**7 điều cần biết khi công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán đất**

**1. Phải công chứng hoặc chứng thực khi sang tên**

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dan-su/bo-luat-dan-su-2015-101333-d1.html):

*3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

*a) 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 này;*

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.

Tóm lại, ***không có hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực theo quy định thì không đủ thành phần hồ sơ để sang tên***.

**2. Hợp đồng công chứng hoặc chứng thực có giá trị như nhau khi sang tên**

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024, hợp đồng chuyển nhượng trong hồ sơ khi sang tên nhà đất không phân biệt hợp đồng được công chứng hay hợp đồng được chứng thực.

Nghĩa là, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật công chứng và hợp đồng được chứng thực có giá trị như nhau khi sang tên Giấy chứng nhận.

Lưu ý: Có giá trị pháp lý như nhau khi sang tên Giấy chứng nhận không đồng nghĩa với việc có giá trị pháp lý như nhau khi tranh chấp, khởi kiện.

**3. Được lựa chọn giữa công chứng và chứng thực**

Khi chuyển nhượng nhà đất các bên có quyền lựa chọn công chứng hoặc chứng thực hợp đồng.

Theo đó, tùy thuộc vào ý muốn, việc đi lại, phí thực hiện mà các bên lựa chọn sao cho phù hợp với trường hợp của mình (thông thường để bảo đảm an toàn về mặt pháp lý thì các bên lựa chọn công chứng tại Văn phòng công chứng tư hoặc Phòng công chứng của Nhà nước).

**4. Chỉ được công chứng tại tỉnh, thành nơi có nhà đất?**

Mặc dù pháp luật cho phép các bên chuyển nhượng được phép lựa chọn giữa công chứng hoặc chứng thực hợp đồng khi chuyển nhượng nhà đất nhưng nơi công chứng bị giới hạn theo phạm vi địa giới tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà đất.

Nói cách khác, khi chuyển nhượng nhà đất thì các bên phải công chứng tại tổ chức công chứng có trụ sở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà đất. Nội dung này được quy định rõ tại Điều 42 [Luật Công chứng 2014](https://luatvietnam.vn/hanh-chinh/luat-cong-chung-2014-87931-d1.html) như sau:

*“Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản”.”*

**5. Nơi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất**

Khoản 2 Điều 5 [Nghị định 23/2015/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/hanh-chinh/nghi-dinh-23-2015-nd-cp-chinh-phu-92902-d1.html) quy định thẩm quyền và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn như sau:

*“…*

*d) Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;*

*đ) Chứng thực hợp đồng, giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở;”.*

Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có thẩm quyền quản lý trong phạm vi địa giới hành chính xã, phường, thị trấn địa phương mình (theo [Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015](https://luatvietnam.vn/co-cau-to-chuc/luat-to-chuc-chinh-quyen-dia-phuong-2015-96368-d1.html)).

Như vậy, ***nơi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà đất được chuyển nhượng***.

**6. Thành viên gia đình phải có mặt khi công chứng/chứng thực?**

Khi đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân thì việc chuyển nhượng phụ thuộc vào ý chí của cá nhân đó; đối với trường hợp này thì việc công chứng do người sử dụng đất trực tiếp thực hiện hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện thay. Riêng đất của hộ gia đình thì thực tế phát sinh nhiều trường hợp phức tạp.

Về nguyên tắc khi chuyển nhượng đất của hộ gia đình thì phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ gia đình. Trường hợp thành viên gia đình sử dụng đất không có mặt thì phải ủy quyền cho người đại diện. Nội dung này được nêu rõ tại điểm b khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai 2024:

*Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.*

Theo quy định trên,***thành viên gia đình sử dụng đất không bắt buộc phải có mặt khi công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng***.

**7. Ai là người chịu phí công chứng hợp đồng?**

Tâm lý chung của hầu hết người dân khi chuyển nhượng nhà đất đều muốn được miễn thuế, phí hoặc số tiền phải nộp ít nhất có thể. Để tránh xảy ra mâu thuẫn giữa các bên, khoản 1 Điều 66 Luật Công chứng 2014 quy định như sau:

*“Người yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, bản dịch, lưu giữ di chúc, cấp bản sao văn bản công chứng phải nộp phí công chứng.”.*

Như vậy, ***người yêu cầu công chứng là người nộp phí công chứng***. Tuy nhiên, các bên chuyển nhượng ***có quyền thỏa thuận về người nộp phí công chứng*** cũng như các loại thuế, phí, lệ phí khi sang tên như [thuế thu nhập cá nhân](https://luatvietnam.vn/thue-phi-le-phi/thu-thu-nhap-ca-nhan-khi-chuyen-nhuong-bat-dong-san-2021-565-29322-article.html), lệ phí trước bạ, phí thẩm định hồ sơ sang tên.