

Hợp đồng mua bán nhà không công chứng sẽ vô hiệu

Cập nhật: 05-09-2008 23:31:01

“Năm 2001, tôi mua một căn nhà với giấy viết tay được những người hàng xóm chứng nhận. Người bán, vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay thấy giá đất tăng cao, đã kiện đòi lại. TAND địa phương chấp nhận và tuyên buộc tôi phải trả căn nhà này. Như vậy đúng hay sai?” (bạn đọc *Dau The Bao*).

Trả lời:

Theo quy định của Bộ luật Dân sự tại Điều 443 về hình thức hợp đồng mua bán nhà ở thì hợp đồng phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Hợp đồng mua bán nhà không thỏa mãn các điều kiện sẽ bị coi là vô hiệu. Hậu quả, các bên phải hoàn trả nhau những gì đã nhận: Bên mua trả lại nhà, bên bán trả lại tiền nhà đã nhận. Bên nào có lỗi trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu sẽ phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

Với quy định trên, nếu việc mua bán nhà của bạn chỉ làm giấy viết tay, không công chứng, chứng thực, thì việc tòa án xử chấp nhận cho bên bán lấy lại là đúng.

Tuy nhiên, khi xét xử, tòa án sẽ xem xét đến quyền và lợi ích chính đáng của bên mua, lý do bên bán nhà đòi lại nhà có chính đáng không... Trong trường hợp cụ thể, tòa án có thể buộc bên bán phải thanh toán cho bên mua khoản tiền nhất định do bên mua đã sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng căn nhà

Thạc sĩ Phạm Thanh Bình

Cty luật Hồng Hà

Nguồn: VnExpress