

# GIÁ TRỊ PHÁP LÝ CỦA CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ ĐẤT DO LUẬT SƯ LÀM CHỨNG

TS. LS ĐÌNH TRỌNG LIÊN

ỦY VIÊN BAN CHỦ NHIỆM ĐOÀN LUẬT SƯ TỈNH ĐỒNG NAI

**Tóm tắt:** Giao dịch về mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật quy định rất chặt chẽ trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tuy nhiên, trên thực tế nhiều cá nhân, tổ chức không tuân thủ các quy định của pháp luật về mặt nội dung lẫn hình thức khi tham gia vào các giao dịch nêu trên. Không ít các văn phòng luật sư tham gia với tư cách là người làm chứng trong các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Chính vì vậy, nghiên cứu về tư cách chủ thể, giá trị pháp lý đối với các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất khi luật sư tham gia với tư cách là người làm chứng có vai trò quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn, góp phần ổn định và lành mạnh hóa các quan hệ giao dịch về nhà đất trong giai đoạn hiện nay.

**Từ khóa:** Luật sư; làm chứng; mua bán, chuyển nhượng nhà đất.

**Abstract:** Transactions on housing purchase and sale and the transfer of land use rights are strictly regulated by law in the Land Law, the Housing Law and other relevant legal documents. However, in reality, many individuals and organizations do not comply with the provisions of the law in terms of content and form when participating in the above transactions. Many law offices participate as witnesses in real estate purchase, sales and transfer contracts. Therefore, the study of the subject status and legal value of real estate purchase, sales and transfer contracts when lawyers participate as witnesses has an important role in theory and practice, contributing to the stabilization and healthyization of real estate transactions in the current period.

**Keywords:** Lawyer, witness, purchase, sale and transfer of real estate.

## Quy định của pháp luật về người làm chứng

Người làm chứng trong pháp luật Việt Nam được nhìn nhận dưới nhiều góc độ khác nhau. Trong tố tụng hình sự, người làm chứng là người biết được những tình tiết liên quan đến nguồn tin tội phạm, về vụ án và được cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng triệu tập đến làm chứng<sup>(1)</sup>. Trong tố tụng dân sự, những người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc, được đương sự đề nghị hoặc tòa án triệu tập tham gia tố tụng để làm sáng tỏ các tình tiết, sự kiện của vụ việc dân sự. Người tham gia tố tụng này được gọi là người làm chứng<sup>(2)</sup>. Luật Cảnh tranh quy định: Người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc cạnh tranh có thể được cơ quan điều tra vụ cạnh tranh, hội đồng xử lý vụ việc hạn chế cạnh tranh triệu tập tham gia



tố tụng cạnh tranh với tư cách là người làm chứng<sup>(3)</sup>. Dù được nhiều ngành luật đưa ra khái niệm về người làm chứng dưới nhiều góc độ pháp lý khác nhau nhưng nhìn chung, người làm chứng trước tiên phải là người biết rõ (chứng kiến) các sự kiện, vụ việc đã xảy ra trong

thực tế, có đầy đủ năng lực pháp luật theo quy định và được yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong các vụ án hình sự, dân sự, hành chính...

Bên cạnh đó, pháp luật cũng cho phép cá nhân có quyền làm chứng trong các quan hệ, giao dịch

(1) Điều 66 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015.

(2) Điều 77 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

(3) Điều 69 Luật Cảnh tranh năm 2018.

dân sự khác. Cụ thể, pháp luật cho phép mọi người có thể làm chứng cho việc lập di chúc, bao gồm các loại di chúc bằng miệng hoặc bằng văn bản có người làm chứng<sup>(4)</sup> và có giá trị pháp lý nếu việc lập di chúc tuân thủ theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định<sup>(5)</sup>. Trong các quan hệ, giao dịch dân sự khác, pháp luật không cấm đoán việc một cá nhân đứng ra làm chứng, hay nói cách khác, đây là quyền của con người được Hiến pháp, pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên trên thực tế, do tính chất đặc thù nên quyền làm chứng cũng bị hạn chế trong một số lĩnh vực nhất định. Hay nói cách khác, không phải các giao dịch dân sự nào có người làm chứng đều được xem là hợp pháp và có giá trị pháp lý.

### Quy định của pháp luật về các giao dịch mua bán, chuyển nhượng về nhà đất

#### Quy định về chủ thể tham gia giao dịch

*Chủ thể tham gia vào chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng đối với người sử dụng đất”<sup>(6)</sup>. Tuy nhiên, “các bên” chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Bộ luật Dân sự được dẫn chiếu bởi quy định của Luật Đất đai. Luật Đất đai năm 2013 quy định 4 nhóm chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: hộ gia đình; cá nhân; các tổ chức kinh tế; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở

nước ngoài. Trong phạm vi nghiên cứu, tác giả tập trung phân tích nhóm chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.

Về nguyên tắc, dù nguồn gốc và mục đích sử dụng đất như thế nào thì để có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân phải sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất hoặc sử dụng đất thuê mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Riêng trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất cũng có quyền giao dịch quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật Đất Đai năm 2013 đã liệt kê các trường hợp hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>(7)</sup>. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, với lý do đặc thù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có sự giới hạn. Cụ thể, đối với hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước<sup>(8)</sup>; hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ. Đặc biệt đối với đất sản xuất nông nghiệp là đất trồng lúa, bên nhận chuyển nhượng phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp<sup>(9)</sup>. Đây là những quy định mà các chủ thể tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phải hết sức cẩn trọng, không nên vi phạm để tránh những thiệt hại có thể xảy ra.

*Chủ thể tham gia dịch về mua bán nhà ở*

Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014 quy định cụ thể điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở nói chung, trong đó có mua bán nhà ở như sau:

(1) Đối với bên bán: (i) là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự; trừ trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; (ii) nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

(2) Đối với bên mua: (i) nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; (ii) nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam<sup>(10)</sup>; (iii) nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam<sup>(11)</sup>.

Trên đây là những quy định mang tính bắt buộc đối với các chủ thể (hộ gia đình, cá nhân) tham gia vào các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất có thể bị vô hiệu nếu không đáp ứng các điều kiện về mặt chủ thể. Trong giai đoạn hiện nay, nhiều chủ

(4) Điều 632 Bộ luật Dân sự năm 2015.

(5) Điều 630, Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 2015.

(6) 500 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

(7) Điều 179, Điều 180 Luật Đất đai năm 2013.

(8) Khoản 3 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

(9) Điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

(10) Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở về giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở đối với người Việt Nam định cư tại nước ngoài.

thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đất trồng lúa nhưng không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Mặt khác, đất tham gia vào giao dịch chuyển nhượng do các tổ chức, cá nhân tự ý tiến hành khi chưa chuyển mục đích sử dụng đất và chưa có sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều kiện nhà, đất được tham gia vào các giao dịch mua bán, chuyển nhượng**

Đối với nhà ở tham gia vào giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện sau<sup>(12)</sup>: (i) có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; (ii) không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn; (iii) không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (iv) không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, pháp luật cũng quy định các giao dịch về nhà ở trong các trường hợp sau đây thì không bắt buộc phải có giấy chứng nhận: mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, thuê mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội; nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu Nhà nước; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; nhận thừa kế nhà ở; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ

quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau<sup>(13)</sup>: (i) có giấy chứng nhận; (ii) đất không có tranh chấp; (iii) quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) trong thời hạn sử dụng đất.

Như vậy, việc giao dịch về nhà đất nói chung, trong đó giao dịch mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải bảo đảm các điều kiện nêu trên thì giao dịch mới được pháp luật thừa nhận và có giá trị pháp lý. Hiện nay có một thực trạng là nhiều trường hợp các bất động sản là nhà, đất do không đủ điều kiện tham gia giao dịch (chủ yếu là chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời tìm tới các tổ chức hành nghề luật sư để được làm chứng và xem nó như một “bảo bối” để bảo vệ quyền lợi cho mình.

**Quy định hợp đồng về mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vấn đề công chứng, chứng thực**

Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chung hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng đối với người sử dụng đất”. Về nguyên tắc, nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất,

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Mặt khác, Điều 502 Bộ luật Dân sự cũng quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai; việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Luật Đất đai với tư cách là luật chuyên ngành đã chi tiết hóa các vấn đề liên quan đến hợp đồng về quyền sử dụng đất.

Trước tiên, muốn thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất thì các bên tham gia vào các giao dịch này phải bảo đảm yêu cầu về mặt chủ thể, cũng như các điều kiện về nhà, đất được đã nêu trên. Mặt khác, việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất phải lập hợp đồng, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương (chỉ cần lập văn bản tặng cho)<sup>(14)</sup>. Nội dung hợp đồng do các bên tự thỏa thuận nhưng phải tuân thủ các quy định của pháp luật. Mặt khác, các 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 một số trường hợp sau đây: (1) 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 quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia vào giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản; (2) văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng

(11) Luật Nhà ở năm 2014: Điều 159 (Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài); Điều 160 (Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam).

(12) Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014.

(13) Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

(14) Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014.

hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

Như vậy, hợp đồng giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về chủ thể, về điều kiện nhà, đất khi tham gia giao dịch đồng thời phải tuân thủ nghiêm ngặt về trình tự, thủ tục (về mặt hình thức) thì hợp đồng mới có giá trị pháp lý. Trên thực tế, nhiều bất động sản về nhà đất chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, trong đó không ít các tổ chức hành nghề luật sư tham gia với tư cách là người làm chứng trong các giao dịch này. Vậy luật sư tham gia làm chứng trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất có vi phạm pháp luật không? Các giao dịch về nhà đất do luật sư làm chứng có giá trị pháp lý như thế nào? Những tác động của các giao dịch về nhà đất do luật sư làm chứng ảnh hưởng tới công tác quản lý nhà, đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hệ lụy của nó tới sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn hiện nay ra sao? Đây là những nội dung mà tác giả muốn đề cập tới trong phần tiếp theo.

### **Hiệu lực của hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất có luật sư làm chứng**

Vấn đề đặt ra là đối với các hợp đồng giao dịch về nhà đất có luật sư làm chứng có được pháp luật công nhận, bảo vệ như các giao dịch được công chứng, chứng thực hay không? Điều 17 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 3 điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như sau: (i) chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; (ii) chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ngoài ra, hình thức giao dịch

dân sự phải phù hợp với với quy định của pháp luật. Luật sư làm chứng trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất không phải là các bên trực tiếp tham gia vào các giao dịch mà chỉ tham gia với vai trò là bên thứ ba với tư cách là người làm chứng. Do vậy, hiệu lực của các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất không hề phụ thuộc vào sự hiện diện của luật sư trong vai trò là người làm chứng. Nói cách khác, dù có luật sư tham gia làm chứng thì hợp đồng vẫn có thể bị tuyên vô hiệu bởi các lý do sau:

*Vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật.* Pháp luật về đất đai và nhà ở quy định các điều kiện cụ thể để bất động sản được phép tham gia giao dịch trên thị trường. Một trong những điều kiện đó là phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất chưa đáp ứng điều kiện nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật và có thể bị xem là hợp đồng vô hiệu nếu xảy ra tranh chấp.

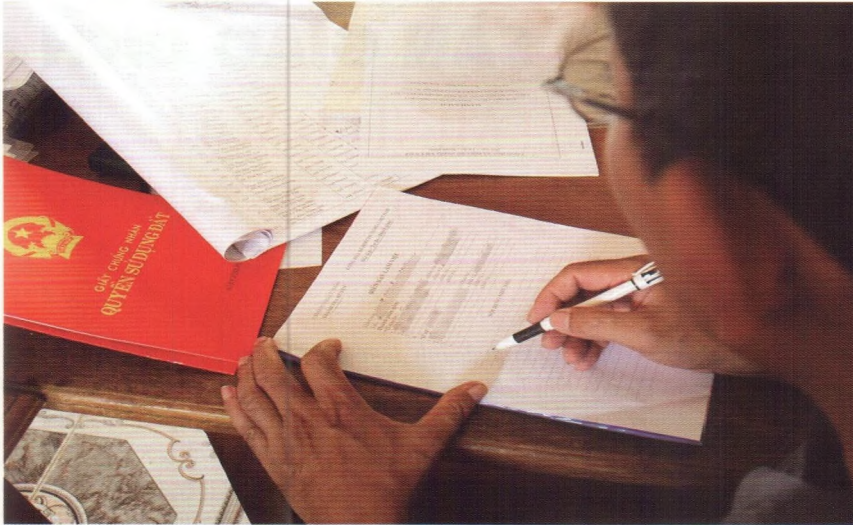
*Vô hiệu do vi phạm hình thức giao dịch.* Về nguyên tắc chung, người xác lập giao dịch có quyền lựa chọn hình thức giao dịch. Tuy nhiên, trong trường hợp pháp luật có quy định giao dịch dân sự phải thể hiện bằng hình thức nhất định thì các bên giao kết dân sự phải tuân theo hình thức luật định. Các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất đã được quy định rõ tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó, các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất đều phải lập hợp đồng và thực hiện công chứng, chứng thực. Việc vi phạm về mặt hình thức cũng là một trong các nguyên nhân có thể dẫn đến hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Như vậy, các bên thiết lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất khi các bất động sản này chưa đáp ứng đủ các điều kiện để được

tham gia giao dịch và không tuân thủ hình thức công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì tự bản thân nó đã không có hiệu lực, do vậy luật sư dù có tham gia hoặc không tham gia làm chứng thì cũng không thể làm thay đổi giá trị về hiệu lực của các giao dịch đó.

### **Luật sư tham gia làm chứng cho các hợp đồng về mua bán, chuyển nhượng nhà đất là vi phạm pháp luật**

Trên thực tế, đa số các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là do các bất động sản chưa đủ điều kiện để tham gia vào các giao dịch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do thiếu hiểu biết nên các bên đã chọn các tổ chức hành nghề luật sư đứng ra để làm chứng cho các giao dịch nêu trên. Dưới góc độ pháp luật dân sự, làm chứng là một trong những quyền của công dân được Hiến pháp bảo hộ, người dân có quyền lựa chọn, quyết định việc làm chứng hoặc không làm chứng trong các sự kiện, vụ việc mà họ biết rõ, trừ các trường hợp bắt buộc phải làm chứng theo quy định của pháp luật. Nhưng không phải mọi trường hợp đứng ra làm chứng đều hợp pháp và có giá trị pháp lý. Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất, bắt buộc phải lập thành văn bản, được công chứng hoặc chứng thực. Các tổ chức hành nghề luật sư tham gia làm chứng cho các giao dịch về nhà đất không đủ điều kiện giao dịch chẳng khác gì sự tiếp tay, giúp sức cho các hành vi vi phạm pháp luật. Với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các tổ chức, cá nhân, lẽ ra luật sư phải phân tích, tư vấn cho các bên mua bán, chuyển nhượng nhà, đất hiểu rõ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật hiện hành. Luật sư được quyền thực hiện các dịch vụ pháp lý trong hoạt động của mình,



tuy nhiên quá trình thực hiện phải nằm trong khuôn khổ và quy định của pháp luật. Cụ thể, theo khoản 4 Điều 37 Nghị định 82/2020/NĐ-CP, nghiêm cấm các tổ chức thừa phát lại lập vi bằng xác nhận nội dung, việc ký tên trong hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định thuộc phạm vi hoạt động công chứng, chứng thực. Quy định này cũng không loại trừ các tổ chức hành nghề luật sư đứng ra ký tên, đóng dấu nhằm làm chứng cho các giao dịch mua bán, chuyển nhượng về nhà đất của người dân.

### Hệ lụy của các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất do luật sư làm chứng

Các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực nói chung cũng như các giao dịch có luật sư tham gia làm chứng nói riêng đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý nên quyền và lợi ích của các bên tham gia đều không được pháp luật bảo vệ. Nhiều vụ án phát sinh tranh chấp đối với các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà đất có luật sư làm chứng diễn ra hết sức phức tạp, phải giải quyết trong thời gian dài và bị tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu. Trên thực tế, do sự thiếu hiểu biết nên một số người dân xem các tổ chức hành nghề luật sư có vai trò tương tự như các tổ chức công

chứng, do đó nếu thấy có con dấu của các tổ chức hành nghề luật sư xác nhận vào giao dịch là họ yên tâm thực hiện. Hiện nay một số tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực bất động sản gọi các giao dịch mua bán nhà đất có luật sư làm chứng bằng một tên gọi hết sức “thuyết phục”: “công chứng luật sư”. Không ít các luật sư vì lợi ích nhỏ nhoi của bản thân mình đã đồng ý đứng ra làm chứng cho các giao dịch nói trên, gây ra những thiệt hại không nhỏ về vật chất cũng như tinh thần cho người dân, ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của nghề luật sư.

Bên cạnh đó, việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất không qua công chứng, hoặc chứng thực sẽ vượt khỏi sự kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan chức năng. Một thửa đất có thể chuyển nhượng cho nhiều người và có thể được nhiều tổ chức hành nghề luật sư khác nhau đứng ra làm chứng nhưng khó có thể phát hiện được, hoặc khi đã phát hiện thì hậu quả xảy ra không dễ khắc phục. Thực tế nhiều dự án nhà, đất chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng các cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản lợi dụng hình thức mua bán chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có sự giúp sức của các tổ chức hành nghề luật sư với tư cách là người làm chứng đã đẩy hàng ngàn người dân vào nguy cơ “tiền mất, tật mang”. Bởi đa số đất thuộc các dự án nêu

trên đều là đất nông nghiệp, chưa chuyển mục đích sử dụng nhưng giá trị mua bán, chuyển nhượng được ghi nhận trong các hợp đồng tương đương với giá đất ở trên thị trường trong cùng thời điểm tiến hành giao dịch. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân tạo ra những cơn sốt đất giả tạo trên thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm qua. Nguy hại hơn, thông qua hình thức giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất bằng hình thức “công chứng luật sư”, nhiều người dân đã rơi vào bẫy của bọn lừa đảo. Nhiều vụ án hình sự liên quan đến nhà đất bị khởi tố với trên hàng ngàn người bị hại, đơn cử như vụ án lừa đảo chiếm đoạt của công ty địa ốc Alibaba...

**Kết luận:** Các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực dù có sự làm chứng của luật sư hay không đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý. Luật sư được phép thực hiện những dịch vụ mà pháp luật không cấm, nhưng đối với các giao dịch về nhà đất, bắt buộc các bên phải tiến hành thủ tục công chứng hoặc chứng thực. Do vậy, các tổ chức hành nghề luật sư tham gia làm chứng trong các hợp đồng giao dịch về mua bán, chuyển nhượng nhà đất là trái với quy định của pháp luật nên không được phép thực hiện. Mỗi luật sư và các tổ chức hành nghề luật sư phải gương mẫu, tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật để khẳng định vị thế và uy tín của nghề nghiệp được xã hội công nhận và tôn vinh là nghề “Bảo vệ công lý, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho các cá nhân và tổ chức”. Với chức năng và nhiệm vụ của mình, luật sư phải tư vấn, giúp đỡ và hướng dẫn cho người dân không nên tham gia vào các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất khi chưa đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để tránh những rủi ro tiềm ẩn cho bản thân, đồng thời góp phần làm lành mạnh hóa thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Đ.T.L