

# HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG TẶNG CHO NHÀ Ở MÀ NGƯỜI NHẬN TẶNG CHO LÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

(IMPROVING LEGISLATION ON THE NOTARIZATION OF RESIDENTIAL  
HOUSING DONATION CONTRACTS INVOLVING FOREIGN RECIPIENT)

TS. BÙI THỊ HẰNG NGA

Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

## Thông tin bài viết:

*Từ khóa:* Công chứng; hợp đồng tặng cho; nhà ở; người nước ngoài; pháp luật Việt Nam.

*Lịch sử bài viết:*

Nhận bài : 15/3/2026

Hoàn thành phân biện: 25/3/2026

Duyệt đăng : 27/3/2026

## Tóm tắt:

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng, các giao dịch dân sự có yếu tố nước ngoài ngày càng gia tăng, trong đó có hoạt động tặng cho nhà ở cho người nước ngoài. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện hành vẫn còn tồn tại những khoảng trống và bất cập trong việc điều chỉnh công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà bên nhận tặng cho là người nước ngoài, đặc biệt liên quan đến điều kiện chủ thể, phạm vi sở hữu nhà ở, nghĩa vụ kiểm tra của công chứng viên và cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền. Bài viết tập trung phân tích các quy định pháp luật hiện hành về công chứng và pháp luật nhà ở có liên quan, chỉ ra những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất các định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý cho giao dịch

## Article Information:

*Keywords:* Notarization; donation contract; residential housing; foreigners; Vietnamese law.

*Article History:*

Received : 10 Mar 2026

Review completed : 25 Mar 2026

Approved : 27 Mar 2026

## Abstract:

In the context of extensive international integration, civil transactions involving foreign elements are increasing, including the donation of residential housing to foreigners. However, current Vietnamese law still contains gaps and inadequacies in regulating the notarization of housing donation contracts where the recipient is a foreigner, particularly concerning subject eligibility, the scope of housing ownership, the inspection obligations of notaries, and coordination mechanisms between competent authorities. The article focuses on analyzing current legal provisions on notarization and relevant housing laws, highlighting limitations and obstacles in practical application. Consequently, the article proposes orientations and solutions to perfect the law, ensuring transparency and legal certainty for such transactions.

## 1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, các quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài tại Việt Nam không ngừng gia tăng cả về số lượng lẫn mức độ phức tạp. Đặc biệt, các giao dịch liên quan đến bất động sản (BDS), trong đó có việc

tặng cho nhà ở cho người nước ngoài, đang trở nên phổ biến cùng với chính sách mở cửa thị trường và thu hút đầu tư quốc tế. Sự phát triển này đòi hỏi hệ thống pháp luật phải có cơ chế điều chỉnh đầy đủ, minh bạch và hiệu quả nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch.

Theo khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2024, “*công chứng là việc công chứng viên (CCV) chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự*”. Đồng thời, Điều 5 Luật này quy định một trong các nguyên tắc hành nghề công chứng là tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, bảo đảm trung thực, khách quan. Đặc biệt, trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch, CCV có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ yêu cầu công chứng; trường hợp có căn cứ cho rằng hợp đồng, giao dịch vi phạm pháp luật thì phải từ chối công chứng theo quy định tại khoản 5 Điều 42 Luật Công chứng năm 2024. Như vậy, hoạt động công chứng không chỉ mang tính xác nhận hình thức mà còn là một cơ chế kiểm soát pháp lý quan trọng đối với các giao dịch dân sự.

Đối với chủ thể là người nước ngoài, pháp luật chuyên ngành về nhà ở đã thiết lập khuôn khổ pháp lý tương đối cụ thể. Theo Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023, đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc các trường hợp được quy định tại Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023. Đồng thời, về hình thức xác lập quyền sở hữu, điểm b khoản 2 Điều 17 cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Tuy nhiên, quyền này không phải là không có giới hạn. Cụ thể, theo khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023, cá nhân nước ngoài muốn nhận tặng cho nhà ở tại Việt Nam phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự. Đồng thời, khoản 1

Điều 19 Luật này có quy định giới hạn về số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được sở hữu (không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư hoặc không quá 250 căn nhà riêng lẻ trong một khu vực có số dân tương đương cấp phường). Việc tặng nhà ở phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng<sup>1</sup>.

Trong thực tiễn áp dụng, việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà bên nhận là người nước ngoài đặt ra nhiều vấn đề pháp lý phức tạp. CCV không chỉ phải kiểm tra năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện của các bên mà còn phải xác minh điều kiện sở hữu nhà ở được phép tặng cho người nước ngoài theo các quy định nêu trên. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định cụ thể về phạm vi và mức độ nghĩa vụ xác minh của CCV trong trường hợp này, đặc biệt là đối với các thông tin mang tính quản lý hành chính như tình trạng sở hữu nhà ở của người nước ngoài trong cùng một dự án hoặc khu vực. Bên cạnh đó, cơ chế phối hợp, cung cấp thông tin giữa tổ chức hành nghề công chứng với cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đăng ký đất đai còn chưa được quy định đầy đủ, dẫn đến khó khăn trong việc bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch ngay tại thời điểm công chứng.

Từ những phân tích trên, có thể thấy rằng mặc dù pháp luật đã bước đầu ghi nhận quyền nhận tặng cho nhà ở của người nước ngoài, song các quy định liên quan đến công chứng hợp đồng trong trường hợp này vẫn còn tồn tại những khoảng trống và bất cập. Do đó, việc nghiên cứu, đánh giá toàn diện các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện là cần thiết nhằm bảo đảm tính an toàn pháp lý của giao dịch, nâng cao hiệu quả hoạt động công chứng.

<sup>1)</sup> Khoản 1 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023.

### 2. Quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài

*Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận<sup>2</sup>.*

Tặng cho BĐS phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu BĐS phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật<sup>3</sup>.

Theo quy định của pháp luật, hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài cần đáp ứng đầy đủ quy định của pháp luật không chỉ đối với tài sản tặng cho mà còn cả tư cách pháp lý của các bên tặng cho và nhận tặng cho.

#### ► Bên tặng cho

Bên tặng cho là tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc có quyền định đoạt nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015.

<sup>3</sup> Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

<sup>4</sup> Điều 177 Luật Nhà ở năm 2023.

<sup>5</sup> Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### ► Bên nhận tặng cho

Để trở thành bên nhận tặng cho - chủ thể của quan hệ pháp luật thì người nước ngoài cũng cần đáp ứng điều kiện về năng lực chủ thể.

Việc áp dụng pháp luật để xác định năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là người nước ngoài được xác định theo Điều 673 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể:

*“Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân được xác định theo pháp luật của nước mà người đó có quốc tịch.*

*Người nước ngoài tại Việt Nam có năng lực pháp luật dân sự như công dân Việt Nam, trừ trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định khác”.*

Trường hợp người nước ngoài xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự tại Việt Nam, năng lực hành vi dân sự của người nước ngoài đó được xác định theo pháp luật Việt Nam. Việc xác định cá nhân bị mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam.

Đối với pháp nhân thì trong trường hợp pháp nhân nước ngoài xác lập, thực hiện giao dịch dân sự tại Việt Nam thì năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân nước ngoài đó được xác định theo pháp luật Việt Nam<sup>5</sup>. Bên cạnh đó, do đối tượng của hợp đồng tặng cho trong trường hợp này là nhà đất. Do đó, bên nhận tặng cho ngoài những điều kiện cần của một chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự nói chung thì còn cần phải đáp ứng yêu cầu của một chủ thể được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023 gồm:

- i. Tổ chức, cá nhân trong nước;
- ii. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- iii. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam;
- iv. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam;
- v. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

Đồng thời, pháp luật cũng quy định rõ các hình thức mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;
- b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ<sup>6</sup>.

Theo quy định nêu trên thì người nước ngoài chỉ được nhận tặng cho nhà ở dưới dạng nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh. Đồng thời, để chứng minh tư cách chủ thể được nhận tặng cho nhà ở của người nước ngoài thì buộc cá nhân, tổ chức đó phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: “*Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này phải không thuộc trường hợp được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật*”<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023.

<sup>7</sup> Khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023.

<sup>8</sup> Khoản 1 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015.

<sup>9</sup> Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023.

Để chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam.

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu không được nhập cảnh vào Việt Nam mà được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được công nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2023.

### ► **Giao kết hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài**

Về nguyên tắc, việc giao kết hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật nói chung về việc thiết lập các quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài.

Theo đó, ngoài việc đáp ứng các yêu cầu về mặt chủ thể thì hợp đồng tặng cho nhà ở có yếu tố nước ngoài phải được lập bằng văn bản và có công chứng, chứng thực: “*Tặng cho BĐS phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu BĐS phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật*”<sup>8</sup>.

Thêm vào đó, hợp đồng về nhà ở cần đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 163 Luật Nhà ở năm 2023. Hợp đồng về nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực<sup>9</sup>.

Tóm lại, để tặng cho nhà ở cho người nhận tặng cho là người nước ngoài thì bản thân các chủ thể đó phải chuẩn bị bộ hồ sơ có đầy đủ các loại giấy tờ sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà;
- Giấy tờ chứng minh người nhận tặng cho được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự;
- Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
- Văn bản của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại (người sử dụng đất) đồng ý cho chủ thể được tặng cho quyền sở hữu nhà ở.

### ► Công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài

Việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở có yếu tố nước ngoài (người nhận tặng cho là người nước ngoài) phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, trình tự thủ tục về nội dung, hình thức theo quy định của Luật Công chứng. Bên cạnh đó, còn phải đáp ứng thêm các quy định tại Điều 163 Luật Nhà ở.

Mặc dù, quy định của pháp luật về quy trình công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài khá chi tiết và đầy đủ. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai gặp không ít bất cập khiến cho việc công chứng có thể bị xem là vô hiệu.

### 3. Những hạn chế của pháp luật đối với hoạt động công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài

#### 3.1. Bất cập về điều kiện nhận tặng cho

Theo quy định của Luật Nhà ở thì người nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh<sup>10</sup>. Tuy nhiên, dù được ghi nhận quyền sở hữu đối

với nhà ở trong trường hợp hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp lý và bản thân họ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật thì việc thực hiện quyền sở hữu của họ trên thực tế cũng bị ảnh hưởng “Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận”<sup>11</sup>.

Điều đó có nghĩa là trừ trường hợp đó là tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện các dự án về nhà ở thì người nước ngoài hiện nay đang bị hạn chế quyền sở hữu về nhà ở tại Việt Nam. Cụ thể:

- Bị hạn chế về loại hình nhà ở được phép sở hữu: chỉ được phép sở hữu nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ nhưng phải trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Bị hạn chế về thời gian sở hữu: tối đa 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận nếu không được gia hạn.

- Giới hạn về khả năng xác lập quyền sở hữu:

Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài nếu không được nhập cảnh vào Việt Nam mà được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở tại Việt Nam thì không được công nhận quyền sở hữu nhà ở. Quy định này có sự khác biệt giữa người nước ngoài nói chung “là người mang quốc tịch nước ngoài hoặc không mang quốc tịch” so với người nước ngoài có gốc Việt Nam hoặc người nước ngoài còn quốc tịch Việt Nam.

<sup>10</sup> Điểm c khoản 2 Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023.

<sup>11</sup> Điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở năm 2023.

Về nguyên tắc, một cá nhân khi được xác lập quốc tịch nước ngoài dù vẫn còn giữ hoặc đã thôi quốc tịch Việt Nam thì bản thân họ vẫn được xác định là người nước ngoài. Tuy nhiên, đối với chủ thể này thì hiện nay quy định của pháp luật liên quan đến quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất có những điểm khác biệt giữa người Việt Nam ở nước ngoài bao gồm người gốc Việt Nam hay người mang quốc tịch nước ngoài mà chưa thôi quốc tịch Việt Nam<sup>12</sup> so với người nước ngoài là tổ chức, cá nhân nước ngoài thông thường.

Cụ thể, theo quy định tại Điều 28 Luật Đất đai năm 2024: “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”.

Điều đó có thể hiểu rằng, xét về yếu tố quốc tịch dù bản thân những cá nhân này mang quốc tịch nước ngoài nhưng nếu họ rơi vào một trong hai trường hợp nêu trên thì vẫn được sở hữu nhà ở gắn liền với đất mà không đặt ra bất kỳ sự hạn chế nào. Chính quy định khác biệt như vậy giữa Luật Đất đai và Luật Nhà ở đã khiến cho hoạt động thực thi pháp luật trên thực tế không được nhất quán, gây ra những tranh cãi không cần thiết.

Thêm vào đó, khi xác định điều kiện nhận tặng cho, CCV gặp khó khăn trong việc kiểm soát giới hạn sở hữu nhà ở của người nước ngoài. Mặc dù pháp luật Việt Nam đặt ra các giới hạn về số lượng nhà ở mà cá nhân nước ngoài được sở hữu (ví dụ theo tỷ lệ phần trăm trong một tòa nhà hoặc số lượng trong một khu vực hành chính). Tuy nhiên, trên thực tế, CCV không có công cụ hay cơ sở dữ liệu để xác định người nhận tặng cho đã sở hữu bao nhiêu BĐS trong cùng khu vực. Điều

này khiến việc kiểm soát điều kiện này gần như mang tính hình thức, tiềm ẩn nguy cơ vi phạm quy định pháp luật.

### 3.2. **Bất cập trong việc xác minh điều kiện chủ thể của người nước ngoài**

Trong quy trình công chứng, CCV có nghĩa vụ kiểm tra năng lực pháp lý và điều kiện tham gia giao dịch của các bên. Tuy nhiên, đối với cá nhân nước ngoài, các điều kiện như tình trạng nhập cảnh hợp pháp, tư cách pháp lý, hay việc có thuộc diện được sở hữu nhà ở hay không lại phụ thuộc vào nhiều nguồn thông tin khác nhau (cơ quan xuất nhập cảnh, cơ quan quản lý nhà ở...).

Hiện nay, tại Việt Nam đã hình thành nhiều cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan mật thiết đến hoạt động công chứng.

Trước hết, cơ sở dữ liệu về dân cư do Bộ Công an quản lý cung cấp thông tin về danh tính, tình trạng cư trú và số định danh cá nhân của công dân. Đây là nền tảng quan trọng để xác minh chủ thể giao dịch, hạn chế tình trạng giả mạo hoặc giao dịch không đúng chủ thể. Thứ hai, hệ thống dữ liệu đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho phép xác định tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, bao gồm thông tin về quyền sở hữu, hạn chế giao dịch, quy hoạch và thế chấp. Từ ngày 01/3/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 357/2025/NĐ-CP về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS bằng việc Định danh điện tử trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS là hoạt động đăng ký, đối soát, tạo lập và gắn thông tin và dữ liệu cho thửa đất, căn nhà hoặc đối tượng tham gia giao dịch nhà ở và BĐS (chủ thể danh tính điện tử) theo quy định về định danh và xác thực điện tử.

<sup>12</sup> “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài*” (khoản 3 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008).

Đây là nguồn dữ liệu cốt lõi trong công chứng các giao dịch liên quan đến BĐS. Tuy nhiên, việc khai thác và sử dụng dữ liệu trong hoạt động công chứng vẫn còn nhiều hạn chế.

*Một là*, các hệ thống dữ liệu hiện nay chưa được kết nối và liên thông một cách đầy đủ. Dữ liệu thường được quản lý phân tán bởi nhiều cơ quan khác nhau, dẫn đến khó khăn trong việc tra cứu đồng bộ và toàn diện. Điều này làm giảm hiệu quả của việc kiểm soát nội dung giao dịch.

*Hai là*, pháp luật chưa quy định rõ quyền và nghĩa vụ của CCV trong việc tiếp cận và sử dụng dữ liệu. Trong nhiều trường hợp, CCV không có cơ sở pháp lý để yêu cầu cung cấp thông tin hoặc truy cập trực tiếp vào các hệ thống dữ liệu, dẫn đến việc kiểm tra vẫn mang tính hình thức.

*Ba là*, chưa có cơ chế ràng buộc trách nhiệm của CCV trong việc khai thác dữ liệu để phục vụ kiểm soát nội dung giao dịch. Ngay cả khi dữ liệu tồn tại, việc có sử dụng hay không vẫn phụ thuộc vào ý chí chủ quan của CCV<sup>13</sup>.

Do vậy, tính đến thời điểm hiện tại, vẫn chưa có cơ chế hiệu quả để CCV tiếp cận và kiểm chứng đầy đủ các thông tin này, làm gia tăng rủi ro công chứng sai hoặc không đầy đủ.

### 3.3. *Bất cập về trình tự thủ tục nhận tặng cho*

Theo quy định của pháp luật hiện hành cụ thể là Luật Đất đai và Luật Nhà ở thì có sự tách bạch giữa việc thực hiện tặng cho nhà ở cho người nước ngoài với thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với người nước ngoài.

Cụ thể, tổ chức, cá nhân trong nước khi

đáp ứng được các quy định của pháp luật liên quan đến quyền định đoạt tài sản tặng (nhà ở) đồng thời thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tặng cho thì được quyền ký kết hợp đồng tặng cho nhà ở cho người nước ngoài.

Người nước ngoài (người được xác định cụ thể trong hợp đồng tặng cho) sẽ được xác lập quyền nhận tặng cho nhà ở (trong điều kiện hợp đồng tặng cho tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức). Tuy nhiên, để xác lập được quyền sở hữu với nhà ở mình vừa được tặng cho đó thì bản thân người nước ngoài cần phải đáp ứng thêm các điều kiện khác:

- Nhà được tặng cho là nhà thương mại bao gồm căn hộ chung cư hoặc nhà gắn liền với đất nằm trong khu dự án trừ trường hợp người Việt Nam định cư tại nước ngoài.

- Đối với người Việt Nam định cư tại nước ngoài thì chỉ được xác lập quyền sở hữu nếu thực hiện đầy đủ thủ tục nhập cảnh vào Việt Nam.

Do vậy, nếu người nước ngoài đáp ứng đủ điều kiện nhận tặng cho nhưng không đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu thì cũng không được đứng tên, ghi nhận quyền sở hữu đối với tài sản nhận tặng cho. Trong trường hợp đó, bản thân những chủ thể này buộc phải “*ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở vừa được tặng cho*”<sup>14</sup>. Điều này dễ dẫn đến hiểu sai các quy định pháp luật thậm chí dẫn đến tranh chấp liên quan đến nhà ở được tặng cho. Đặc biệt là trong trường hợp có nhiều chủ thể cùng được nhận tặng cho một căn hộ, một căn nhà, nhưng tư cách và điều kiện để xác lập quyền sở hữu của các chủ thể đó lại không giống nhau.

<sup>13</sup>) *Bỏ công chứng trong giao dịch đất đai: Nên hay không?*, <https://plo.vn/bo-cong-chung-trong-giao-dich-dat-dai-nen-hay-khong-post877107.html>, truy cập ngày 21/3/2026

<sup>14</sup>) Điều 2 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

#### **4. Hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài**

Về cơ bản, hoạt động công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở mà người nhận tặng cho là người nước ngoài đang được các phòng công chứng thực hiện một cách rõ ràng, thống nhất với quy trình chặt chẽ theo Luật Công chứng. Tuy nhiên, việc xác định tính hợp pháp, chính xác không vi phạm pháp luật của các giấy tờ trong bộ hồ sơ công chứng là vấn đề mà các CCV cần phải lưu ý.

**Thứ nhất**, hoàn thiện quy định về xác định tư cách của các bên tham gia giao dịch.

Hiện nay, theo quy định của Luật Công chứng thì việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở có yếu tố nước ngoài chủ yếu dựa trên thông tin cung cấp của các chủ thể mà bản chất thiên về mặt hình thức. Việc kiểm tra tư cách của các bên chủ thể yêu cầu chỉ dừng lại ở mức độ kiểm tra năng lực hành vi của các chủ thể. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật Việt Nam có các quy định khác về năng lực hành vi của người nước ngoài đặc biệt là trong lĩnh vực nhà ở hoặc đất đai. Điều đó dẫn đến sự thiếu thống nhất giữa Luật Công chứng năm 2024 và Luật Nhà ở năm 2023, cần thiết phải xây dựng cơ chế liên kết rõ ràng giữa hai lĩnh vực này. Cụ thể, nên bổ sung quy định trong Luật Công chứng (hoặc văn bản hướng dẫn thi hành) yêu cầu CCV kiểm tra các điều kiện sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài theo Điều 18, 19 Luật Nhà ở năm 2023 như một nội dung bắt buộc trong quy trình công chứng. Đồng thời, pháp luật nhà ở cũng cần quy định rõ trách nhiệm phối hợp của cơ quan quản lý nhà ở trong việc cung cấp thông tin phục vụ hoạt động công chứng.

**Thứ hai**, hoàn thiện quy định liên quan đến tư cách pháp lý của chủ thể nhận tặng cho.

Mặc dù pháp luật đất đai và nhà ở có đặt ra các quy định mang tính chất hạn chế về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Đồng thời sự khác biệt ấy được phân biệt rất khác giữa nhóm chủ thể người nước ngoài nói chung và người nước ngoài nhưng mang gốc Việt Nam. Quy định này đôi lúc thể hiện chính sách đãi ngộ của quốc gia dành cho các chủ thể đã từng là công dân nước mình nhưng đôi khi cũng gây khó khăn, tranh cãi cho các chủ thể áp dụng pháp luật trên thực tế.

Do vậy, để khắc phục khó khăn trong việc kiểm tra điều kiện nhập cảnh và tư cách pháp lý của cá nhân nước ngoài theo Điều 18, 19 Luật Nhà ở năm 2023, cần xây dựng cơ chế cho phép tổ chức hành nghề công chứng được tiếp cận có kiểm soát các cơ sở dữ liệu liên quan (đặc biệt là dữ liệu về xuất nhập cảnh). Đồng thời, có thể bổ sung quy định yêu cầu người yêu cầu công chứng cung cấp tài liệu chứng minh tình trạng nhập cảnh hợp pháp, kèm theo minh chứng xác thực điện tử như yêu cầu được đặt ra tại Điều 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở. Việc thiết lập nghĩa vụ chứng minh kết hợp với quyền kiểm tra của CCV sẽ giúp cân bằng giữa tính khả thi và yêu cầu kiểm soát pháp lý.

**Thứ ba**, từng bước hoàn thiện và đồng bộ hệ thống dữ liệu thống nhất về sở hữu nhà ở nói chung và của người nước ngoài nói riêng.

Như đã trình bày ở trên, dữ liệu liên quan đến chủ thể và đối tượng giao dịch đóng một vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tính hợp pháp và giá trị pháp lý của các văn bản công chứng đặc biệt khi đối tượng giao dịch có giá trị lớn và phức tạp như đất đai, nhà ở. Do vậy, cần thiết phải có lộ trình xây dựng hệ thống kết nối dữ liệu giữa công chứng, đăng ký BĐS và cơ quan hành chính. Điều

này cho phép CCV kiểm tra thông tin gần như theo thời gian thực khi công chứng.

**Thứ tư**, ban hành hướng dẫn chuyên biệt về công chứng giao dịch nhà ở có yếu tố nước ngoài.

Để bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng pháp luật, cần thiết ban hành văn bản hướng dẫn riêng (có thể dưới dạng Thông tư) quy định cụ thể về trình tự, thủ tục công chứng đối với hợp đồng liên quan đến nhà ở mà một bên là cá nhân nước ngoài. Văn bản này cần cụ thể hóa các nội dung kiểm tra theo Điều 18, 19 Luật Nhà ở năm 2023 thành các bước nghiệp vụ rõ ràng. Đây là giải pháp mang tính kỹ thuật nhưng có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả của hoạt động công chứng, góp phần hạn chế và loại bỏ những giao dịch giả tạo.

### 5. Kết luận

Ngày nay, hội nhập quốc tế là lựa chọn chính sách của hầu hết các quốc gia để phát triển<sup>15</sup>. Việt Nam không nằm ngoài xu hướng này. Do đó, xuất hiện ngày càng nhiều các hợp đồng/giao dịch có yếu tố nước ngoài mà CCV phải thụ lý giải quyết.

Nhu cầu sở hữu nhà ở của người nước ngoài nói chung và người Việt Nam định cư

ở nước ngoài tại Việt Nam là một nhu cầu chính đáng nhằm bảo đảm mưu cầu sinh hoạt cá nhân và đầu tư, sở hữu tài sản của các chủ thể. Qua phân tích, có thể thấy rằng pháp luật hiện hành đã bước đầu ghi nhận quyền của cá nhân nước ngoài trong việc sở hữu nhà ở thông qua hình thức nhận tặng cho, đồng thời thiết lập cơ chế công chứng nhằm bảo đảm tính an toàn pháp lý của giao dịch. Tuy nhiên, các quy định này vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, thể hiện ở sự thiếu thống nhất giữa các lĩnh vực pháp luật, khó khăn trong việc xác minh điều kiện chủ thể, hạn chế về hạ tầng dữ liệu, cũng như sự chưa rõ ràng trong phạm vi trách nhiệm của CCV.

Do vậy, để tạo điều kiện cho việc sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam, góp phần thúc đẩy quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam thì ngoài việc yêu cầu bản thân các CCV cần nắm vững nguyên tắc áp dụng giải quyết xung đột pháp luật để vận dụng trong quá trình công chứng hợp đồng, giao dịch có yếu tố nước ngoài thì cũng đòi hỏi hệ thống pháp luật quy định một cách rõ ràng, thống nhất mang tính nguyên tắc định hướng, tăng cường liên thông dữ liệu giúp cho CCV cơ bản xử lý được những vấn đề liên quan đến hợp đồng/giao dịch có yếu tố nước ngoài■

<sup>15</sup> Phạm Quốc Trụ, *Hội nhập quốc tế: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, <https://nghiencuubiendong.vn/hoi-nhap-quoc-te-mot-so-van-de-ly-luan-va-thuc-tien.45345.anews>, truy cập ngày 21/3/2026.

## HOÀN THIỆN DỰ THẢO LUẬT... (tiếp theo trang 24)

Việc thiết lập một hệ thống giám sát độc lập, xây dựng cổng thông tin quốc gia tích hợp và cụ thể hóa các tiêu chí cân bằng lợi ích sẽ giúp quyền TCTT không còn là một quyền “treo” trên giấy mà trở thành một công cụ hữu hiệu để người dân tham gia vào quản lý nhà nước. Việc tiếp tục hoàn thiện Dự thảo Luật TCTT (sửa đổi), đặc biệt là các

quy định tại Điều 3 (nguyên tắc bảo đảm quyền TCTT), Điều 10 (trách nhiệm cung cấp thông tin), Điều 16 (TCTT có điều kiện và ưu tiên lợi ích công cộng) và Điều 17 (nghĩa vụ công khai thông tin) sẽ quyết định việc quyền TCTT có thực sự trở thành một quyền thực chất hay chỉ dừng lại ở mức độ ghi nhận hình thức trong văn bản pháp luật■