

HOÀN THIỆN THỂ CHẾ PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG,
CHỨNG THỰC GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
THEO TINH THẦN NGHỊ QUYẾT SỐ 66-NQ/TW
(PERFECTING THE LEGAL FRAMEWORK FOR NOTARIZATION
AND AUTHENTICATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS
FOLLOWING THE SPIRIT OF RESOLUTION NO. 66-NQ/TW)

TS. TRẦN VANG PHÚ - PGS.TS. DƯƠNG ANH SƠN
Trường Đại học Kinh tế - Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin bài viết:

Từ khóa: Nghị quyết số 66-NQ/TW; công chứng; chứng thực; giao dịch; bất động sản.

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 09/1/2026
Hoàn thành phản biện: 20/3/2026
Duyệt đăng : 23/3/2026

Tóm tắt:

Việc công chứng, chứng thực các giao dịch bất động sản giữ vai trò quan trọng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý và cung cấp chứng cứ cho cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết các tranh chấp. Tuy nhiên, trong bối cảnh chuyển đổi số và ứng dụng trí tuệ nhân tạo vẫn đề đặt ra là có nên tiếp tục duy trì quy định này hay chuyển sang công nhận giá trị pháp lý của giao dịch được xác minh qua nền tảng số, kết hợp với việc xây dựng cơ sở dữ liệu liên thông. Điều này đòi hỏi sự cân nhắc giữa yêu cầu cải cách thủ tục hành chính với mục tiêu kiểm soát, phòng ngừa rủi ro pháp lý và chi phí thực thi. Trên nền tảng tư tưởng chỉ đạo, nội dung cốt lõi của Nghị quyết số 66-NQ/TW, bài viết nhận diện những khoảng trống pháp lý còn tồn tại, tham khảo kinh nghiệm quốc tế; từ đó, đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật có liên quan.

Article Information:

Keywords: Resolution No. 66-NQ/TW; notarization; authentication; transactions; real estate.

Article History:

Received : 09 Jan 2026
Review completed : 20 Mar 2026
Approved : 23 Mar 2026

Abstract:

The notarization and authentication of real estate transactions play a vital role in ensuring legal safety and providing evidence for competent authorities during dispute resolution. However, in the context of digital transformation and the application of artificial intelligence, the question arises as to whether to maintain current regulations or shift toward recognizing the legal validity of transactions verified via digital platforms integrated with interconnected databases. This necessitates a balance between administrative reform requirements and the objectives of legal risk control, prevention, and enforcement costs. Based on the guiding principles and core content of Resolution No. 66-NQ/TW, the article identifies existing legal gaps, references international experiences, and proposes solutions to perfect relevant legal regulations.

1. Đặt vấn đề

Thời gian qua, một trong những vấn đề đang thu hút sự quan tâm đặc biệt của các cơ quan chức năng, giới chuyên gia và đông

đảo người dân là việc có nên tiếp tục duy trì quy định bắt buộc công chứng, chứng thực đối với các giao dịch bất động sản hay từng bước chuyển sang mô hình công nhận giá trị

pháp lý của các giao dịch được xác thực trên nền tảng số và dần tiến tới bỏ quy định bắt buộc này, khi đó việc có công chứng, chứng thực giao dịch hay không sẽ được thực hiện trên nhu cầu của các bên. Đây không chỉ là vấn đề kỹ thuật pháp lý, mà còn là yếu tố có tính chiến lược, gắn với tiến trình cải cách thể chế, hiện đại hóa nền hành chính và thích ứng với xu thế chuyển đổi số đang diễn ra sâu rộng trên phạm vi toàn cầu.

Vì vậy, việc quán triệt sâu sắc tinh thần Nghị quyết số 66-NQ/TW¹ có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nhất là trong việc hoàn thiện pháp luật về công chứng, chứng thực các giao dịch, hợp đồng bất động sản. Theo đó, yêu cầu đặt ra là phải tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan theo hướng đồng bộ, thống nhất; đồng thời xây dựng cơ chế xác nhận tính hợp pháp đối với giao dịch được công chứng, chứng thực điện tử. Trên cơ sở định hướng của Nghị quyết, việc chủ động tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế để vận dụng phù hợp với điều kiện thực tiễn của Việt Nam là hết sức cần thiết, hướng đến hình thành cơ sở dữ liệu liên thông giữa các cơ quan. Đây được xác định là nhiệm vụ của toàn Đảng, toàn dân nhằm tháo gỡ các “điểm nghẽn”, “nút thắt” pháp lý, đồng thời đẩy mạnh cải cách hành chính, tăng cường kỷ luật, kỷ cương để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước².

2. Thực trạng pháp luật hiện hành và những khoảng trống pháp lý cần khắc phục khi triển khai Nghị quyết số 66-NQ/TW

Kể từ ngày 01/7/2025, 34 tỉnh, thành phố trong cả nước bắt đầu triển khai thực hiện mô hình chính quyền địa phương hai cấp (gồm cấp tỉnh và cấp xã). Mô hình mới này chuyển trạng thái từ hành chính quản lý sang hành chính kiến tạo phát triển và phục vụ người dân, lấy người dân làm trung tâm, gần dân, sát dân, tận tụy phục vụ nhân dân, trong đó, chuyển đổi số chính là hệ thần kinh trung ương, là cầu nối giữa tỉnh và xã; là bộ não dữ liệu để tổng hợp, phân tích, cảnh báo sớm tình hình, không để xảy ra vùng trũng thông tin³. Vì vậy, sau một thời gian triển khai mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, số lượng người dân đến các Trung tâm phục vụ hành chính công rất đông đảo và các chuyên viên cũng đã hết sức nỗ lực trong việc hướng dẫn cho người dân hiểu và hoàn thiện sớm nhất thủ tục giấy tờ, đặc biệt là các thủ tục pháp lý liên quan đến hoạt động chứng thực các giao dịch bất động sản.

Hiện nay, công chứng, chứng thực là một quy trình bắt buộc đối với một số giao dịch dân sự, đặc biệt là các giao dịch bất động sản. Các giao dịch được thực hiện giữa các bên không có chức năng kinh doanh bất động sản sẽ phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã. Hoạt động này được

¹) Nội dung cốt lõi của Nghị quyết số 66-NQ/TW xác định công tác xây dựng và thi hành pháp luật là “đột phá của đột phá” trong hoàn thiện thể chế phát triển đất nước, nhấn mạnh vai trò lãnh đạo của Đảng, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; đổi mới tư duy, định hướng xây dựng pháp luật từ tư duy “quản lý” sang tư duy “kiến tạo, phát triển”, gắn kết xây dựng với thi hành pháp luật, kết hợp nội lực với kinh nghiệm quốc tế, đẩy mạnh chuyển đổi số trong công tác xây dựng pháp luật bao gồm cơ sở dữ liệu pháp luật quốc gia, ứng dụng trí tuệ nhân tạo trong kiểm tra, rà soát các văn bản quy phạm pháp luật cũng như phát triển nhân lực pháp lý chất lượng cao, được thể hiện qua các quan điểm chỉ đạo, các mục tiêu chiến lược, cùng với các giải pháp mang tính đột phá nhằm hoàn thiện thể chế pháp luật.

²) Đông Bắc - Nguyên An, *Tháo gỡ điểm nghẽn do quy định pháp luật, khơi thông nguồn lực đầu tư, phát triển*, <https://dangcongsan.org.vn/botuphap/tin-tuc-hoat-dong/thao-go-diem-nghen-do-quy-dinh-phap-luat-khoi-thong-nguon-luc-dau-tu-phat-trien.html>, truy cập ngày 25/12/2025.

³) Nguyễn Quang Đồng, *Mô hình chính quyền 2 cấp: “Chuyển đổi số là cầu nối sống còn”*, <https://vietnamfinance.vn/mo-hinh-chinh-quyen-2-cap-chuyen-doi-so-la-cau-noi-song-con-d130754.html>, truy cập ngày 23/8/2025.

điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật quan trọng như: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024... Cụ thể, việc “tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật”⁴. Đối với nhà ở, trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023⁵. Khoản 5 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng quy định: “hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân phải công chứng hoặc chứng thực”. Đối với đất đai, khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 nêu rõ: 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 trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024. Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

Với quá trình chuyển đổi số diễn ra nhanh chóng, hoạt động chứng thực các giao dịch bất động sản được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế về thủ tục hành chính, quy trình thực hiện còn rườm rà, phải qua nhiều khâu trung gian, gây lãng phí thời gian, gia tăng chi phí xã hội không cần thiết. Đơn cử, trên thực tế, khi người dân đến chứng thực giao dịch, hợp đồng bất động sản, chuyên viên Trung tâm phục vụ hành chính công sẽ tiếp nhận, cập nhật hồ sơ lên Cổng Dịch vụ công quốc gia (www.dichvucong.gov.vn) bằng tài khoản

VNeID của người dân - ứng dụng do Trung tâm dữ liệu quốc gia về dân cư - Bộ Công an Việt Nam phát triển dựa trên nền tảng ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử. Chuyên viên sẽ tiến hành kiểm tra hồ sơ và chuyển hồ sơ đến công chức địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường của Ủy ban nhân dân cấp xã để kiểm tra tình trạng pháp lý của bất động sản; sau đó, tiếp tục chuyển đến công chức tư pháp - hộ tịch để thẩm định tính pháp lý, năng lực hành vi dân sự cũng như ý chí của các chủ thể. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các công chức chuyên môn, hồ sơ được trình lên Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký chứng thực. Sau khi lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã ký chứng thực, hồ sơ tiếp tục được chuyển đến công chức văn phòng - thông kê để đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và ghi vào sổ. Cuối cùng, hồ sơ được chuyển trả lại cho chuyên viên để tiến hành gửi kết quả cho người dân.

Ngoài ra, thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất, như việc đang có tranh chấp, bị khởi kiện hoặc đang được Tòa án thụ lý giải quyết, chỉ được cập nhật và ghi nhận tại cơ quan đăng ký đất đai sau khi giao dịch bảo đảm được đăng ký và do không có sự liên thông dữ liệu giữa các cơ quan, vì vậy, Ủy ban nhân dân cấp xã không thể biết được tình trạng pháp lý đầy đủ của bất động sản, dẫn đến việc có thể hợp thức hóa các giao dịch không hợp pháp, kéo dài tranh chấp và gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể. Ngược lại, đối với hoạt động công chứng, khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, theo quy định pháp luật tố tụng dân sự và thi hành án dân sự, quyết định này sẽ được gửi đến cơ quan thi hành án dân sự để thực hiện việc thi hành

⁴ Khoản 1 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

⁵ Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023.

và cơ quan này sẽ chuyên thông tin đến Sở Tư pháp để cập nhật lên hệ thống, khi đó, các tổ chức hành nghề công chứng tiến hành tra cứu thông tin sẽ biết được bất động sản đó có đang thuộc diện tranh chấp hoặc bị áp dụng biện pháp ngăn chặn hay không.

Ngoài ra, từ ngày 01/7/2025, Luật Công chứng năm 2024 và Nghị định số 104/2025/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật này chính thức có hiệu lực, cho phép công chứng điện tử trực tiếp và trực tuyến - một trong những giải pháp quan trọng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch bất động sản trên môi trường số. Tuy nhiên, để triển khai hiệu quả công chứng điện tử đối với các giao dịch mang tính đặc thù như bất động sản, đòi hỏi phải có sự hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật có liên quan, giải pháp công nghệ phù hợp, hệ thống dữ liệu liên thông, tích hợp, cơ chế phối hợp liên ngành⁶ và cả năng lực của đội ngũ công chứng viên.

3. Kinh nghiệm xây dựng hệ thống công chứng điện tử và mô hình liên thông dữ liệu đất đai tại Cộng hòa Estonia

Cộng hòa Estonia được biết đến là quốc gia nhỏ nhất châu Âu, với dân số hơn 1,3 triệu người⁷. Tuy dân số chỉ hơn 1,3 triệu dân nhưng Estonia lại đi đầu về Chính phủ điện tử, các giao dịch về bất động sản giữa các cá nhân với nhau đều được diễn ra trong môi trường

số⁸. Cộng hòa Estonia sử dụng hệ thống nhận diện điện tử để có thể xác thực danh tính và tích hợp dữ liệu đất đai, dân cư và tài sản vào một nền tảng chung⁹. Khi đó, người dân chỉ cần đăng nhập, ký số hợp đồng, xác nhận thuế và chỉ sau vài giờ giao dịch được hoàn tất ghi nhận vào hệ thống đăng ký đất đai quốc gia, người dân không cần phải đến văn phòng công chứng mà vẫn có thể bảo đảm ràng buộc pháp lý giữa các bên theo đúng quy định của pháp luật. Tại quốc gia này, 100% dịch vụ công đều được cung cấp trực tuyến nhờ vào một hệ thống kỹ thuật số an toàn, lấy người dân làm trung tâm, nơi tính minh bạch, hiệu quả và niềm tin là nền tảng¹⁰.

Cụ thể, để có thể công chứng điện tử giao dịch bất động sản, người dân phải sử dụng máy tính có webcam, micro và thẻ căn cước công dân hoặc thẻ cư trú điện tử có đầu đọc thẻ hoặc ID di động để ký số, tốc độ kết nối Internet phải cho phép thực hiện cuộc gọi video. Hệ thống nhận dạng sử dụng công nghệ nhận dạng khuôn mặt sinh trắc học của Veriff, sử dụng các thuật toán để bảo đảm người trước màn hình khớp với hình ảnh trên giấy tờ tùy thân¹¹. Khi đó, việc trao đổi giữa công chứng viên và người tham gia giao dịch được thực hiện thông qua truyền hình ảnh. Đây không phải là cuộc gọi thông thường, mà toàn bộ quy trình diễn ra được thực hiện trên một nền tảng bảo mật, nơi các chủ thể tham gia giao dịch

⁶ Thu Hiền, *Công chứng điện tử: giải pháp an toàn pháp lý cho giao dịch bất động sản*, <https://thuehaiquan.tapchikinhthetaichinh.vn/cong-chung-dien-tu-giai-phap-an-toan-phap-ly-cho-giao-dich-bat-dong-san-105793.html&link=autochanger>, truy cập ngày 25/12/2025.

⁷ World population review, *Estonia population 2025*, <https://worldpopulationreview.com/countries/estonia>, truy cập ngày 26/8/2025.

⁸ E-Estonia, *e-Governance*, <https://e-estonia.com/solutions/e-governance/e-services-registries/>, truy cập ngày 27/8/2025.

⁹ Katlin Hinnov, *Buying and selling real estate in Estonia - basics you need to know*, <https://fondia.com/en/en/insights/articles/buying-and-selling-real-estate-in-estonia-basics-you-need-to-know>, truy cập ngày 25/8/2025.

¹⁰ Kristiina Kriisa, *Estonia: 100% digital government services, with divorce as the final step*, <https://e-estonia.com/estonia-100-digital-government-services/>, truy cập ngày 25/12/2025.

¹¹ E-gov review, *E-Notary Service in Estonia Shows the Way for EU*, <https://www.egovreview.com/article/public-utilities/138/e-notary-service-estonia-shows-way-eu>, truy cập ngày 25/8/2025.

có thể trao đổi tài liệu và đặt ra bất kỳ câu hỏi nào cho công chứng viên¹². Cuối cùng, các tài liệu sẽ được các bên tham gia và công chứng viên ký số¹³. Tất cả nội dung hợp đồng, giao dịch, biên bản công chứng, thông tin các bên liên quan... đều được chuyển đổi thành dữ liệu XML¹⁴ để bảo đảm tính nhất quán, dễ xử lý và dễ truy xuất trong môi trường số. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, công chứng viên sẽ tiến hành gửi hồ sơ điện tử đến Sở đăng ký đất đai - hệ thống đăng ký bất động sản trung ương của Cộng hòa Estonia để chính thức đăng ký, cập nhật quyền sở hữu bất động sản. Trong môi trường điện tử này, bất kỳ ai cũng có thể dễ dàng kiểm tra dữ liệu chung về bất động sản đã đăng ký, diện tích, chủ sở hữu, hạn chế, thế chấp liên quan đến bất động sản đã đăng ký...¹⁵.

Nhìn chung, việc tích hợp dữ liệu đất đai tại Cộng hòa Estonia cho thấy một bước tiến vượt bậc trong cải cách hành chính và hiện đại hóa quản lý nhà nước thông qua việc xây dựng một nền tảng dữ liệu thống nhất, chặt chẽ, toàn diện, kết nối thông tin giữa cơ quan đăng ký đất đai, dân cư và tài chính. Đặc biệt, việc công nhận tính pháp lý của giao dịch được công chứng điện tử góp phần tiết kiệm thời gian, chi phí cho người dân nhưng vẫn bảo đảm tính pháp lý thông qua hệ thống xác thực danh tính điện tử và nền tảng công chứng số có giám sát của công chứng viên. Mô hình này là minh chứng rõ ràng cho khả năng ứng dụng công nghệ số vào lĩnh vực pháp lý - hành chính và đây được xác định là bài học kinh nghiệm có giá trị tham khảo cho Việt Nam.

4. Hoàn thiện quy định pháp luật về công chứng điện tử và cơ chế tích hợp dữ liệu tại Việt Nam

Hiện nay, khi trình độ dân trí và nhận thức pháp luật ngày càng được nâng cao, người dân có thể tiếp cận pháp luật một cách dễ dàng hơn, họ có thể chủ động tìm hiểu, trang bị kiến thức pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thông qua các phương tiện thông tin đại chúng. Bên cạnh đó, kể từ ngày 01/8/2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được tích hợp mã QR, nhờ vậy, người dân có thể kiểm tra, xác thực thông tin pháp lý về bất động sản một cách thuận tiện và đầy đủ thông tin, hạn chế tình trạng lừa đảo, làm giả giấy tờ. Trong bối cảnh nhiều quốc gia trên thế giới đã và đang đẩy mạnh chuyển đổi số, việc áp dụng hợp đồng điện tử, chữ ký số, mã QR để truy xuất dữ liệu, cũng như xây dựng cơ chế liên thông dữ liệu giữa các cơ quan có thẩm quyền đã trở thành xu hướng tất yếu, đặc biệt là các cơ quan có liên quan đến việc xác thực tình trạng pháp lý của các giao dịch, hợp đồng bất động sản. Như đã phân tích ở trên, có thể thấy, Cộng hòa Estonia là một trong những quốc gia tiên phong thực hiện thành công mô hình công chứng điện tử, số hóa các hợp đồng giao dịch cũng như thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng, giao dịch này và đây được xem là kinh nghiệm tốt cho Việt Nam tham khảo trong xây dựng Chính phủ số.

Theo đó, để thành công trong việc thực hiện mô hình này, Việt Nam cần xây dựng lộ trình phù hợp, từng bước, một cách minh bạch, rõ

¹² Hannah Brown, *Estonia's e-notary services change the game for e-residents*, <https://www.e-resident.gov.ee/blog/posts/estonias-e-notary-services-change-the-game-for-e-residents>, truy cập ngày 25/8/2025.

¹³ BNT Law Office, *E-notaries in Estonia*, <https://bnt.eu/legal-news/e-notaries-in-estonia/>, truy cập ngày 25/8/2025.

¹⁴ Dữ liệu có cấu trúc XML (eXtensible Markup Language) trong công chứng điện tử tại Cộng hòa Estonia là định dạng chuẩn dùng để mã hóa và truyền tải thông tin pháp lý giữa các hệ thống số, đặc biệt giữa công chứng viên, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan nhà nước khác.

¹⁵ E-Land Register, *E-Land Register portal*, <https://www.rik.ee/en/e-land-register/e-land-register-portal>, truy cập ngày 23/8/2025.

ràng, có kiểm soát, bảo đảm đồng bộ với quá trình hoàn thiện các chính sách liên quan khác, hay mức độ sẵn sàng của cơ sở dữ liệu cũng như hạ tầng công nghệ thông tin về đăng ký, chuyển nhượng bất động sản, bảo đảm phù hợp với thực tiễn của từng địa phương và đặc thù của từng loại giao dịch bất động sản. Đây là một bước đệm quan trọng để kiến tạo một hệ thống hành chính hiện đại, đáng tin cậy, số hóa, thay thế các thủ tục giấy tờ còn thiên về hình thức, giúp tiết kiệm thời gian, chi phí cho người dân, cơ quan, tổ chức có liên quan. Trên nền tảng cốt lõi của Nghị quyết số 66-NQ/TW, việc hoàn thiện pháp luật liên quan đến công chứng, chứng thực giao dịch về bất động sản trong thời kỳ phát triển mạnh mẽ của công nghệ số, trí tuệ nhân tạo cần hoàn thiện những vấn đề sau:

Thứ nhất, cần rà soát và điều chỉnh toàn diện các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động công chứng, chứng thực

Ở giai đoạn này, cần tiến hành rà soát, điều chỉnh các văn bản pháp luật liên quan như pháp luật dân sự, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, công chứng, thuế... để tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định trước khi ban hành chính sách mới, phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 66-NQ/TW về “xây dựng pháp luật từ chính sách, từ thực tiễn”. Cụ thể, thay vì bắt buộc người dân phải công chứng, chứng thực các giao dịch bất động sản thì nên xem xét thay đổi quy định thành công chứng, chứng thực theo nhu cầu của người dân. Nghĩa là, khi người dân có nghi ngờ đối với giao dịch mà họ muốn xác lập, họ có thể đến tổ chức hành nghề công chứng

hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã để công chứng, chứng thực và trong trường hợp có sự gian lận trong giao dịch bất động sản thì hiện nay đã có cơ chế để bảo vệ người ngay tình, cụ thể, pháp luật dân sự đã có chế tài xử lý thông qua quy định về giao dịch vô hiệu do nhầm lẫn, do lừa dối hay do giả tạo¹⁶. Tuy nhiên, việc điều chỉnh quy định công chứng, chứng thực giao dịch bất động sản nên được xác định rõ đối tượng, phạm vi thí điểm và có đánh giá tác động cụ thể. Trước tiên, cần thí điểm bỏ công chứng, chứng thực giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế bất động sản được thực hiện giữa vợ, chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau vì những giao dịch này được thực hiện giữa những chủ thể có sự hiểu biết rất rõ về nhân thân của nhau, ngoài ra giao dịch giữa các đối tượng này cũng đã được miễn thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ theo quy định pháp luật hiện hành. Khi đó, cần tăng cường liên thông dữ liệu dân cư và đất đai để phát hiện kịp thời các giao dịch bất thường¹⁷ như tặng cho nhiều lần trong thời gian ngắn hoặc tặng cho rồi chuyển nhượng ngay sau đó và việc hậu kiểm ngẫu nhiên các hồ sơ này cũng cần được thực hiện thường xuyên để kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm¹⁸. Nhà nước chỉ giữ vai trò kiểm soát thông qua hệ thống đăng ký biến động đất đai, dữ liệu số hóa và các quy định pháp luật hiện hành nhằm bảo đảm tính hợp pháp, hợp lệ của các giao dịch.

¹⁶ Đỗ Văn Đại, *Bỏ bắt buộc công chứng giao dịch bất động sản: Nên hay không*, <https://baochinhphu.vn/bo-bat-buoc-cong-chung-giao-dich-bat-dong-san-nen-hay-khong-102140383.htm>, truy cập ngày 22/8/2025.

¹⁷ Lưu An, *Hà Nội thí điểm bỏ công chứng giao dịch cho, tặng bất động sản trong dự án có thể đổi mặt rùi ro gì?*, <https://danviet.vn/ha-noi-thi-diem-bo-cong-chung-giao-dich-cho-tang-bat-dong-san-trong-du-an-co-the-doi-mat-rui-ro-gi-d1346394.html>, truy cập ngày 22/8/2025.

¹⁸ Kế Toại, *Bỏ công chứng hợp đồng cho, tặng bất động sản có trái quy định pháp luật?*, <https://baoxaydung.vn/bo-cong-chung-hop-dong-cho-tang-bat-dong-san-co-trai-quy-dinh-phap-luat-192250715152146559.htm>, truy cập ngày 22/8/2025.

Thứ hai, xây dựng và thường xuyên cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở, bất động sản và liên thông cơ sở dữ liệu giữa các cơ quan

Đây là nền tảng để xây dựng một môi trường quản lý đất đai bền vững và tiên tiến trong thời đại công nghệ số. Theo đó, Việt Nam cần khẩn trương xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai, nhà ở, bất động sản và kết hợp liên thông đồng bộ cơ sở dữ liệu giữa Công dịch vụ công quốc gia với các cơ quan như Tòa án, cơ quan thi hành án, Sở Tư pháp, cơ quan đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân, tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thuế... để tiến hành cập nhật kịp thời, đầy đủ các thông tin pháp lý về bất động sản. Như vậy, sẽ tạo được nền tảng an toàn, minh bạch cho hoạt động xác thực điện tử, giúp phòng ngừa các rủi ro pháp lý tiềm ẩn trong giao dịch bất động sản như tranh chấp quyền sở hữu, thế chấp, hoặc hạn chế chuyển nhượng. Ngoài ra, cần bổ sung quy định xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan trong việc cập nhật, quản lý và chia sẻ thông tin, dữ liệu và hơn hết là thiết lập chế tài xử phạt nghiêm nếu có hành vi vi phạm cơ chế bảo vệ dữ liệu cá nhân của các chủ thể nhằm bảo đảm an toàn thông tin trong môi trường số.

Thứ ba, đẩy mạnh công chứng, chứng thực điện tử và đồng thời thừa nhận giá trị pháp lý của các hợp đồng, giao dịch bất động sản dưới hình thức điện tử

Theo đó, khi các bên tham gia giao dịch có nhu cầu công chứng hoặc chứng thực trực tuyến các giao dịch bất động sản, họ sẽ tiến hành đăng nhập vào Công dịch vụ công quốc gia bằng ứng dụng VNeID. Tiếp đến, các bên sẽ phải tải lên các tài liệu cần thiết phục vụ cho hoạt động công chứng hoặc chứng thực điện tử giao dịch dự kiến ký kết; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Căn cước công dân; giấy tờ

khác có liên quan. Các tài liệu trên sẽ được gửi đến tổ chức hành nghề công chứng tại địa phương do người dân lựa chọn hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã (đối với chứng thực). Tiếp đến, công chứng viên tổ chức hành nghề công chứng hoặc chuyên viên tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã sẽ tiếp nhận dữ liệu và tiến hành kiểm tra hồ sơ thông qua nền tảng số. Nếu hồ sơ hợp lệ, công chứng viên hoặc chuyên viên sẽ gửi lịch công chứng, chứng thực trực tuyến qua email hoặc SMS hoặc ứng dụng VNeID để người dân biết và tham gia.

Khi đó, người dân cần phải chuẩn bị thiết bị có webcam, micro, đường truyền Internet ổn định. Khi tham gia công chứng hoặc chứng thực điện tử, công chứng viên sẽ thực hiện việc kiểm tra thông tin, xác minh danh tính của các bên và sẽ chịu trách nhiệm pháp lý về các giao dịch. Đối với công chứng, công chứng viên sẽ tiến hành phối hợp, liên thông dữ liệu với công chức địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường, công chức tư pháp - hộ tịch để thẩm định tình trạng pháp lý của bất động sản cũng như các chủ thể tham gia. Sau quá trình xác minh, công chứng viên sẽ hướng dẫn các bên ký số, khi đó, công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận giao dịch bằng chữ ký số để tạo ra văn bản công chứng điện tử. Đối với chứng thực, chuyên viên sẽ hướng dẫn các bên ký số trước khi chuyển hồ sơ đến công chức có thẩm quyền thẩm định tính pháp lý. Sau khi thẩm định xong, hồ sơ sẽ được chuyển đến lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã để ký số và chuyển đến công chức văn phòng - thống kê đóng dấu và vào sổ, cuối cùng, chuyển trả lại chuyên viên. Toàn bộ quy trình được diễn ra trên nền tảng số, thông qua cơ chế liên thông dữ liệu. Bên cạnh đó, trong thời gian sắp tới, cần lập trình các ứng dụng trí tuệ nhân tạo để kiểm tra, đánh giá hồ sơ và đưa ra gợi ý cho người có thẩm quyền quyết

định hồ sơ đang xem xét có đủ điều kiện phê duyệt hay không. Với việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo thì việc giải quyết thủ tục hành chính nói chung, việc thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở, bất động sản nói riêng sẽ thuận lợi, nhanh chóng và tiết kiệm chi phí hơn.

Khi đã hoàn tất thủ tục công chứng, chứng thực điện tử, công chứng viên hoặc chuyên viên sẽ liên thông gửi hồ sơ đến cơ quan đăng ký đất đai để cơ quan này tiến hành đăng ký biến động. Nếu giao dịch, hợp đồng phát sinh nghĩa vụ tài chính như thuế, lệ phí... cơ quan đăng ký đất đai sẽ phối hợp với cơ quan thuế thông qua cơ chế kết nối dữ liệu để xác định nghĩa vụ và gửi thông báo cho các bên thực hiện nghĩa vụ. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ, cơ quan thuế sẽ gửi xác nhận điện tử cho cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu đất đai điện tử. Khi đó, các bên liên quan có thể tra cứu thông tin giao dịch và tình trạng pháp lý của bất động sản thông qua tài khoản định danh điện tử VNeID trên Cổng dịch vụ công quốc gia.

Thứ tư, cần điều chỉnh pháp luật theo hướng việc công chứng, chứng thực giao dịch về đất đai, nhà ở, bất động sản là quyền của các bên

Hiện nay, cho dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, bất động sản đã được công chứng, chứng thực hợp pháp, nhưng khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cơ quan đăng ký đất đai vẫn thẩm định lại tính pháp lý về chủ thể, về đối tượng của giao dịch... để kết luận xem hồ sơ có đủ điều kiện thực hiện thủ tục đăng ký hay không. Do đó, việc bắt buộc các chủ thể trong giao dịch phải công chứng, chứng thực, nhưng sau đó hồ sơ lại được kiểm tra một lần nữa là không thực sự

cần thiết, tiếp tục phát sinh thêm thời gian và chi phí giao dịch cho các bên. Vì vậy, để đơn giản hoá thủ tục, giảm chi phí và thời gian cần áp dụng công nghệ số và khai thác tối đa cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu về dân cư để bỏ quy định bắt buộc việc công chứng, chứng thực các giao dịch về đất đai, nhà ở, bất động sản là phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay. Pháp luật chỉ nên quy định quyền công chứng, chứng thực của người tham gia giao dịch quyền sử dụng đất, nhà ở, bất động sản. Nghĩa là, khi người tham gia giao dịch có nghi ngờ đối với giao dịch về quyền sử dụng đất, nhà ở, bất động sản mà họ muốn xác lập, họ có thể yêu cầu sự trợ giúp của công chứng viên công chứng, chứng thực giao dịch của họ¹⁹. Song song với việc bỏ quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nêu trên, cần tăng mức thu lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được ấn định là 0,5%²⁰ lên 0,6%, theo đó 0,1% tăng thêm này là phần chi phí cơ quan đăng ký đất đai được giữ lại để chi thu nhập tăng thêm trong đơn vị. Việc được tăng và giữ lại 0,1% phí trước bạ này sẽ tạo thêm động lực cho cán bộ, công chức, viên chức, khuyến khích họ thực hiện tốt hơn chức năng thẩm định hồ sơ, tăng cường trách nhiệm, nâng cao chất lượng hoạt động đăng ký đất đai và bảo đảm an toàn pháp lý trong lĩnh vực đất đai, bất động sản, mang lại hiệu quả tích cực trong quản lý nhà nước cũng như sự thuận lợi và tính chắc chắn hơn cho các bên trong giao dịch.

5. Kết luận

Trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của công nghệ số và tiến trình hội nhập quốc tế sâu rộng, việc xây dựng và triển khai các quy trình giao dịch bất động sản thông qua nền tảng số trở thành yêu cầu cấp thiết. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với định hướng

¹⁹ Đỗ Văn Đại, *Bỏ bắt buộc công chứng giao dịch bất động sản: Nên hay không*, <https://baochinphu.vn/bo-bat-buoc-cong-chung-giao-dich-bat-dong-san-nen-hay-khong-102140383.htm>, truy cập ngày 22/8/2025.

²⁰ Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ.

của Nghị quyết số 66-NQ/TW khi nhân mạnh yêu cầu hoàn thiện hệ thống pháp luật theo hướng hiện đại, minh bạch, ứng dụng mạnh mẽ khoa học - công nghệ, thúc đẩy chuyên đổi số quốc gia. Trên cơ sở đó, việc tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế, đặc biệt từ Cộng hòa Estonia - quốc gia điển hình trong xây dựng Chính phủ số và các quốc gia phát triển khác, được coi là một trong những giải pháp quan trọng nhằm xây dựng mô hình giao dịch bất động sản điện tử hiện đại, an toàn và hiệu quả. Theo đó, cần thúc đẩy sự tích hợp hiệu quả giữa hoạt động công chứng, chứng thực điện tử với việc thừa nhận đầy đủ giá trị pháp lý của giao dịch điện tử; đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ số, trí tuệ nhân tạo để đơn giản hoá và nâng cao hiệu quả quản lý hành chính nhà nước cũng như cung cấp dịch

vụ công cho công dân. Bên cạnh đó, nhiệm vụ cấp thiết hiện nay là phải hoàn thiện hệ thống pháp luật, xây dựng, cập nhật và liên thông dữ liệu giữa Cổng dịch vụ công quốc gia cùng với các cơ quan có thẩm quyền như: Tòa án, cơ quan thi hành án, Ủy ban nhân dân, tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Sở Tư pháp... Việc minh bạch hóa, liên thông thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản không chỉ góp phần phòng ngừa rủi ro, hạn chế tranh chấp mà còn tạo lập nền tảng vững chắc để xây dựng một thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh và hiện đại. Đây cũng là điều kiện tiên quyết để hướng tới xây dựng một xã hội số, lấy người dân làm trung tâm, qua đó thúc đẩy sự phát triển bền vững và thịnh vượng của quốc gia trong kỷ nguyên công nghệ số■

MỘT SỐ TRAO ĐỔI, GÓP Ý... (tiếp theo trang 15)

thông tin nắm giữ của các cơ quan có tính đặc thù như Quốc hội, Chính phủ... thì cơ quan nào có trách nhiệm cung cấp (?) hiện chưa rõ về mặt kỹ thuật. Tác giả đề nghị thiết kế lại điều này về kỹ thuật lập pháp cho rõ ràng và đầy đủ hơn. Tuy nhiên, khả thi nhất là nên bỏ loại thông tin nắm giữ hoặc thiết kế lại như kiến nghị của tác giả ở tiểu mục 2.2 nói trên.

- Điểm e khoản 2 Điều 10 quy định: “Đơn vị đầu mối do UBND cấp xã xác định có trách nhiệm cung cấp thông tin do Hội đồng nhân dân, Thường trực Hội đồng nhân dân, các cơ quan của Hội đồng nhân dân, các cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác của cấp mình tạo ra; cung cấp cho công dân khác thông tin này trong trường hợp liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ”. Rõ ràng là đoạn “cung cấp cho công dân khác...” là không rõ ý. Phải chăng cơ quan soạn thảo muốn nói đến trách nhiệm cung cấp thông tin cho công dân theo

phạm vi, địa giới hành chính, nhưng kỹ thuật lại chưa rõ, không ăn nhập gì với cả điểm e khoản 2 này. Vì vậy, tác giả đề xuất nên viết lại điểm này cho rõ vấn đề.

iv) Điều 15 về thông tin công dân không được tiếp cận, tại khoản 6 quy định: “Thông tin về cuộc họp nội bộ của cơ quan, đơn vị; tài liệu do cơ quan, đơn vị soạn thảo cho công việc nội bộ”. Đây là vấn đề thực tiễn còn thiếu thống nhất, chưa rõ ràng về nhận thức cũng như quy định. Nhiều trường hợp còn lẫn lộn với các tài liệu, thông tin thuộc danh mục bí mật nhà nước, gây tranh chấp hoặc phát sinh những trách nhiệm pháp lý không đáng có. Từ đó, tác giả đề nghị bổ sung vào cuối quy định trên cụm từ “có đóng dấu “lưu hành nội bộ” hoặc “chỉ sử dụng nội bộ”, để chuẩn hóa loại tài liệu, thông tin này trong thực tiễn, bảo đảm sự rõ ràng, minh bạch, tránh nhầm lẫn và phát sinh trách nhiệm không đáng có■