

HOÀN THIỆN LUẬT CÔNG CHỨNG NHẪM KHẮC PHỤC NHỮNG BẤT CẬP TỪ THỰC TIỄN

■ ThS. NCS. PHẠM HỮU TÂM*
& ThS. TRƯƠNG NGỌC DIỆP** & ThS. NCS. LƯU MINH SANG***

Tóm tắt: Trong bối cảnh cơ quan có thẩm quyền đang xây dựng Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng, việc nhận diện các bất cập và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật là yêu cầu cần thiết nhằm nâng cao chất lượng chính sách và hiệu quả thực thi. Bài viết tập trung nghiên cứu ba nhóm vấn đề: (i) quy định về kế thừa, chuyển giao và bảo đảm tính liên tục trong hoạt động của văn phòng công chứng; (ii) thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền trong trường hợp các bên không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng; (iii) quy định về giao dịch phải công chứng. Thông qua phương pháp phân tích quy phạm và thực tiễn hành nghề công chứng, nghiên cứu đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật nhằm tăng cường tính thống nhất, minh bạch, giảm chi phí tuân thủ và củng cố an toàn pháp lý cho giao dịch.

Từ khóa: Luật Công chứng; văn phòng công chứng; hợp đồng ủy quyền; giao dịch phải công chứng; chuyển đổi số.

Nhận bài: 12/01/2026

Hoàn thành biên tập: 16/3/2026

Duyệt đăng: 18/3/2026

COMPLETING THE NOTARIZATION LAW TO OVERCOME SHORTCOMINGS FROM PRACTICE

Abstract: In the context of the competent authority drafting the Law amending and supplementing several articles of the Law on Notarization, identifying shortcomings and proposing solutions to improve the law is a necessary requirement to enhance policy quality and implementation effectiveness. This article focuses on researching three groups of issues: (i) regulations on inheritance, transfer, and ensuring continuity in the operation of notary offices; (ii) procedures for notarizing power of attorney contracts in cases where the parties cannot both go to the same notary office; and (iii) regulations on transactions requiring notarization. Through the method of analyzing legal norms and notarization practice, the study proposes several directions for improving the law to enhance uniformity, transparency, reduce compliance costs, and strengthen legal security for transactions.

Keywords: Law on Notarization; notary office; power of attorney contract; transactions requiring notarization; digital transformation.

Article received: 12/01/2026

Editing completed: 16/3/2026

Approved for publication: 18/3/2026

* Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh

** Công chứng viên Văn phòng công chứng Văn Đình Tùng

*** Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh

Đặt vấn đề

Luật Công chứng năm 2024 đã thiết lập khuôn khổ pháp lý mới cho hoạt động công chứng, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch và hỗ trợ quản lý nhà nước. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành cho thấy, một số quy định còn gây khó khăn trong quá trình thực hiện công chứng. Do đó, Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng đã được đưa vào Chương trình lập pháp năm 2026¹, với nhiều phương án sửa đổi quan trọng về phạm vi giao dịch phải công chứng và cơ chế khai thác, sử dụng dữ liệu thay thế giấy tờ. Nghiên cứu nhận diện và luận giải một số bất cập của Luật Công chứng năm 2024, đồng thời, đánh giá tính khả thi của các phương án trong Dự thảo ngày 19/12/2025 trình Bộ Tư pháp thẩm định (Dự thảo). Trọng tâm nghiên cứu tập trung vào ba nhóm vấn đề: (i) kế thừa, chuyển giao và bảo đảm tính liên tục trong hoạt động của văn phòng công chứng; (ii) thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền khi các bên không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng; (iii) quy định về các giao dịch phải công chứng. Từ đó, nghiên cứu đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật, tăng cường tính đồng bộ và an toàn pháp lý cho các giao dịch.

1. Quy định về kế thừa, chuyển giao và bảo đảm tính liên tục trong hoạt động của văn phòng công chứng

Văn phòng công chứng vừa là chủ thể

hoạt động theo mô hình doanh nghiệp, vừa là thiết chế hỗ trợ tư pháp thực hiện quyền lực công². Vì vậy, việc thiết kế quy định pháp luật về cơ chế xử lý khi công chứng viên chết đòi hỏi phải hài hòa ba mục tiêu: (i) bảo vệ quyền sở hữu tài sản của người thừa kế; (ii) tuân thủ nguyên tắc “nhân thân” của nghề công chứng; (iii) bảo đảm tính liên tục của dịch vụ công chứng. Tuy nhiên, kết quả rà soát Luật Công chứng năm 2024 cho thấy, còn tồn tại một số bất cập về cơ chế kế thừa, chuyển giao đối với hai mô hình văn phòng công chứng theo loại hình công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân.

1.1. Đối với văn phòng công chứng tổ chức theo loại hình công ty hợp danh

Khoản 2 Điều 28 Luật Công chứng năm 2024 quy định về điều kiện để người thừa kế trở thành thành viên hợp danh của văn phòng công chứng, theo đó, người thừa kế chỉ có thể trở thành thành viên hợp danh nếu: (i) là công chứng viên; (ii) được ít nhất ba phần tư tổng số thành viên hợp danh còn lại chấp thuận. Tuy nhiên, khi đặt trong mối tương quan với khoản 6 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024, quyền kế thừa trở nên khó thực hiện. Cụ thể, trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày chấm dứt tư cách thành viên hợp danh theo các trường hợp luật định, công chứng viên vẫn phải liên đới chịu trách nhiệm đối với các khoản nợ phát sinh trong thời gian là thành viên hợp danh và

1. Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026.

2. Union Internationale du Notariat, *Fundamental principles: Deontology and rules of organization for notariats*, <https://uinl.org/fundamental-principles/deontology-and-rules-of-organization-for-notariats/>, truy cập ngày 05/02/2026.

chỉ sau khi hết thời hạn này mới được thành lập, tham gia thành lập văn phòng công chứng mới hoặc hợp danh vào văn phòng công chứng khác. Quy định này dẫn đến vướng mắc đối với trường hợp người thừa kế là công chứng viên đang hành nghề tại một tổ chức khác. Xét về mặt pháp lý, công chứng viên về nguyên tắc chỉ hành nghề tại một tổ chức hành nghề công chứng. Nếu chấm dứt tư cách hợp danh tại tổ chức đang hành nghề để đáp ứng điều kiện tiếp nhận tại văn phòng công chứng của người để lại di sản thì họ phải chờ hết thời hạn 02 năm theo khoản 6 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024 mới có thể hợp danh vào văn phòng công chứng đó. Như vậy, giữa quy định về điều kiện kế thừa tư cách thành viên hợp danh (Điều 28) và cơ chế trách nhiệm/hạn chế gia nhập tổ chức mới sau khi chấm dứt tư cách hợp danh (Điều 27) có điểm chưa tương thích, làm giảm khả năng hiện thực hóa quyền kế thừa trong thực tiễn.

Bên cạnh đó, quy định tại khoản 2 Điều 28 Luật Công chứng năm 2024 về kế thừa tư cách thành viên hợp danh còn bộc lộ một số bất cập về điều kiện và làm giảm tính khả thi khi áp dụng. Cụ thể, quy định chỉ dừng ở yêu cầu người thừa kế là công chứng viên, trong khi tư cách thành viên hợp danh còn đòi hỏi đáp ứng đầy đủ các điều kiện hành nghề và các điều kiện, hạn chế khác theo quy định của pháp luật (ví dụ: không đồng thời hành nghề tại tổ chức khác, đáp ứng điều kiện sức khỏe, không thuộc trường hợp bị miễn nhiệm...). Việc thiếu cơ chế dẫn chiếu đến yêu cầu đáp ứng “đủ điều kiện hợp danh” có thể làm cho tình huống người thừa kế tuy là công chứng

viên nhưng không đáp ứng đầy đủ điều kiện để tiếp nhận tư cách hợp danh, gây khó khăn cho việc xem xét chấp thuận và tiềm ẩn rủi ro tranh chấp khi vận hành.

Ngoài ra, quy định về kế thừa tư cách hợp danh hiện chưa được thiết kế đồng bộ với cơ chế rút vốn hoặc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và các hệ quả pháp lý khi chấm dứt tư cách hợp danh theo khoản 2 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024. Khoảng trống pháp lý này có thể làm phát sinh trường hợp công chứng viên thực hiện quyền kế thừa tư cách hợp danh nhưng chưa xử lý dứt điểm phần vốn góp và nghĩa vụ liên quan tại tổ chức hành nghề công chứng cũ. Điều này có thể ảnh hưởng đến tính ổn định trong hoạt động, làm phức tạp quan hệ tài sản, trách nhiệm và quản trị nội bộ tại tổ chức hành nghề công chứng cũ.

Vì vậy, nghiên cứu kiến nghị hoàn thiện Dự thảo như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện khoản 2 Điều 28 Luật Công chứng năm 2024 theo hướng vừa bảo đảm quyền kế thừa tư cách hợp danh, vừa bảo đảm ổn định hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng có liên quan. Cụ thể, khoản 2 Điều 28 Luật Công chứng năm 2024 cần được sửa đổi như sau: “Trường hợp thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết thì người thừa kế của thành viên hợp danh đó có thể trở thành thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng nếu là công chứng viên và đáp ứng đủ điều kiện hợp danh theo quy định pháp luật; trường hợp người thừa kế đang là thành viên hợp danh của tổ chức hành nghề công chứng

khác thì phải thực hiện rút vốn hoặc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này và được ít nhất ba phần tư tổng số thành viên hợp danh còn lại chấp thuận”.

Thứ hai, thiết lập cơ chế ngoại lệ tại khoản 6 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024 đối với trường hợp kế thừa tư cách thành viên hợp danh. Về mục đích, quy định hạn chế trong thời hạn 02 năm nhằm bảo đảm ổn định tổ chức, hạn chế việc chuyển dịch tư cách hợp danh có thể gây hệ quả bất lợi cho tổ chức hành nghề công chứng và môi trường cạnh tranh³. Tuy nhiên, việc kế thừa tư cách thành viên hợp danh do người chết để lại là sự kiện pháp lý khách quan, không xuất phát từ ý chí chuyển dịch vì mục đích cạnh tranh. Do đó, cần loại trừ trường hợp này khỏi phạm vi áp dụng của hạn chế 02 năm. Vì vậy, nghiên cứu kiến nghị sửa đổi khoản 6 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024 theo hướng bổ sung ngoại lệ như sau: “Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày chấm dứt tư cách thành viên hợp danh theo quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này, công chứng viên đã chấm dứt tư cách thành viên hợp danh vẫn phải liên đới chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với các khoản nợ của Văn phòng công chứng phát sinh trong thời gian là thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng đó; hết thời hạn này, công chứng viên mới được thành lập,

tham gia thành lập Văn phòng công chứng mới, hợp danh vào Văn phòng công chứng khác hoặc mua Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân, trừ trường hợp kế thừa tư cách thành viên hợp danh quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này”.

1.2. Đối với văn phòng công chứng tổ chức theo loại hình doanh nghiệp tư nhân

Luật Công chứng năm 2024 tái lập mô hình văn phòng công chứng hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân nhằm phục vụ mục tiêu xã hội hóa tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, nơi mô hình hợp danh khó khả thi⁴. Tuy nhiên, quy định hiện hành tồn tại khoảng trống trong cơ chế chuyển giao khi chủ doanh nghiệp chết.

Luật Công chứng năm 2024 chỉ quy định việc thu hồi đăng ký và chấm dứt hoạt động của văn phòng công chứng khi công chứng viên duy nhất là chủ doanh nghiệp tư nhân chết (điểm e khoản 1 Điều 33 và khoản 3 Điều 34). Điều này khác biệt hoàn toàn với quy định cho phép người thừa kế tiếp quản doanh nghiệp tư nhân theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020, sửa đổi, bổ sung các năm 2022, 2025 (các khoản 2, 3 Điều 193). Quy định này dẫn đến hệ quả: (i) nguy cơ gián đoạn việc cung cấp dịch vụ công chứng tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, đi ngược lại mục

3. Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng, Bùi Ngọc Tú, Phương Lan (2025), *Bình luận Luật Công chứng năm 2024*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.257.

4. Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam (2024), *Đề xuất Văn phòng công chứng có thể hoạt động theo mô hình doanh nghiệp tư nhân*, <https://lsvn.vn/de-xuat-van-phong-cong-chung-co-the-hoat-dong-theo-mo-hinh-doanh-nghiep-tu-nhan-a148921.html>, truy cập ngày 05/02/2026.

tiêu ban đầu của việc tái lập mô hình này; (ii) việc giải thể bắt buộc làm phát sinh các vấn đề phức tạp về xử lý hồ sơ lưu trữ, thanh lý tài sản và quyền lợi của người lao động, ngay cả khi người thừa kế có đủ năng lực (là công chứng viên) để tiếp tục duy trì hoạt động.

Theo nguyên tắc của Liên minh Công chứng Quốc tế (UINL) và mô hình công chứng Latinh, tổ chức hành nghề công chứng là để thực thi công quyền. Do đó, pháp luật cần thiết lập cơ chế quản lý chuyển tiếp⁵, phân định rõ hai quyền trong thừa kế tại văn phòng công chứng là doanh nghiệp tư nhân.

Thứ nhất, quyền sở hữu tài sản. Người thừa kế đương nhiên được hưởng giá trị tài sản còn lại của văn phòng công chứng tương tự cơ chế tại khoản 4 Điều 27 Luật Công chứng năm 2024 áp dụng cho công ty hợp danh.

Thứ hai, quyền hành nghề (tiếp quản tổ chức). Nếu người thừa kế là công chứng viên và đáp ứng đủ điều kiện làm Trưởng Văn phòng công chứng, pháp luật cần cho phép họ kế thừa quyền điều hành để duy trì hoạt động của Văn phòng công chứng thay vì buộc phải chấm dứt hoạt động.

Từ những phân tích trên, nghiên cứu kiến nghị bổ sung khoản 2a vào Điều 33 Luật Công chứng năm 2024. Cụ thể: “Trường hợp Trưởng Văn phòng công chứng của Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân chết theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này thì người thừa

kế được quyền tiếp quản và duy trì hoạt động của Văn phòng công chứng nếu người thừa kế đáp ứng đầy đủ các điều kiện làm Trưởng Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật”.

2. Quy định về thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng

Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đại diện theo ủy quyền như sau: “Cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự”. Trên thực tiễn, việc ủy quyền thường được thể hiện dưới hai hình thức: hợp đồng ủy quyền và giấy ủy quyền⁶.

Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Công chứng năm 2024 chỉ quy định về hợp đồng ủy quyền mà không đề cập đến giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền chỉ được hướng dẫn áp dụng trong một số văn bản chuyên ngành, như điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch (Nghị định số 23/2015/NĐ-CP) và Điều 14 Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Vì vậy, việc sử dụng giấy ủy quyền trong quan hệ

5. Union Internationale du Notariat, *tlđđ*.

6. Học viện Tư pháp (2020), *Giáo trình Kỹ năng hành nghề công chứng (tập 3)*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.160.

đại diện trên thực tế có phạm vi hẹp, thường chỉ phù hợp với công việc đơn giản, không có thù lao, không phát sinh nghĩa vụ bồi thường và không gắn với chuyển quyền sở hữu tài sản hoặc quyền sử dụng bất động sản.

Đối với các giao dịch quan trọng, các tổ chức hành nghề công chứng và cơ quan có thẩm quyền thường yêu cầu lập hợp đồng ủy quyền để bảo đảm an toàn pháp lý. Hình thức này giúp ghi nhận đầy đủ ý chí của các bên, phạm vi đại diện và tư cách pháp lý của cả bên ủy quyền và bên được ủy quyền, qua đó, hạn chế rủi ro tranh chấp⁷. Thực tiễn cho thấy, trong nhiều trường hợp, nếu các bên chỉ lập giấy ủy quyền thì khi thực hiện các thủ tục tiếp theo, cơ quan/đơn vị tiếp nhận có thể không chấp nhận hình thức này. Vì vậy, các bên phải lập lại hợp đồng ủy quyền⁸. Do đó, giấy ủy quyền khó có thể thay thế hợp đồng ủy quyền.

Theo quy định của Luật Công chứng năm 2024, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng được thiết kế theo cơ chế chứng nhận nối tiếp trên bản gốc. Theo đó, sau khi bên được ủy quyền hoàn tất chứng nhận chấp nhận ủy quyền tại tổ chức hành nghề công chứng thứ hai, pháp luật yêu cầu gửi lại 01 bản gốc văn bản công chứng cho tổ chức đã chứng nhận phần đề nghị ủy quyền

ban đầu để lưu hồ sơ. Về mặt lý luận, quy định này nhằm bảo đảm tính đầy đủ của hồ sơ công chứng theo cách thức lưu trữ truyền thống, đồng thời, giúp tổ chức nơi khởi phát hồ sơ nắm giữ bản gốc để phục vụ quản lý quy trình và lưu trữ⁹.

Tuy nhiên, thực tiễn thi hành yêu cầu “gửi lại bản gốc” bộc lộ một số hạn chế:

Thứ nhất, quy định phục vụ mục tiêu quản lý (bảo đảm tính đầy đủ của hồ sơ lưu trữ) nhưng lại chuyển phần lớn chi phí tuân thủ và rủi ro thực hiện sang người yêu cầu công chứng, cụ thể là bên được ủy quyền. Trên thực tế, chủ thể này thường không có lợi ích trực tiếp để chủ động hoàn tất việc gửi trả bản gốc cho tổ chức hành nghề công chứng ban đầu.

Thứ hai, do chưa gắn với chế tài và cơ chế giám sát thực hiện, nghĩa vụ này khó được bảo đảm trên thực tế. Tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận phần đề nghị ủy quyền ban đầu cũng thiếu công cụ để theo dõi và xác định nghĩa vụ gửi lại bản gốc có được thực hiện hay không.

Thứ ba, yêu cầu gửi lại bản gốc có thể làm phát sinh vướng mắc khi số lượng bản chính hạn chế. Trường hợp bên được ủy quyền phải gửi lại bản gốc duy nhất (hoặc một trong số ít bản gốc) cho tổ chức hành nghề công chứng ban đầu, họ có thể không còn bản chính để thực hiện thủ tục hành chính hoặc giao dịch

7. Học viện Tư pháp (2020), *tlđđ*, tr.162.

8. Vũ Thị Bích Hải, Nguyễn Quyết Thắng (2024), *Bàn về văn bản ủy quyền tham gia tố tụng*, <https://danchuphapluat.vn/ban-ve-van-ban-uy-quyen-tham-gia-to-tung-dan-su-3188.html>, truy cập ngày 05/02/2026; Sở Tư pháp Bình Thuận (2022), *Hướng dẫn về việc ủy quyền đăng ký biến động đất đai*, <https://stp.binhthuan.gov.vn/cong-chung-chung-thuc/huong-dan-ve-viec-uy-quyen-dang-ky-bien-dong-dat-dai-627096>, truy cập ngày 05/02/2026.

9. Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng, Bùi Ngọc Tú, Phương Lan (2025), *tlđđ*, tr.484.

tiếp theo. Vương mắc này giống với những bất cập trong thực tiễn áp dụng lời chứng đối với ủy quyền “hai nơi”, đặc biệt, trong tình huống chỉ có một bản chính¹⁰.

Tại Dự thảo, cơ quan soạn thảo đã điều chỉnh Điều 57 theo hướng giảm gánh nặng thủ tục và trách nhiệm cho người yêu cầu công chứng¹¹. Cụ thể:

- Tại khoản 1 Điều 57 (sửa đổi): Dự thảo bãi bỏ yêu cầu bên được ủy quyền phải gửi lại 01 bản gốc văn bản công chứng cho tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận phần đề nghị ủy quyền ban đầu. Theo quy định mới, bên được ủy quyền chỉ cần yêu cầu công chứng viên tại tổ chức mình lựa chọn chứng nhận tiếp trên bản gốc để hoàn tất thủ tục. Văn bản có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên thứ hai ký và đóng dấu¹².

- Tại khoản 2 Điều 57 (sửa đổi): trường hợp các bên cùng yêu cầu sửa đổi hoặc chấm dứt ủy quyền tại một trong hai tổ chức đã thực hiện công chứng, Dự thảo chuyển nghĩa vụ phối hợp từ người dân sang tổ chức hành nghề công chứng. Theo đó, tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc sửa đổi, chấm dứt có trách nhiệm thông báo và gửi 01 bản sao (thay vì bản gốc) cho tổ chức còn lại để lưu hồ sơ¹³.

Tuy nhiên, quy định sửa đổi tại Dự thảo vẫn chưa giải quyết được hai vấn đề: (i) khi bỏ quy định gửi lại bản gốc mà chưa thiết lập

ngay được cơ chế phản hồi tự động, tổ chức hành nghề công chứng nơi bên ủy quyền ký sẽ không nắm được tình trạng pháp lý của văn bản đó (đã được bên kia chấp nhận hay chưa). Điều này dẫn đến rủi ro trong việc cấp bản sao (bản sao từ hồ sơ của nơi đầu tiên chỉ thể hiện “đề nghị ủy quyền”, chưa phải là hợp đồng ủy quyền hoàn chỉnh); (ii) Dự thảo quy định tổ chức hành nghề công chứng phải gửi bản sao khi có sửa đổi, hủy bỏ nhưng không quy định cơ chế tương tự cho việc xác lập ủy quyền ban đầu tại khoản 1 Điều 57. Điều này thiếu nhất quán trong cơ chế phối hợp giữa các tổ chức hành nghề công chứng.

Vì vậy, nghiên cứu kiến nghị hoàn thiện Dự thảo theo hướng sau:

Một là, bản chất của vương mắc là thiếu cơ chế chia sẻ thông tin về trạng thái pháp lý của hợp đồng ủy quyền. Do đó, Dự thảo cần quy định rõ nghĩa vụ cập nhật trạng thái hoàn tất của hợp đồng ủy quyền vào cơ sở dữ liệu công chứng theo Điều 66 Luật Công chứng năm 2024. Khi tổ chức hành nghề công chứng thứ hai hoàn tất thủ tục, thông tin về giao dịch và văn bản công chứng phải được cập nhật lên hệ thống dùng chung để tổ chức thứ nhất có thể tra cứu, ghi nhận việc ủy quyền đã hoàn tất mà không phụ thuộc vào luân chuyển hồ sơ giấy.

Hai là, làm rõ giá trị pháp lý của thông tin

10. Hoàng Mạnh Thắng (2025), *Bàn về áp dụng mẫu lời chứng của công chứng viên trong hoạt động công chứng*, <https://danchuphapluat.vn/ban-ve-ap-dung-mau-loi-chung-cua-cong-chung-vien-trong-hoat-dong-cong-chung-1123.html>, truy cập ngày 05/02/2026.

11. Bộ Tư pháp (2025), *Dự thảo Tờ trình Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng* ngày 19/12/2025.

12. Khoản 13 Điều 1 Dự thảo.

13. Khoản 13 Điều 1 Dự thảo.

trên cơ sở dữ liệu. Luật Công chứng năm 2024 cần quy định thông tin trên cơ sở dữ liệu công chứng về việc hoàn tất ủy quyền có giá trị pháp lý làm căn cứ để tổ chức hành nghề công chứng nơi khởi phát hồ sơ cấp bản sao và thực hiện các thủ tục liên quan, qua đó, khắc phục lo ngại về tính đầy đủ của hồ sơ lưu trữ¹⁴.

3. Quy định về phạm vi giao dịch phải công chứng

Luật Công chứng năm 2014 không có điều khoản riêng quy định về “giao dịch phải công chứng”. Vì vậy, các giao dịch bắt buộc công chứng được quy định tản mát trong các văn bản pháp luật nội dung, dẫn đến tình trạng phân tán và gây khó khăn trong tra cứu, áp dụng. Để khắc phục, Điều 3 Luật Công chứng năm 2024 đã thiết lập quy định về “giao dịch phải công chứng”. Theo đó, giao dịch thuộc diện này là giao dịch quan trọng, đòi hỏi mức độ an toàn pháp lý cao và chỉ phát sinh nghĩa vụ công chứng khi được luật quy định hoặc luật giao Chính phủ quy định. Quy định này xác lập tiêu chí nhận diện (tính quan trọng và yêu cầu an toàn pháp lý cao) và siết chặt căn cứ pháp lý của nghĩa vụ công chứng theo

nguyên tắc hợp pháp. Ngoài ra, Điều 3 Luật Công chứng năm 2024 giao Bộ Tư pháp trách nhiệm rà soát, cập nhật và đăng tải các giao dịch phải công chứng, chứng thực trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp.

Xét về mục tiêu, cơ chế này nhằm xác định phạm vi các giao dịch có mức độ rủi ro cao cần được công chứng để tăng cường an toàn pháp lý và hạn chế tình trạng văn bản dưới luật tự đặt thêm yêu cầu công chứng khi không có căn cứ. Trong bối cảnh Điều 3 Luật Công chứng năm 2024 được ban hành, nhưng một số nghị định hiện đang quy định danh mục giao dịch phải công chứng¹⁵. Vì vậy, việc ghi nhận cơ chế “luật giao Chính phủ quy định” được xem là giải pháp dung hòa giữa yêu cầu ổn định của luật và nhu cầu linh hoạt, kịp thời điều chỉnh khi phát sinh vấn đề mới, qua đó, hỗ trợ phân cấp, phân quyền phù hợp thực tiễn¹⁶.

Tuy nhiên, cách diễn đạt “luật giao Chính phủ quy định” đặt ra rủi ro về chính sách và kỹ thuật lập pháp, bởi nghĩa vụ công chứng vừa mang tính thủ tục, vừa có thể vận hành như một điều kiện hạn chế thực hiện quyền của cá nhân¹⁷. Điều này có thể chưa bảo đảm đầy đủ

14. Ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long (xem thêm: Bộ Tư pháp (2025), *Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội đối với Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng*).

15. Khoản 1 Điều 75 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; các điểm a, b, c khoản 2 Điều 13 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; điểm b khoản 7 Điều 30 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai,...

16. Hoàng Giang Linh (2024), *Bình luận một số điểm mới của Luật Công chứng năm 2024*, <https://danchuphapluat.vn/binh-luan-mot-so-diem-moi-cua-luat-cong-chung-nam-2024-2455.html>, truy cập ngày 05/02/2026.

17. Lê Ngọc Tình (2022), *Bàn về chức năng, phạm vi điều chỉnh của Luật Công chứng và phạm vi công chứng*, <https://congchung2tphcm.com/ban-ve-chuc-nang-pham-vi-dieu-chinh-cua-luat-cong-chung>

nguyên tắc hiến định, theo đó, việc hạn chế quyền chỉ được đặt ra bằng luật¹⁸. Mặt khác, nếu tiếp tục duy trì cơ chế theo hướng “luật giao Chính phủ quy định” có thể hình thành khuynh hướng trong xây dựng luật chuyên ngành là đưa vào các điều khoản “giao Chính phủ quy định chi tiết”. Hệ quả, danh mục giao dịch bắt buộc công chứng có nguy cơ được mở rộng ở cấp nghị định, làm gia tăng nghĩa vụ tuân thủ đối với người dân.

Liên quan đến vấn đề này, Dự thảo đưa ra hai phương án:

Phương án 1: về cơ bản, kế thừa Điều 3 Luật Công chứng năm 2024 nhưng chỉnh lý theo hướng giao dịch phải công chứng là giao dịch được luật quy định phải công chứng, không bao gồm trường hợp “luật giao Chính phủ quy định” như quy định hiện hành¹⁹. Phương án này có một số ưu điểm về kỹ thuật lập pháp.

Thứ nhất, phương án phù hợp nguyên tắc hiến định khi những vấn đề có thể tác động đến thực hiện quyền của cá nhân cần được quyết định ở cấp văn bản luật, qua đó, hạn chế nguy cơ mở rộng nghĩa vụ công chứng ở cấp văn bản dưới luật.

Thứ hai, cách tiếp cận này làm rõ vai trò của Luật Công chứng năm 2024 như một đạo luật về hình thức, yêu cầu công chứng đối với từng nhóm giao dịch cụ thể được xác định trong các luật nội dung (pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản...), qua đó, giảm nguy cơ chồng chéo và xung đột quy định.

Thứ ba, khi xuất hiện loại giao dịch mới, cơ quan lập pháp có thể điều chỉnh trực tiếp trong luật chuyên ngành mà không cần thiết sửa đổi Luật Công chứng năm 2024. Tuy nhiên, hạn chế của phương án này là nguy cơ quay lại tình trạng quy định phân tán.

Phương án 2: Dự thảo lựa chọn cách tiếp cận liệt kê ngay trong Luật Công chứng năm 2024 một số nhóm giao dịch quan trọng (ví dụ: các hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở; văn bản thừa kế bất động sản; di chúc của người bị hạn chế khả năng về thể chất...), đồng thời, chuyển các giao dịch còn lại sang cơ chế công chứng theo yêu cầu. Đây là thay đổi đáng kể về kỹ thuật lập pháp, kéo theo các vấn đề lý luận và thực tiễn cần được nghiên cứu, phân tích, đánh giá tác động thận trọng.

Ưu điểm của phương án này là tăng tính minh bạch và tính tập trung của hệ thống pháp luật. Việc quy định danh mục giao dịch phải công chứng ngay trong Luật Công chứng năm 2024 giúp giảm tình trạng quy phạm phân tán trong nhiều luật chuyên ngành và văn bản dưới luật, qua đó, tạo thuận lợi cho công chứng viên và người dân trong nhận diện nghĩa vụ pháp lý. Đồng thời, cách tiếp cận này hạn chế khả năng tùy tiện đặt thêm yêu cầu công chứng ở văn bản dưới luật, góp phần tăng tính ổn định và dự đoán được của môi trường pháp lý.

Tuy nhiên, việc sử dụng kỹ thuật liệt kê

chung-va-pham-vi-cong-chung/, truy cập ngày 05/02/2026.

18. Khoản 2 Điều 14 Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

19. Bộ Tư pháp (2025), *Dự thảo Tờ trình Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng* ngày 19/12/2025.

trong một đạo luật mang tính thủ tục như Luật Công chứng năm 2024 có thể làm phát sinh những hạn chế về lý luận và an toàn pháp lý.

Một là, về nguyên tắc, Luật Công chứng năm 2024 là luật về trình tự, thủ tục. Việc xác định giao dịch nào cần được kiểm soát bằng yêu cầu công chứng chủ yếu thuộc phạm vi điều chỉnh của các luật nội dung. Nếu Luật Công chứng năm 2024 trực tiếp liệt kê các giao dịch bắt buộc công chứng, nguy cơ trùng lặp quy định và xung đột với luật chuyên ngành sẽ gia tăng, nhất là khi các luật chuyên ngành được sửa đổi, bổ sung. Hệ quả, Luật Công chứng năm 2024 có thể thường xuyên phải điều chỉnh để theo kịp biến động kinh tế - xã hội, làm tăng chi phí lập pháp và giảm tính ổn định của hệ thống pháp luật.

Hai là, cách tiếp cận liệt kê có thể tạo khoảng trống pháp lý đối với quan hệ thừa kế động sản. Cụ thể, điểm đ khoản 1 Điều 3 Dự thảo chỉ quy định bắt buộc công chứng đối với “văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nhà ở”. Theo logic loại trừ của phương pháp liệt kê, các văn bản thừa kế đối với động sản có đăng ký hoặc có giá trị lớn (như ô tô, tàu thuyền, tiền gửi, cổ phần...) có thể bị chuyển sang cơ chế công chứng theo yêu cầu. Cách thiết kế này chưa phản ánh đầy đủ tính phức tạp của quan hệ thừa kế trong thực tiễn, bởi việc xác định người thừa kế không phụ thuộc vào loại tài sản (động sản hay bất động sản) mà phụ thuộc vào căn cứ của pháp luật thừa kế (hàng thừa kế, thời điểm mở thừa kế, phạm vi di sản...). Nếu thiếu sự tham gia của công chứng viên trong khâu thẩm định,

gánh nặng xác minh tính hợp pháp có thể bị chuyển sang các cơ quan đăng ký hoặc các tổ chức đang quản lý tài sản (cơ quan đăng ký xe, đăng kiểm; tổ chức tín dụng; tổ chức lưu ký chứng khoán...). Các chủ thể này không có chức năng, nhiệm vụ và không có kiến thức, kinh nghiệm để thẩm định quan hệ thừa kế như công chứng viên, do đó, có thể làm gia tăng nguy cơ tranh chấp, giả mạo hồ sơ và rủi ro pháp lý đối với các chủ thể liên quan.

Từ phân tích trên, nghiên cứu cho thấy, phương án 1 là lựa chọn tối ưu hơn. Luật Công chứng năm 2024 không nên thay thế vai trò điều chỉnh của các luật chuyên ngành. Việc xác định một giao dịch cụ thể có thuộc diện bắt buộc công chứng hay không cần dựa trên chính sách quản lý và điều kiện kinh tế - xã hội của từng giai đoạn, đồng thời, được thể hiện trong các luật nội dung tương ứng.

Kết luận

Việc sửa đổi Luật Công chứng năm 2024 không chỉ nhằm cập nhật quy định về thủ tục, mà còn là cơ hội hoàn thiện khuôn khổ pháp lý cho hoạt động công chứng trong bối cảnh chuyển đổi số. Trên cơ sở các phân tích, nghiên cứu đề xuất hai định hướng trọng tâm:

Thứ nhất, cần làm rõ điều kiện kế thừa đối với mô hình văn phòng công chứng tổ chức theo loại hình hợp danh và bổ sung cơ chế quản lý chuyển tiếp đối với mô hình văn phòng công chứng tổ chức theo loại hình doanh nghiệp tư nhân nhằm bảo đảm tính liên tục trong hoạt động công chứng, nhất là tại địa bàn khó khăn.

Thứ hai, trong xác định phạm vi giao dịch phải công chứng, cần kiên định nguyên tắc

“việc hạn chế quyền chỉ có thể được đặt ra bằng luật”. Theo đó, nhà làm luật cần ưu tiên lựa chọn phương án 1 của Dự thảo. Đồng thời, cần hiện đại hóa thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền theo hướng kết nối, chia sẻ dữ liệu thay cho cơ chế luân chuyển hồ sơ giấy □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tư pháp (2025), *Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội đối với Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng*.
2. Bộ Tư pháp (2025), *Dự thảo Tờ trình Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng ngày 19/12/2025*.
3. Hoàng Giang Linh (2024), *Bình luận một số điểm mới của Luật Công chứng năm 2024*, <https://danchuphapluat.vn/binh-luan-mot-so-diem-moi-cua-luat-cong-chung-nam-2024-2455.html>, truy cập ngày 05/02/2026.
4. Hoàng Mạnh Thắng (2025), *Bàn về áp dụng mẫu lời chứng của công chứng viên trong hoạt động công chứng*, <https://danchuphapluat.vn/ban-ve-ap-dung-mau-loi-chung-cua-cong-chung-vien-trong-hoat-dong-cong-chung-1123.html>, truy cập ngày 05/02/2026.
5. Học viện Tư pháp (2020), *Giáo trình Kỹ năng hành nghề công chứng, (tập 3)*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
6. Lê Ngọc Tình (2022), *Bàn về chức năng, phạm vi điều chỉnh của Luật Công chứng và phạm vi công chứng*, <https://congchung2tphcm.com/ban-ve-chuc-nang-pham-vi-dieu-chinh-cua-luat-cong-chung-va-pham-vi-cong-chung/>, truy cập ngày 05/02/2026.

7. Ninh Thị Hiền (2022), *Vai trò của Nhà nước trong bảo vệ chính sách công đối với hợp đồng, giao dịch về bất động sản thông qua hoạt động công chứng*, <https://tapchitoaan.vn/vai-tro-cua-nha-nuoc-trong-viec-bao-ve-chinh-sach-cong-doi-voi-hop-dong-giao-dich-ve-bat-dong-san-thong-qua-hoat-dong-cong-chung%C2%A0%C2%A0%C2%A05762.html>, truy cập ngày 05/02/2026.

8. Sở Tư pháp Bình Thuận (2022), *Hướng dẫn về việc ủy quyền đăng ký biến động đất đai*, <https://stp.binhthuan.gov.vn/cong-chung-chung-thuc/huong-dan-ve-viec-uy-quyen-dang-ky-bien-dong-dat-dai-627096>, truy cập ngày 05/02/2026.

9. Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam (2024), *Đề xuất Văn phòng công chứng có thể hoạt động theo mô hình doanh nghiệp tư nhân*, <https://lsvn.vn/de-xuat-van-phong-cong-chung-co-the-hoat-dong-theo-mo-hinh-doanh-nghiep-tu-nhan-a148921.html>, truy cập ngày 05/02/2026.

10. Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng, Bùi Ngọc Tú, Phương Lan (2025), *Bình luận Luật Công chứng năm 2024*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

11. Union Internationale du Notariat, *Fundamental principles: Deontology and rules of organization for notariats*, <https://uinl.org/fundamental-principles/deontology-and-rules-of-organization-for-notariats/>, truy cập ngày 05/02/2026.

12. Vũ Thị Bích Hải, Nguyễn Quyết Thắng (2024), *Bàn về văn bản ủy quyền tham gia tố tụng*, <https://danchuphapluat.vn/ban-ve-van-ban-uy-quyen-tham-gia-to-tung-dan-su-3188.html>, truy cập ngày 05/02/2026.