

Luật số: /2026/QH16

LUẬT
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT CÔNG CHỨNG

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng số 46/2024/QH15.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Giao dịch phải công chứng, giao dịch công chứng theo yêu cầu

1. Các giao dịch phải công chứng bao gồm:

a) 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, trừ hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản;

b) Văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp;

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

d) Văn bản tặng cho bất động sản, trừ trường hợp được đăng ký theo quy định của luật; hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân;

đ) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình; văn bản thừa kế về nhà ở;

- e) Văn bản lựa chọn người giám hộ;
- g) Di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc của người không biết chữ;
- h) Văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng trước khi kết hôn; văn bản sửa đổi, bổ sung nội dung của thỏa thuận về chế độ tài sản của vợ chồng;
- i) Văn bản ủy quyền giải quyết việc thi hành án liên quan đến tài sản khi người phải thi hành án xuất cảnh.

2. Đối với các giao dịch dân sự không được quy định tại khoản 1 Điều này, việc công chứng được thực hiện theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức.

3. Việc chứng thực các giao dịch dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng thực”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 13 như sau:

“1. Người đáp ứng đủ tiêu chuẩn quy định tại Điều 10 của Luật này và không thuộc trường hợp không được bổ nhiệm công chứng viên quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 14 của Luật này có quyền đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi hoàn thành tập sự hành nghề công chứng bổ nhiệm công chứng viên.”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 16 như sau:

“3. Việc miễn nhiệm công chứng viên thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục miễn nhiệm công chứng viên.”.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 17 như sau:

“4. Thẩm quyền bổ nhiệm lại công chứng viên được thực hiện theo quy định về bổ nhiệm công chứng viên tại khoản 1 Điều 13 của Luật này. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục bổ nhiệm lại công chứng viên.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 19 như sau:

“Điều 19. Tổ chức hành nghề công chứng

1. Tổ chức hành nghề công chứng bao gồm Phòng công chứng và Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Bộ Tư pháp có trách nhiệm xây dựng, trình Chính phủ ban hành chiến lược phát triển về lĩnh vực công chứng; hướng dẫn các địa phương xây dựng Đề án quản lý, phát triển các tổ chức hành nghề công chứng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành Đề án quản lý, phát triển các tổ chức hành nghề công chứng; xem xét, quyết định chuyển giao thẩm quyền chứng thực giao dịch từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng tại những địa bàn cấp xã đã phát triển được tổ chức hành nghề công chứng đáp ứng yêu cầu công chứng của cá nhân, tổ chức theo quy định của Chính

phủ.”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 20 như sau:

a) Sửa đổi điểm a khoản 2 như sau:

“a) Có từ 02 công chứng viên trở lên; tại các địa bàn cấp xã được thành lập Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân thì Phòng công chứng có thể có 01 công chứng viên;”;

b) Bổ sung khoản 5a sau khoản 5 như sau:

“5a. Công chứng viên của Phòng công chứng được hành nghề kể từ ngày có quyết định thành lập Phòng công chứng hoặc được bổ sung vào danh sách công chứng viên của Phòng công chứng.”.

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 như sau:

“1. Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với loại hình công ty hợp danh; tại các đơn vị hành chính cấp xã có mật độ dân số thấp, cơ sở hạ tầng và dịch vụ chưa phát triển và khó khăn trong việc thành lập Văn phòng công chứng theo loại hình công ty hợp danh, Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với loại hình công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định danh mục các đơn vị hành chính cấp xã được thành lập Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân và việc chuyển đổi loại hình Văn phòng công chứng tại các đơn vị hành chính cấp xã này.”.

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 26 như sau:

“1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 25 của Luật này, Văn phòng công chứng phải đăng ký nội dung thay đổi tại Sở Tư pháp nơi Văn phòng công chứng đã đăng ký hoạt động.

Trường hợp bổ sung thành viên hợp danh hoặc công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng lao động của Văn phòng công chứng thì công chứng viên được hành nghề kể từ ngày Văn phòng công chứng được Sở Tư pháp cấp lại giấy đăng ký hoạt động hoặc ghi nhận nội dung thay đổi vào giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng.

Văn phòng công chứng chỉ được thay đổi địa chỉ trụ sở trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã nơi đặt trụ sở theo quyết định cho phép thành lập của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Việc thay đổi tên của Văn phòng công chứng phải bảo đảm yêu cầu quy định tại khoản 4 Điều 22 của Luật này.”.

9. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 42 như sau:

a) Sửa đổi khoản 1 như sau:

“1. Người yêu cầu công chứng nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu công chứng trực tuyến, trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu chính đến tổ chức hành nghề công chứng. Hồ sơ yêu cầu công chứng bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Dự thảo giao dịch;

b) Bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng, gồm: thẻ căn cước hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ khác để xác định nhân thân của người yêu cầu công chứng theo quy định của pháp luật;

c) Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xử lý tài sản hoặc giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp giao dịch liên quan đến tài sản đó;

d) Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến giao dịch mà pháp luật quy định phải có”.

b) Bổ sung khoản 7a sau khoản 7 như sau:

“7a. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã khai thác được các thông tin quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở, thuế và các cơ sở dữ liệu có liên quan khác theo quy định của pháp luật thì người yêu cầu công chứng không phải nộp các giấy tờ này nhưng phải nộp phí khai thác dữ liệu theo quy định của pháp luật để tổ chức hành nghề công chứng khai thác dữ liệu; công chứng viên không yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính các giấy tờ này để đối chiếu theo quy định tại khoản 7 Điều này”.

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 66 như sau:

“Điều 66. Cơ sở dữ liệu công chứng

1. Cơ sở dữ liệu công chứng dùng chung bao gồm các thành phần sau đây:

a) Thông tin về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng;

b) Số liệu kết quả hoạt động công chứng;

c) Thông tin về nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản;

d) Thông tin về giao dịch đã được công chứng;

đ) Văn bản công chứng và tài liệu liên quan trong hồ sơ công chứng;

e) Thông tin về biện pháp ngăn chặn và cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng.

2. Cơ sở dữ liệu công chứng dùng chung được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

3. Cơ sở dữ liệu công chứng phải được cập nhật đủ, chính xác, kịp thời và bảo đảm an ninh, an toàn theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, khai thác, sử dụng và cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu công chứng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình.

Việc kết nối, chia sẻ thông tin giữa cơ sở dữ liệu công chứng với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương và các cơ sở dữ liệu khác phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp cơ sở dữ liệu công chứng được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

5. Bộ Tư pháp có trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng dùng chung; ban hành quy chế quản lý, cập nhật, khai thác, sử dụng, chia sẻ cơ sở dữ liệu công chứng trong phạm vi cả nước.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”.

11. Bãi bỏ Điều 21.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 96 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, khoản 6 Điều 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 6 Điều 205 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và Điều 191 của Luật Doanh nghiệp năm 2020

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 96 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 như sau:

“2. Thỏa thuận về việc mang thai hộ phải được lập thành văn bản. Trong trường hợp vợ chồng bên nhờ mang thai hộ ủy quyền cho nhau hoặc vợ chồng bên mang thai hộ ủy quyền cho nhau về việc thỏa thuận thì việc ủy quyền phải lập thành văn bản. Việc ủy quyền cho người thứ ba không có giá trị pháp lý.

Trong trường hợp thỏa thuận về mang thai hộ giữa bên mang thai hộ và bên nhờ mang thai hộ được lập cùng với thỏa thuận giữa họ với cơ sở y tế thực hiện việc sinh con bằng kỹ thuật hỗ trợ sinh sản thì thỏa thuận này phải có xác nhận của người có thẩm quyền của cơ sở y tế này”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như sau:

“6. Việc ủy quyền quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này phải được làm thành văn bản. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 205 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 như sau:

“6. Việc ủy quyền quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này phải được lập thành văn bản. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm”.

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 191 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 như sau:

“Điều 191. Cho thuê doanh nghiệp tư nhân

Chủ doanh nghiệp tư nhân có quyền cho thuê toàn bộ doanh nghiệp tư nhân của mình nhưng phải thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao hợp đồng cho thuê đến Cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng cho thuê có hiệu lực. Trong thời hạn cho thuê, chủ doanh nghiệp tư nhân vẫn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật với tư cách là chủ sở hữu doanh nghiệp tư nhân. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ sở hữu và người thuê đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tư nhân được quy định trong hợp đồng cho thuê”.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

2. Cơ sở dữ liệu công chứng của các địa phương được xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được tiếp tục quản lý, khai thác, sử dụng theo quy định của Luật Công chứng số 46/2024/QH15 cho đến ngày cơ sở dữ liệu công chứng dùng chung được đưa vào vận hành, sử dụng.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI, Kỳ họp thứ nhất thông qua ngày tháng năm 2026.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI