

## **Bộ Tư pháp đề xuất 9 nhóm giao dịch bất động sản bắt buộc phải công chứng**

10:19 26/11/2025

Bộ Tư pháp đang lấy ý kiến về dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi), trong đó đề xuất quy định 9 nhóm giao dịch liên quan đến đất đai và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng bắt buộc. Động thái này nhằm siết chặt quản lý, minh bạch hóa các giao dịch bất động sản và đồng thời thể chế hóa chủ trương xây dựng mô hình chính quyền địa phương hai cấp.



9 nhóm giao dịch được đề xuất bắt buộc công chứng

Việc sửa đổi Luật Công chứng nhằm giải quyết những khó khăn trong quá trình triển khai Luật Công chứng 2024, đặc biệt là các vấn đề liên quan đến tổ chức bộ máy và hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng. Dự thảo này cũng là bước đi quan trọng để đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và đảm bảo tính thống nhất trong quản trị quốc gia.

Tuy nhiên, đối với các giao dịch dân sự khác không thuộc 9 nhóm này, việc công chứng vẫn được thực hiện theo yêu cầu tự nguyện của cá nhân, tổ chức.

Trong khi Tổ công tác về cắt giảm thủ tục hành chính đề xuất chuyển 8 loại giao dịch đang bắt buộc phải công chứng, chứng thực sang hình thức tự

nguyên, thì dự thảo luật vẫn duy trì và làm rõ 9 nhóm giao dịch bắt buộc, chủ yếu xoay quanh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

Chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trừ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại và chuyển đổi đất nông nghiệp).

Hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở (trừ trường hợp liên quan đến nhà ở xã hội, tái định cư hoặc tài sản công).

Văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp.

Văn bản tặng cho bất động sản và hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, và văn bản thừa kế về nhà ở.

Di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc người không biết chữ.

Văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng trước khi kết hôn.

Văn bản ủy quyền giải quyết việc thi hành án liên quan đến tài sản khi người phải thi hành án xuất cảnh.

Văn bản lựa chọn người giám hộ.

Cơ chế liên thông dữ liệu và trách nhiệm của công chứng viên

Dự thảo luật cũng đưa ra quy định mới về việc ứng dụng công nghệ số:

Miễn nộp giấy tờ trong trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã khai thác được thông tin của các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng ở Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, đất đai, người yêu cầu công chứng không phải nộp các giấy tờ này nhưng phải nộp phí khai thác dữ liệu.

Bảo vệ công chứng viên dự thảo quy định công chứng viên không phải chịu trách nhiệm đối với văn bản công chứng nếu căn cứ vào dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia mà dữ liệu đó không bảo đảm an toàn, đầy đủ, kịp thời.

Quy định này nhấn mạnh vai trò của dữ liệu số và sự cần thiết phải đảm bảo dữ liệu "đúng, đủ, sạch, sống" để thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong lĩnh vực công chứng.

**Tâm An (t/h)**