phí khác khi sang tên như thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ... Điều này giúp tăng tính linh hoạt và khả năng thương lượng giữa các bên, tạo điều kiện thuận lợi hơn trong giao dịch.