BỘ TƯ PHÁP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 7580/BTP-BTTP	*Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2026*
V/v phối hợp tiếp tục góp ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)	

Kính gửi: Bộ Nông nghiệp và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Quốc Dũng tại cuộc họp ngày 28/9/2026 về thống nhất một số nội dung còn ý kiến khác nhau tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), sau khi rà soát dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được báo cáo tại cuộc họp, liên quan đến nội dung về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất (Điều 21 dự thảo Luật), Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

Thứ nhất, quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là những quyền quan trọng của người sử dụng đất, đòi hỏi điều kiện tham gia giao dịch chặt chẽ, mức độ an toàn pháp lý cao. Đây là các giao dịch quan trọng, tác động lớn đến người sử dụng đất, cần có cơ chế bảo đảm an toàn pháp lý để hạn chế các tranh chấp phát sinh và các giao dịch này hiện đang được quy định phải công chứng, chứng thực tại khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai hiện hành. Việc công chứng đối với các giao dịch này nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho những giao dịch dân sự, kinh tế quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, góp phần giảm thiểu chi phí xã hội và chi phí tư pháp thông qua cơ chế phòng ngừa rủi ro và tranh chấp từ giai đoạn trước khi phát sinh; ngoài ra, việc công chứng các giao dịch này còn giúp phát hiện những giao dịch đáng ngờ liên quan đến hoạt động rửa tiền, tài trợ khủng bố, tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt.

Thứ hai, việc hoàn thiện Cơ sở dữ liệu đất đai giúp cung cấp thông tin về người có quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản và tình trạng pháp lý của tài sản đó. Tuy nhiên, dữ liệu không xác định được người ký có đủ năng lực hành vi tại thời điểm ký không; người ký có tự nguyện hay đang bị lừa dối, bị ép buộc; tài sản là đối tượng của giao dịch là tài sản chung của vợ chồng hoặc của hộ gia; nội dung thỏa thuận có vi phạm điều cấm của luật, có trái đạo đức xã hội không; các bên có hiểu đúng hậu quả pháp lý của điều khoản mình ký không. Công chứng viên khi thực hiện công chứng sẽ có nghĩa vụ hướng dẫn người yêu cầu công chứng thực hiện đúng các quy định về thủ tục công chứng và quy định của pháp luật có liên quan; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng; Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng mà mình thực hiện… Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu công chứng và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành sẽ giúp công

chứng viên khai thác trực tiếp các thông tin đã được cơ quan nhà nước xác thực, qua đó giảm yêu cầu người dân phải nộp hoặc xuất trình giấy tờ, rút ngắn thời gian giải quyết, giảm chi phí tuân thủ nhưng vẫn bảo đảm tính hợp pháp, tính xác thực và an toàn pháp lý của giao dịch. Do đó, việc phát huy giá trị pháp lý của dữ liệu và giá trị pháp lý của hoạt động công chứng là hai giải pháp có tính bổ trợ, không thay thế lẫn nhau.

Thứ ba, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng số 04/2026/QH16 quy định: "Giao dịch phải công chứng là giao dịch quan trọng, đòi hỏi điều kiện tham gia giao dịch chặt chẽ, mức độ an toàn pháp lý cao và được luật quy định phải công chứng". Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng sẽ có hiệu lực từ ngày 01/01/2027. Từ thời điểm này, các giao dịch phải công chứng chỉ được quy định trong các văn bản luật.

Thứ tư, nội dung chỉnh lý các quy định liên quan đến giao dịch phải công chứng trong dự thảo Luật chưa được đánh giá tác động, chưa có dự báo các tình huống có thể xảy ra đối với việc bảo đảm an toàn pháp lý của các giao dịch về quyền sử dụng đất; khả năng phát sinh các tranh chấp pháp lý liên quan; chi phí mà người sử dụng đất, chủ thể khác có liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể phải bỏ ra để giải quyết các tranh chấp phát sinh…

Với các lý do trên, Bộ Tư pháp đề xuất chỉnh lý quy định tại Điều 21 dự thảo Luật theo hướng giữ lại quy định phải công chứng đối với các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như quy định tại khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai hiện hành[1].

Trên đây là ý kiến của Bộ Tư pháp đối với nội dung về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Bộ Tư pháp gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường để nghiên cứu tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- PTTgCP Hồ Quốc Dũng (để b/c);
- PTTgCP Lê Tiến Châu (để b/c);
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Thanh Tú;
- Văn phòng Chính phủ (để biết);
- Lưu: VT, BTTP.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Mai Lương Khôi

[1] Nội dung này cũng đã được Bộ Tư pháp có ý kiến tại các văn bản: Công văn số 6357/BTP-PLDSKT; Công văn số 6382/BTP-PLDSKT; Báo cáo thẩm định số 483/BCTĐ-BTP…