

# 10 ĐIỂM NỔI BẬT VỀ LUẬT CÔNG CHỨNG TỪ NGÀY 01/7/2025



## 10 ĐIỂM NỔI BẬT VỀ LUẬT CÔNG CHỨNG TỪ NGÀY 01/7/2025

Sau hơn 10 năm thi hành Luật Công chứng 2014 đã bộc lộ một số bất cập, hạn chế cần được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình kinh tế- xã hội. Ngày 26/11/2024, tại Chương trình kỳ họp thứ 8, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Công chứng năm 2024. Luật Công chứng năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 với nhiều điểm mới nổi bật như sau:

### 1. Bổ sung và quy định rõ hơn các hành vi nghiêm cấm công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng thực hiện.

Điều 9 Luật Công chứng 2024 quy định các hành vi nghiêm cấm, theo đây có sự tách bạch giữa các hành vi bị nghiêm cấm của Công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng thành hai khoản riêng biệt, liệt kê rõ ràng các hành vi bị nghiêm cấm.

- Ngoài ra còn bổ sung thêm các hành vi nghiêm cấm Công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng thực hiện: “*l) Đầu tư toàn bộ hoặc góp vốn với công chứng viên khác để thành lập, nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của toàn bộ thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình công ty hợp danh mà không tham gia hợp danh vào Văn phòng công chứng đó; góp vốn, nhận góp vốn, hợp tác với tổ chức, cá nhân không phải là công chứng viên để thành lập, nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của toàn bộ thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình công ty hợp danh; đầu tư để thành lập hoặc mua Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân mà không làm Trưởng Văn phòng công chứng đó.*”

Nếu tổ chức hành nghề công chứng vi phạm hành vi nêu trên thì bị thu hồi quyết định cho phép thành lập (tại điểm i khoản 1 điều 33 Luật Công chứng 2024).

- Bổ sung trường hợp nghiêm cấm tổ chức hành nghề công chứng thực hiện: “*c) Cho người không đủ điều kiện hành nghề công chứng hoặc công chứng viên đang bị tạm đình chỉ hành nghề công chứng thực hiện công chứng, chức thực tại tổ chức mình.*”

- Bổ sung hành vi nghiêm cấm cá nhân, tổ chức thực hiện: “*đ) Cá nhân không phải là công chứng viên, tổ chức không phải là tổ chức hành nghề công chứng thực hiện các hành vi sau: đầu tư toàn bộ, góp vốn, nhận góp vốn, liên kết, hợp tác chia lợi nhuận trong hoạt động công chứng; cung cấp dịch vụ công chứng; đặt tên tổ chức, doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, treo biển quảng cáo hoặc thực hiện hành vi quảng cáo khác có nội dung cung cấp dịch vụ công chứng hoặc nội dung dịch vụ gây nhầm lẫn với dịch vụ công chứng.*”

Các quy định này nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ công chứng viên, góp phần phát triển đội ngũ công chứng viên chất lượng cao và các tổ chức hành nghề công chứng ổn định, bền vững, tăng cường trách nhiệm, ý thức của cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc công chứng.

## 2. Không còn đối tượng được miễn đào tạo tào nghề công chứng

Trước đây tại Điều 10 Luật Công chứng năm 2014 có quy định về những người được miễn đào tạo nghề công chứng gồm có: a) Người đã có thời gian làm thẩm phán, kiểm sát viên, điều tra viên từ 05 năm trở lên; b) Luật sư đã hành nghề từ 05 năm trở lên; c) Giáo sư, phó giáo sư chuyên ngành luật, tiến sĩ luật; d) Người đã là thẩm tra viên cao cấp ngành tòa án, kiểm tra viên cao cấp ngành kiểm sát; chuyên viên cao cấp, nghiên cứu viên cao cấp, giảng viên cao cấp trong lĩnh vực pháp luật. Với những người này sẽ phải tham gia khóa bồi dưỡng kỹ năng hành nghề công chứng và quy tắc đạo đức hành nghề công chứng tại cơ sở đào tạo nghề công chứng trước khi đề nghị bổ nhiệm công chứng viên. Thời gian bồi dưỡng nghề công chứng là 03 tháng.

Từ ngày 01/7/2025, Luật Công chứng 2024 sửa đổi quy định này, theo đó những trường hợp được miễn đào tạo và bồi dưỡng nghề công chứng tại khoản 1 Điều 10 Luật Công chứng 2014 thì theo Luật mới vẫn phải tham gia đào tạo nghề công chứng **trong thời hạn 06 tháng**, cụ thể:

a) Người đã có thời gian từ đủ 05 năm trở lên làm thẩm phán; kiểm sát viên; điều tra viên; thẩm tra viên chính ngành Tòa án; chấp hành viên trung cấp, thẩm tra viên chính thi hành án dân sự; kiểm tra viên chính ngành kiểm sát; trợ giúp viên pháp lý hạng II; thanh tra viên chính ngành tư pháp; chuyên viên chính, pháp chế viên chính, nghiên cứu viên chính, giảng viên chính trong lĩnh vực pháp luật;

b) Thừa phát lại, luật sư, đấu giá viên đã hành nghề từ đủ 05 năm trở lên;

c) Giáo sư, phó giáo sư chuyên ngành luật; tiến sĩ luật;

d) Người đã là thẩm tra viên cao cấp ngành Tòa án; chấp hành viên cao cấp, thẩm tra viên cao cấp thi hành án dân sự; kiểm tra viên cao cấp ngành kiểm sát; trợ giúp viên pháp lý hạng I; thanh tra viên cao cấp ngành tư pháp; chuyên viên cao cấp, pháp chế viên cao cấp, nghiên cứu viên cao cấp, giảng viên cao cấp trong lĩnh vực pháp luật.

Việc bỏ đi quy định các đối tượng được miễn đào tạo nghề công chứng, quy định bắt buộc phải tham gia đào tạo công chứng nhằm xây dựng đội ngũ công chứng viên có năng lực chuyên môn đảm bảo yêu cầu thực hiện được trách nhiệm chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch mà luật quy định phải công chứng.

### 3. Thống nhất thời gian tập sự hành nghề công chứng là 12 tháng

Trong khi đó tại Điều 11 Luật Công chứng 2014 quy định: Thời gian tập sự hành nghề công chứng là 12 tháng đối với người có giấy chứng nhận tốt nghiệp khóa đào tạo nghề công chứng và 06 tháng đối với người có giấy chứng nhận bồi dưỡng nghề công chứng. Thời gian tập sự hành nghề công chứng được tính từ ngày đăng ký tập sự.

Theo Điều 12 Luật Công chứng 2024 thì thời gian tập sự hành nghề công chứng thống nhất là 12 tháng, được tính từ ngày quyết định đăng ký tập sự có hiệu lực không có ngoại lệ.

Như vậy, từ ngày 01/7/2025 có thể thấy không có đối tượng được ưu tiên giảm thời gian tập sự mà tất cả người tập sự đều phải hoàn thành thời gian tập sự là 12 tháng.

### 4. Quá 70 tuổi không được xem xét bổ nhiệm công chứng viên

Một điểm mới nổi bật tại Luật Công chứng 2024 là bổ sung thêm tiêu chuẩn để được xem xét bổ nhiệm công chứng viên tại khoản 1 Điều 10: “*Là công dân Việt Nam không quá 70 tuổi;*”

Như vậy người đủ 70 tuổi trở lên không được xem xét trở thành công chứng viên, ngoài ra khoản 5 Điều 76 Luật Công chứng 2024 còn quy định: Công chứng viên quá 70 tuổi đang hành nghề công chứng tại ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục hành nghề công chứng trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; công chứng viên từ đủ 68 đến đủ 70 tuổi tại ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được hành nghề công chứng đến khi đủ 72 tuổi. Khi hết thời hạn nêu trên, công chứng viên đương nhiên miễn nhiệm.

Việc giới hạn độ tuổi bổ nhiệm cũng như độ tuổi hành nghề của công chứng viên là thực sự cần thiết, vì người hành nghề công chứng (cung cấp dịch vụ công) đòi hỏi độ chính xác, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và trách nhiệm pháp lý cao trong việc chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của giao dịch nên cần có sức khỏe nhằm bảo đảm khi hành nghề; mặt khác, độ tuổi lao động của cán bộ, công chức, viên chức và người lao động theo quy định đối với nam là 62 tuổi, nữ là 60 tuổi sẽ nghỉ hưu nên việc giới hạn độ tuổi bổ nhiệm và độ tuổi hành nghề này là hợp lý.

### 5. Giảm thời gian công tác pháp luật từ 05 năm xuống từ đủ 03 năm khi xét tiêu chuẩn bổ nhiệm công chứng viên.

Luật Công chứng năm 2024 đã giảm thời gian công tác pháp luật “từ 05 năm trở lên” tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2014 thành “từ đủ 03 năm trở lên” (khoản

4 Điều 10 Luật Công chứng 2024) khi quy định tiêu chuẩn xem xét bổ nhiệm công chứng viên.

## 6. Người dân được công chứng điện tử từ ngày 01/7/2025

Lần đầu tiên, Luật Công chứng ghi nhận hình thức công chứng điện tử tại Mục 3 Chương V Luật Công chứng 2024 từ Điều 62 đến Điều 65.

Việc công chứng điện tử được thực hiện theo quy trình công chứng điện tử trực tiếp hoặc công chứng điện tử trực tuyến:

- Công chứng điện tử trực tiếp là việc người yêu cầu công chứng giao kết giao dịch trước sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên; công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận giao dịch bằng chữ ký số để tạo ra văn bản công chứng điện tử.

- Công chứng điện tử trực tuyến là việc các bên tham gia giao dịch có yêu cầu công chứng không có mặt tại cùng một địa điểm và giao kết giao dịch thông qua phương tiện trực tuyến trước sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên; công chứng viên và tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận giao dịch bằng chữ ký số để tạo ra văn bản công chứng điện tử.

Văn bản công chứng điện tử được công nhận có giá trị pháp lý như văn bản công chứng truyền thống, là cơ sở để các bên tham gia giao dịch và nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục. Đồng thời, cũng là chứng cứ, những tình tiết sự kiện trong văn bản không phải chứng minh. Đây là bước tiến lớn, mở đường cho việc thực hiện công chứng hoàn toàn trên môi trường số.

## 7. Không còn là Công chứng viên, nhân viên của tổ chức công chứng vẫn phải bồi thường thiệt hại.

Luật Công chứng 2024 quy định rõ trách nhiệm bồi thường thiệt hại của công chứng viên, nhân viên của tổ chức hành nghề công chứng trực tiếp gây thiệt hại thì phải bồi thường kể cả trường hợp tổ chức công chứng đã giải thể, chấm dứt hoạt động hay là không còn là công chứng viên, nhân viên của tổ chức công chứng đó nữa. Cụ thể tại Điều 40 Luật Công chứng 2024 quy định:

*“Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã chuyển đổi, hợp nhất, sáp nhập thì tổ chức hành nghề công chứng kế thừa quyền và nghĩa vụ của tổ chức hành nghề công chứng đó có trách nhiệm bồi thường thiệt hại; trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã giải thể, chấm dứt hoạt động thì công chứng viên, nhân viên trực tiếp gây thiệt*

*hại phải tự mình bồi thường thiệt hại, kể cả trường hợp người đó không còn là công chứng viên hoặc nhân viên của 01 tổ chức hành nghề công chứng.*

*2. Công chứng viên, nhân viên trực tiếp gây thiệt hại phải hoàn trả cho tổ chức hành nghề công chứng khoản tiền mà tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp người đó không còn là công chứng viên hoặc nhân viên của 01 tổ chức hành nghề công chứng; trường hợp công chứng viên, nhân viên trực tiếp gây thiệt hại không hoàn trả thì tổ chức hành nghề công chứng có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết.”*

## **8. Bỏ phiếu yêu cầu công chứng trong thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng**

Từ ngày 01/7/2025, theo Điều 42, Điều 43 Luật Công chứng năm 2024 thì Hồ sơ công chứng giao dịch đã được soạn thảo sẵn hoặc hồ sơ công chứng giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng đều không có “Phiếu yêu cầu công chứng” như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.

Rõ ràng việc bỏ phiếu yêu cầu công chứng sẽ thuận tiện hơn cho người yêu cầu công chứng và việc công chứng giữa các văn phòng công chứng sẽ đồng bộ, không còn tình trạng mỗi văn phòng công chứng mỗi mẫu yêu cầu khác nhau.

## **9. Công chứng viên phải chụp ảnh chứng minh việc người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch ký văn bản công chứng.**

Theo khoản 1 điều 50 Luật Công chứng 2024 quy định ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng: *“1. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch phải ký vào từng trang của giao dịch trước sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và trường hợp người yêu cầu công chứng không ký được và không điểm chỉ được. Việc ký văn bản công chứng điện tử thực hiện theo quy định của Chính phủ.*

*Việc ký văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên phải được chụp ảnh và lưu trữ trong hồ sơ công chứng.”*

Như vậy, khi người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch ký vào giao dịch trước sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên thì Công chứng viên phải chụp ảnh và lưu trữ trong hồ sơ công chứng trừ trường hợp người có thẩm quyền giao kết giao dịch của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào văn bản giao dịch; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong văn bản giao dịch với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

Việc chụp ảnh công chứng viên chứng kiến việc ký văn bản công chứng thì ảnh phải đảm bảo các điều kiện theo Điều 46 nghị định 104/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng:

*“a) Nhận diện được người ký văn bản công chứng và công chứng viên thực hiện việc công chứng;*

*b) Rõ ràng, sắc nét, không dễ bay màu hoặc phai mực; không được cắt ghép, chỉnh sửa, thêm, bớt chi tiết hoặc bối cảnh;*

*c) Được in màu hoặc đen trắng trên giấy A4; trường hợp sử dụng giấy in ảnh chuyên dụng thì kích thước ảnh tối thiểu là 13cm x 18cm.”*

Trường hợp người yêu cầu công chứng và công chứng viên thấy cần thiết thì có thể quay phim quá trình diễn ra việc các bên tham gia giao dịch ký văn bản công chứng; tư liệu hình ảnh là một thành phần của hồ sơ công chứng, chỉ được lưu trữ và sử dụng theo quy định pháp luật về lưu trữ hồ sơ công chứng.

Nổi bật hơn Luật Công chứng 2014, Luật Công chứng 2024 quy định rõ căn cứ để xác thực việc chứng kiến của công chứng đảm bảo phòng ngừa và ngăn chặn thực trạng người yêu cầu công chứng ký giao dịch nhưng không ký “trước mặt” công chứng để bảo đảm an toàn pháp lý đối với giao dịch được chứng nhận.

## **10. Sửa đổi, bổ sung một số quy định về tổ chức hành nghề công chứng**

Luật Công chứng năm 2024 có một số quy định mới liên quan đến tổ chức hành nghề công chứng như sau:

- Đối với Phòng công chứng, để bảo đảm sự tương đồng về điều kiện hoạt động với Văn phòng công chứng, Luật Công chứng năm 2024 quy định Phòng công chứng cũng phải có từ 02 công chứng viên trở lên, trừ trường hợp các địa bàn cấp huyện được thành lập Văn phòng công chứng theo loại hình doanh nghiệp tư nhân; Phòng công chứng phải có trụ sở đáp ứng đủ các điều kiện do Chính phủ quy định (Điều 20).

- Kế thừa quy định của Luật Công chứng năm 2014 về việc Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo loại hình công ty hợp danh, tuy nhiên có điểm mới là cho phép thành lập Văn phòng công chứng theo loại hình doanh nghiệp tư nhân ở 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; Danh mục các đơn vị hành chính cấp huyện được thành lập Văn phòng công chứng theo loại hình doanh nghiệp tư nhân do Chính phủ quy định (khoản 1 Điều 23).

- Thay quy định về chuyển nhượng Văn phòng công chứng theo loại hình công ty hợp danh theo Luật Công chứng năm 2014 bằng quy định về chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của toàn bộ thành viên hợp danh của Văn phòng công chứng (Điều 30); bổ sung quy định về việc bán Văn phòng công chứng theo loại hình doanh nghiệp tư nhân (Điều 31)...