TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bộ Tư pháp: Giao dịch đặt cọc bất động sản không bắt buộc phải công chứng

21:09 18/04/2026

Bộ Tư pháp khẳng định, theo quy định hiện hành và dự thảo Luật Công chứng sửa đổi, giao dịch đặt cọc để mua bán, chuyển nhượng bất động sản không bắt buộc phải công chứng. Tuy nhiên, nội dung này vẫn đang thu hút nhiều ý kiến trái chiều từ các đại biểu Quốc hội, đặc biệt trong bối cảnh yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho thị trường ngày càng cao.

Không bắt buộc công chứng giao dịch đặt cọc

Tại báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến đại biểu Quốc hội về dự án luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng, Bộ trưởng Bộ Tư pháp Hoàng Thanh Tùng đã làm rõ một trong những nội dung được quan tâm nhất: giao dịch đặt cọc bất động sản có bắt buộc phải công chứng hay không.



Bộ trưởng Bộ Tư pháp Hoàng Thanh Tùng - Ảnh: Media Quốc hội

Theo Bộ Tư pháp, quy định hiện hành cũng như dự luật sửa đổi không đặt ra yêu cầu giao dịch đặt cọc để mua bán, chuyển nhượng bất động sản phải công chứng. Nội dung này được xác định dựa trên nguyên tắc chung tại Điều 3 Luật Công chứng năm 2024, theo đó chỉ những giao dịch mà pháp luật quy định mới bắt buộc phải công chứng.

Trong khi đó, các quy định tại Điều 4 của Luật Công chứng (được sửa đổi, bổ sung trong dự luật) chủ yếu xác định thẩm quyền công chứng đối với từng loại giao dịch cụ thể, chứ không mở rộng phạm vi các giao dịch bắt buộc công chứng.

Bộ trưởng Hoàng Thanh Tùng nhấn mạnh, việc không quy định bắt buộc công chứng đối với hợp đồng đặt cọc là nhằm bảo đảm tính thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Theo đó, các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp hay góp vốn bằng bất động sản đều phải công chứng hoặc chứng thực, nhưng hợp đồng đặt cọc thì không thuộc diện bắt buộc.

Tuy nhiên, trong trường hợp các bên có nhu cầu, giao dịch đặt cọc vẫn có thể được công chứng trên cơ sở tự nguyện. Khi đó, thẩm quyền công chứng thuộc về công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng tại tỉnh, thành phố nơi có bất động sản.

Trước đó, một số đại biểu Quốc hội bày tỏ băn khoăn về nội dung này. Đại biểu Lê Thanh Hoàn (đoàn Thanh Hóa) cho rằng cần làm rõ quy định trong dự thảo, bởi nếu coi hợp đồng đặt cọc là một phần không tách rời của giao dịch mua bán bất động sản thì về nguyên tắc cũng phải công chứng, điều này có thể dẫn đến mâu thuẫn với quy định hiện hành.

Mở rộng thẩm quyền công chứng, nhưng theo lộ trình thận trọng

Bên cạnh nội dung về đặt cọc, dự luật sửa đổi Luật Công chứng cũng nhận được nhiều ý kiến liên quan đến thẩm quyền công chứng đối với giao dịch bất động sản.



Không yêu cầu giao dịch đặt cọc mua bán, chuyển nhượng bất động sản phải công chứng

Một trong những điểm đáng chú ý là định hướng mở rộng phạm vi công chứng không phụ thuộc vào địa giới hành chính. Nhiều đại biểu Quốc hội cơ bản đồng thuận với chủ trương này, cho rằng đây là bước tiến phù hợp nhằm tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Tuy nhiên, không ít ý kiến đề nghị chưa triển khai ngay, mà cần giao Chính phủ quy định lộ trình thực hiện nhằm bảo đảm tính khả thi, đặc biệt trong bối cảnh hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng vẫn đang trong quá trình hoàn thiện.

Tiếp thu ý kiến này, Bộ Tư pháp cho biết dự luật đã được điều chỉnh theo hướng thận trọng hơn. So với Luật Công chứng năm 2024, phạm vi các giao dịch phải thực hiện công chứng theo thẩm quyền địa hạt đã được thu hẹp.

Cụ thể, những giao dịch không có đối tượng trực tiếp là bất động sản như hợp đồng ủy quyền liên quan đến bất động sản hoặc hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản sẽ không phải thực hiện công chứng theo địa hạt. Quy định này nhằm tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp, đồng thời vẫn bảo đảm tính xác thực và hợp pháp của giao dịch.

Đối với việc mở rộng công chứng không phụ thuộc địa giới hành chính, dự luật quy định sẽ thực hiện theo lộ trình, sau khi cơ sở dữ liệu công chứng và các cơ sở dữ liệu liên quan được vận hành đầy đủ và công bố chính thức. Cách tiếp cận này nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch, tránh rủi ro trong quá trình thực hiện.

Ngoài ra, vấn đề công chứng điện tử cũng được đưa ra thảo luận. Một số ý kiến đề nghị nghiên cứu triển khai công chứng điện tử từ xa. Tuy nhiên, Bộ Tư pháp

cho biết theo quy định hiện hành, công chứng điện tử dù trực tiếp hay trực tuyến vẫn phải có sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên.

Thực tế triển khai cho thấy hình thức này vẫn đang trong giai đoạn thử nghiệm. Tại TP.HCM mới ghi nhận một trường hợp công chứng điện tử trực tuyến đối với hợp đồng ủy quyền, trong khi tại Hà Nội có 8 tổ chức hành nghề công chứng cung cấp dịch vụ này.

Theo Bộ Tư pháp, kinh nghiệm quốc tế cho thấy việc triển khai công chứng điện tử cần được thực hiện thận trọng, phù hợp với trình độ công nghệ và điều kiện hạ tầng của từng quốc gia, theo hướng thử nghiệm trước khi mở rộng.

Thiên Trường