

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC BỔ TRỢ TƯ PHÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **60** /BTTP-CC,TPL
V/v công chứng hợp đồng đặt cọc, uỷ
quyền đối với tài sản là đất, nhà ở đang
được thế chấp

Hà Nội, ngày **11** tháng **01** năm **2024**

Kính gửi: Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh

Cục Bổ trợ tư pháp nhận được Công văn số 4094/STP-TTR ngày 08/8/2023 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cho ý kiến về việc đặt cọc, uỷ quyền đối với tài sản là bất động sản đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng. Sau khi lấy ý kiến đơn vị chuyên môn của Bộ Tư pháp, Cục Bổ trợ tư pháp có ý kiến như sau:

Về nguyên tắc, công chứng viên thực hiện công chứng việc đặt cọc, uỷ quyền liên quan đến tài sản đang thế chấp tại tổ chức tín dụng khi các giao dịch này hợp pháp, xác thực. Việc xác định giao dịch này có hợp pháp hay không phải căn cứ vào pháp luật nội dung (pháp luật dân sự, đất đai, nhà ở, giao dịch bảo đảm...). Bộ Luật Dân sự năm 2015 đã có quy định về thế chấp (Điều 317, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323), đặt cọc (Điều 328), uỷ quyền (từ Điều 562 đến Điều 569). Bên cạnh đó, Luật Đất đai, Luật Nhà ở cũng đã có các quy định liên quan đến vấn đề trên (khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, điểm d khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014). Trong đó, khi công chứng cần lưu ý, một số trường hợp việc thực hiện các giao dịch trên cần có sự đồng ý của bên nhận thế chấp (tổ chức tín dụng). Đồng thời, để tránh lợi dụng hành vi thực hiện giao dịch nhằm che dấu giao dịch khác, đề nghị lưu ý quy định tại Điều 124 Bộ Luật dân sự năm 2015 (về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo); trong trường hợp này thẩm quyền tuyên bố giao dịch vô hiệu thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân.

Về thủ tục công chứng, thực hiện theo quy định tại Điều 40, 41 và các điều luật có liên quan của Luật Công chứng năm 2014.

Trên đây là trả lời của Cục Bổ trợ tư pháp đối với Công văn số 4094/STP-TTR ngày 08/8/2023 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố. *z*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Mai Lương Khôi (để báo cáo);
- Lưu: VT, CC, TPL.



Lê Xuân Hồng