

**BẢN SO SÁNH DỰ THẢO LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT CÔNG CHỨNG
VỚI LUẬT CÔNG CHỨNG NĂM 2024**

STT	LUẬT CÔNG CHỨNG NĂM 2024	DỰ THẢO LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT CÔNG CHỨNG
	Điều 3. Giao dịch phải công chứng 1. Giao dịch phải công chứng là giao dịch quan trọng, đòi hỏi mức độ an toàn pháp lý cao và được luật quy định hoặc luật giao Chính phủ quy định phải công chứng. 2. Bộ Tư pháp có trách nhiệm rà soát, cập nhật, đăng tải các giao dịch phải công chứng, chứng thực trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp.	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

		<i>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;</i> <i>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;</i> <i>e) Văn bản lựa chọn người giám hộ;</i> <i>g) Di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc của người không biết chữ;</i> <i>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> <i>i) Văn bản ủy quyền giải quyết việc thi hành án liên quan đến tài sản khi người phải thi hành án xuất cảnh.</i> <i>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.</i> <i>3. Việc chứng thực các giao dịch dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng thực.</i>
	Điều 13. Bổ nhiệm công chứng viên 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 Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm công chứng viên.	Điều 13. Bổ nhiệm công chứng viên 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 <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i> nơi hoàn thành tập sự hành nghề công chứng bổ nhiệm công chứng viên.
	Điều 16. Miễn nhiệm công chứng viên 3. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục miễn nhiệm công chứng viên.	Điều 16. Miễn nhiệm công chứng viên 3. Việc miễn nhiệm công chứng viên thuộc thẩm quyền của <i>Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i>. Chính phủ quy định về hồ

		sơ, trình tự, thủ tục miễn nhiệm công chứng viên.
	Điều 17. Bổ nhiệm lại công chứng viên 4. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục bổ nhiệm lại công chứng viên được thực hiện theo quy định về bổ nhiệm công chứng viên tại Điều 13 của Luật này. Hồ sơ đề nghị bổ nhiệm lại công chứng viên do Chính phủ quy định.	Điều 17. Bổ nhiệm lại công chứng viên 4. Thẩm quyền bổ nhiệm lại công chứng viên được thực hiện theo quy định về bổ nhiệm công chứng viên tại <i>khoản 1</i> Điều 13 của Luật này. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục bổ nhiệm lại công chứng viên.
	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 Phòng Tư pháp cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng tại những địa bàn cấp huyện 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.	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. <i>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.</i>
	Điều 20. Phòng công chứng 2. Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng, được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này, pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: a) Có từ 02 công chứng viên trở lên; tại các địa bàn cấp huyện 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;	Điều 20. Phòng công chứng 2. Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng, được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này, pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: a) Có từ 02 công chứng viên trở lên; tại các địa bàn <i>cấp xã</i> 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;

	5. Con dấu của Phòng công chứng không có hình quốc huy. Phòng công chứng được khắc và sử dụng con dấu sau khi có quyết định thành lập. Thủ tục, hồ sơ đề nghị khắc dấu được thực hiện theo quy định của pháp luật về con dấu.	5. Con dấu của Phòng công chứng không có hình quốc huy. Phòng công chứng được khắc và sử dụng con dấu sau khi có quyết định thành lập. Thủ tục, hồ sơ đề nghị khắc dấu được thực hiện theo quy định của pháp luật về con dấu. <i>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.</i>
	Điều 23. Văn phòng công chứng 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 huyện 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.	Điều 23. Văn phòng công chứng 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. <i>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.</i>
	Điều 26. Thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng 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	Điều 26. Thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng 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

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 huyện 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 23 của Luật này.	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 <i>cấp xã</i> 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 <i>tại khoản 4 Điều 22</i> của Luật này.
Điều 42. Công chứng giao dịch đã được soạn thảo sẵn 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. 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 này trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu khác theo	Điều 42. Công chứng giao dịch đã được soạn thảo sẵn 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. 7. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo giao dịch thì ký vào từng trang của giao dịch và ký, ghi đủ họ, tên của cá nhân, đóng dấu của tổ chức (nếu có) vào

	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. 7. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo giao dịch thì ký vào từng trang của giao dịch và ký, ghi đủ họ, tên của cá nhân, đóng dấu của tổ chức (nếu có) vào trang cuối của giao dịch; trường hợp điểm chỉ thì thực hiện theo quy định tại Điều 50 của Luật này. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này để đối chiếu trước khi ký vào lời chứng và từng trang của giao dịch; đối với các giấy tờ quy định tại điểm d khoản 1 Điều này mà người yêu cầu công chứng không có bản chính tại thời điểm công chứng viên ký vào lời chứng thì có thể xuất trình bản sao từ sổ gốc hoặc bản sao có chứng thực.	trang cuối của giao dịch; trường hợp điểm chỉ thì thực hiện theo quy định tại Điều 50 của Luật này. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này để đối chiếu trước khi ký vào lời chứng và từng trang của giao dịch; đối với các giấy tờ quy định tại điểm d khoản 1 Điều này mà người yêu cầu công chứng không có bản chính tại thời điểm công chứng viên ký vào lời chứng thì có thể xuất trình bản sao từ sổ gốc hoặc bản sao có chứng thực. <i>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.</i>
	Điều 66. Cơ sở dữ liệu công chứng 1. Cơ sở dữ liệu công chứng bao gồm cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp và cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương. 2. Cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp bao gồm thông tin về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng, số liệu về kết quả hoạt động công chứng; các thông tin được tích hợp, đồng bộ từ cơ sở dữ liệu công chứng tại địa phương theo lộ trình do Chính phủ quy định. Bộ Tư pháp có trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp; ban hành quy chế quản lý, cập nhật, khai thác, sử dụng, chia sẻ cơ sở dữ liệu công chứng của Bộ Tư pháp.	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

3. Cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương bao gồm thông tin về nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản, các thông tin về biện pháp ngăn chặn và cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng, thông tin về giao dịch đã được công chứng, văn bản công chứng và tài liệu liên quan trong hồ sơ công chứng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương; ban hành quy chế quản lý, cập nhật, khai thác, sử dụng, chia sẻ cơ sở dữ liệu công chứng của địa phương. 4. 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. 5. 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. 6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.		<i>trong hoạt động công chứng.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</i>
		Bãi bỏ Điều 21