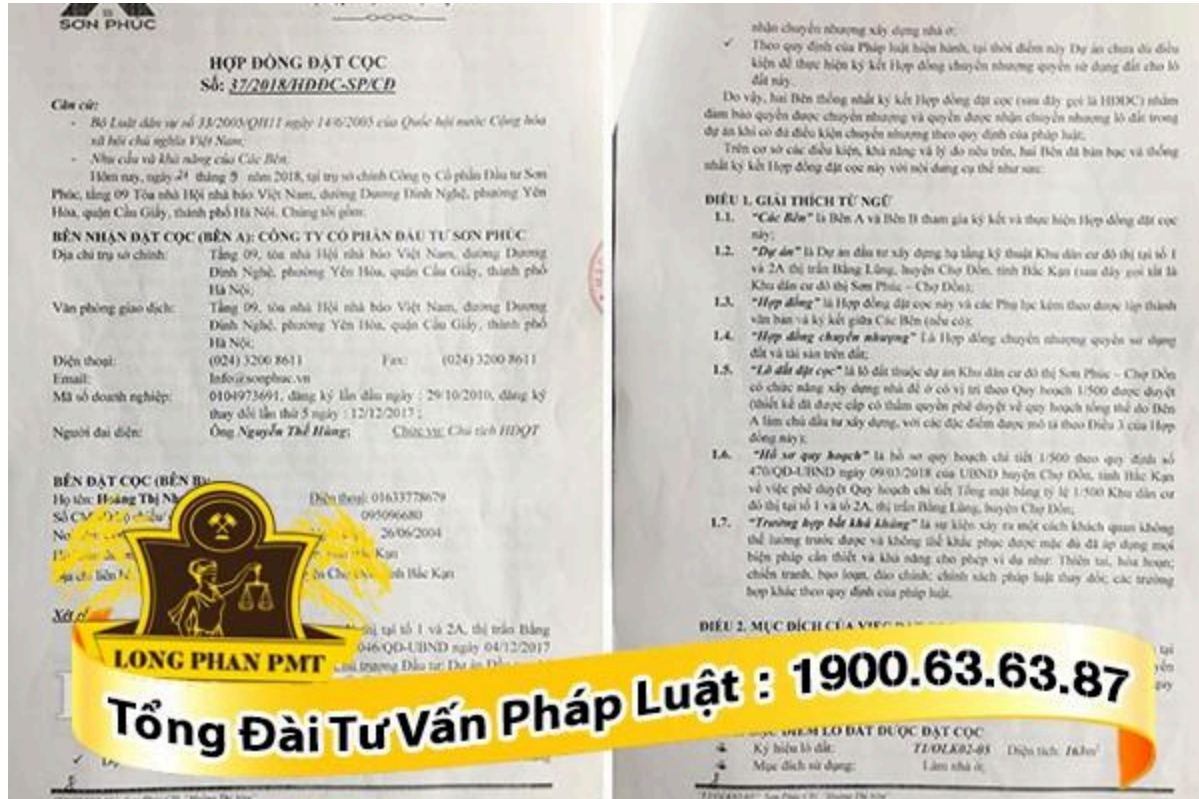


Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất có cần công chứng không? Nếu không công chứng có làm mất giá trị pháp lý của loại hợp đồng này không là vấn đề đặt ra nhiều câu hỏi. Hợp đồng đặt cọc là một loại hợp đồng thường xuyên gặp phải trong các giao dịch trong cuộc sống. Vậy pháp luật quy định vấn đề công chứng đối với loại hợp đồng này như thế nào? Những điểm cần lưu ý khi giao kết hợp đồng này. Bài viết này sẽ giúp các bạn có cái nhìn tổng quan về vấn đề này.



Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.

Hợp đồng đặt cọc Hợp đồng đặt cọc là gì?

Căn cứ Khoản 1, Điều 328, Bộ luật Dân sự 2015 pháp luật quy định: “**Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.**”

Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ đặt cọc:

Quyền và nghĩa vụ của bên đặt cọc:

- Bàn giao tài sản cho bên nhận đặt cọc;
- Thực hiện giao kết hợp đồng hoặc các nghĩa vụ hai bên đã **thỏa thuận**;
- Được nhận lại tài sản bảo đảm trong trường hợp các bên đã giao kết hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận;
- Bị khấu trừ một phần hoặc toàn bộ giá trị tài sản bảo đảm khi từ chối, không thực hiện cam kết;

Quyền và nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc:

- Nhận tài sản được bàn giao bởi bên đặt cọc;
- Được cam kết giao kết hợp đồng hoặc thực hiện các nghĩa vụ các bên đã thỏa thuận;
- Trả lại tài sản bảo đảm khi bên đặt cọc đã thực hiện cam kết;

Công chứng Công chứng là gì?



Công chứng.

Căn cứ Khoản 1, Điều 2, Luật Công chứng 2014, sửa đổi, bổ sung 2018, theo đó công chứng được hiểu là việc công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng xác nhận tính hợp pháp của hợp đồng bằng văn bản tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc ngược lại mà theo quy định phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức yêu cầu công chứng.

Giá trị pháp lý của việc công chứng đối với hợp đồng

Văn bản công chứng là các loại hợp đồng, giao dịch đã được công chứng viên công chứng theo quy định của pháp luật.

Giá trị pháp lý của việc công chứng đối với văn bản được quy định tại Điều 5, Luật Công chứng 2014, sửa đổi, bổ sung 2018:

- Văn bản công chứng sẽ có giá trị pháp lý ngày kể từ thời điểm công chứng viên ký tên, đóng dấu của tổ chức công chứng theo quy định của pháp luật.
- Hợp đồng đã được công chứng sẽ có giá trị hiệu lực pháp luật ràng buộc giữa các bên liên quan. Trong trường hợp các bên không chịu thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thì bên còn lại có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết;
- Trong quá trình tố tụng dân sự, hợp đồng công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng này không phải chứng minh, trừ trường hợp hợp đồng vô hiệu.

Quy định về công chứng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất vô hiệu khi nào?

Căn cứ điều 112, Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự vô hiệu khi không đáp ứng đủ điều kiện về nội dung tại Điều 117, và hình thức được quy định tại Điều 119. Theo đó điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực theo Điều 117 bao gồm:

- Chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự thực hiện;

- Chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;
- Mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm theo quy định của pháp luật và trái với đạo đức xã hội.
- Hình thức của giao dịch cũng là một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng mua bán nhà đất là một giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật, do đó nếu nó không đáp ứng một trong các điều kiện về nội dung trên và được các bên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu thì hợp đồng đó sẽ vô hiệu.

Trường hợp vô hiệu do hình thức căn cứ Điều 129, Bộ luật Dân sự 2015 thì có hai trường hợp không mặc nhiên vô hiệu bao gồm các trường hợp do văn bản không đúng quy định hoặc hợp đồng không công chứng, chứng thực nhưng đã thực hiện được ít nhất hai phần ba giao dịch thì theo yêu cầu của các bên Tòa án tuyên giao dịch có hiệu lực.

>>>Xem thêm tại: [Mẫu hợp đồng đặt cọc mua đất.](#)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

(V/v Mua bán nhà, đất)

Ngày ... tháng ... năm 20... Tại

Chúng tôi gồm có:

LONG PHAN PMT an đất đai và pháp luật

Tổng Đài Tư Vấn Pháp Luật : 1900.63.63.87

Sinh ngày:

Số CMND: cấp ngày: tại:

Mẫu hợp đồng đặt cọc

Công chứng có phải là điều kiện để hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất có hiệu lực Theo Khoản 2, Điều 119, Bộ luật Dân sự 2015, theo đó các giao dịch mà theo quy định của pháp luật phải công chứng chứng thực, đăng ký thì phải thực hiện.

Căn cứ Điều 459, Bộ luật Dân sự, Điều 122, Luật Nhà ở 2014, Điều 167, Luật Đất đai 2013 các loại hợp đồng công chứng bao gồm:

- Hợp đồng tặng cho bất động sản;
- Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Văn bản thừa kế quyền sử dụng đất

Theo đó, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất không là một trong các loại hợp đồng phải công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nên công chứng sẽ không phải là điều kiện để hợp đồng đặt cọc nhà đất có hiệu lực theo pháp luật.

Những điểm lưu ý khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất là hợp đồng phổ biến thường xuyên trong thực tiễn. Vì vậy việc ký kết hợp đồng cần lưu ý các vấn đề sau:

- Liệu giá trị tài sản đặt cọc có tương xứng với cam kết thực hiện hợp đồng;
- Nhà đất được mua liệu có dính dáng đến các tranh chấp liên quan;
- Năng lực hành vi dân sự của người giao kết có đầy đủ...

Đây là bài viết liên quan đến vấn đề hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất có vô hiệu khi không công chứng. Nếu có bất kỳ thắc mắc, cần hỗ trợ soạn thảo hợp đồng, xem xét các rủi ro pháp lý khi mua bán đất của. Vui lòng liên hệ công ty Luật LONG PHAN PMT qua hotline:

1900.63.63.87 để được [TƯ VẤN LUẬT HỢP ĐỒNG](#) chi tiết. Xin cảm ơn.

Nguồn: <https://luatlongphan.vn/hop-dong-dat-coc-mua-ban-nha-dat-co-can-cong-chung-khong>

Tác giả: Thạc Sĩ - Luật Sư Phan Mạnh Thăng Ngày đăng: April 06, 2021 at 10:45AM