**CÁC HỢP ĐỒNG VỀ NHÀ ĐẤT KHÔNG BẮT BUỘC PHẢI CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC**

Theo quy định của pháp luật thì hầu hết các giao dịch liên quan đến nhà đất như: chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc mua bán nhà ở được lập thành hợp đồng và phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, vẫn có một số trường hợp đặc biệt, pháp luật không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, cụ thể:

**1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất**

Căn cứ khoản 3 Điều 27 [Luật Đất đai năm 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html), hợp đồng thuộc các trường hợp sau đây không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực:

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp;

- Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà *một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản.*

Theo đó, các loại hợp đồng trên không bắt buộc phải công chứng/chứng thực nhưng có thể công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

**

 *(Ảnh minh họa)*

**2. Hợp đồng về nhà ở**

Theo khoản 2 Điều 164 [Luật Nhà ở năm 2023](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-nha-o-cua-quoc-hoi-so-27-2023-qh15-284800-d1.html), những giao dịch về nhà ở sau đây không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng:

- 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 quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

**3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản**

Theo Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. Tức là loại hợp đồng trên không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.