

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHI SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LUẬT CÔNG CHỨNG NĂM 2014

■ TUẤN ĐẠO THANH\*

Sau gần 10 năm thực thi, bên cạnh kết quả đã đạt được, Luật Công chứng năm 2014 cũng bộc lộ những bất cập, vướng mắc nhất định. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014 trở thành yêu cầu mang tính khách quan. Vấn đề sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014 được chính thức ghi nhận tại Nghị quyết số 172/NQ-CP ngày 19/11/2020 của Chính phủ về chính sách phát triển nghề công chứng (điểm a Mục 1 Phần II) và Công điện số 1079/CD-TTg ngày 14/8/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát pháp luật để tháo gỡ khó khăn cho đầu tư, kinh doanh trong điều kiện dịch Covid-19 diễn biến phức tạp (Phụ lục 6 có hai luật thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp là Luật Công chứng năm 2014 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 cần nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung). Ngày 14/01/2022, tại Hội nghị toàn quốc

Tổng kết thi hành Luật Công chứng do Bộ Tư pháp tổ chức, vấn đề sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014 nhận được sự quan tâm, tán đồng của nhiều đại biểu tham dự hội nghị.

Dưới góc nhìn của một công chứng viên (CCV), trong quá trình tiến hành sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014, các nhà làm luật cần lưu ý một số vấn đề sau:

**Thứ nhất**, xác định rõ mối quan hệ giữa pháp luật công chứng trong tương quan so sánh với pháp luật nội dung có liên quan mật thiết đến hoạt động công chứng; ràng buộc trách nhiệm của người yêu cầu công chứng đối với tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng.

Sau khi tìm hiểu pháp luật công chứng trong tương quan so sánh với pháp luật nội dung (dân sự, doanh nghiệp, hợp tác xã, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản...), nghiên cứu cho thấy, về mặt bản chất pháp

\* Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà Nội

lý, pháp luật công chứng cũng chính là pháp luật thủ tục. Nói một cách cụ thể hơn, các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh lĩnh vực công chứng hiện hành như Luật Công chứng năm 2014, Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng (Nghị định số 29/2015/NĐ-CP), Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng, bản Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng ban hành kèm theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP ngày 30/10/2012 của Bộ Tư pháp... chính là “kim chỉ nam” cho hoạt động nghề nghiệp của CCV khi công chứng giao dịch và phần nào là việc xác lập, thực hiện các giao dịch trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản... của người yêu cầu công chứng.

Khi tham chiếu quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 với một số quy định có liên quan như khoản 2 Điều 38 Luật Hộ nhân và gia đình năm 2014, điểm d

khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023, điểm d khoản 1 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, có thể thấy, dường như pháp luật nội dung và pháp luật thủ tục có quan hệ tương hỗ lẫn nhau, những quy định của pháp luật nội dung có thể rất hoàn hảo, tiến bộ nhưng nếu như không có quy trình, thủ tục tương ứng để thực hiện thì sẽ dẫn đến tình trạng thiếu tính khả thi trên thực tế. Tuy nhiên, pháp luật công chứng cũng phải được thiết kế, xây dựng bám sát theo quy định của pháp luật nội dung có liên quan để bảo đảm cho người yêu cầu công chứng có thể thực hiện được các quyền và nghĩa vụ dân sự (bao gồm cả quyền xác lập, thực hiện giao dịch dân sự) đã được pháp luật điều chỉnh từng lĩnh vực cụ thể ghi nhận, cho phép hay thừa nhận (Điều 3, Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2015). Nghiên cứu cho thấy, pháp luật công chứng cần phải thỏa mãn được hai yếu tố sau:

- Phải đưa ra được những quy định bao quát, mang tính nền tảng nhằm tạo lập hành lang pháp lý thống nhất cho việc kết ước, thực

hiện cũng như công chứng tất cả các loại giao dịch nói chung. Đây cũng chính là cơ sở, là tiền đề quan trọng để văn bản công chứng, công cụ ghi nhận ý chí của mỗi bên tham gia xác lập giao dịch và cũng là sản phẩm nghề nghiệp của CCV, có một giá trị pháp lý nổi trội trong tương quan so sánh với giá trị pháp lý của “tư chứng thư” do các bên có liên quan tự tạo lập.

- Bên cạnh những quy định mang tính nền tảng như đã nêu trên, pháp luật công chứng cũng cần phải thiết kế, xây dựng được những quy trình, thủ tục riêng để áp dụng khi CCV chứng nhận một số loại giao dịch nhất định. Tất nhiên, những quy trình, thủ tục riêng này ngoài việc phải đáp ứng được hầu hết những yêu cầu mang tính phổ quát của trình tự, thủ tục chung còn phải tạo lập được một cơ chế khả thi, phù hợp, tương thích với đặc trưng pháp lý riêng của giao dịch cụ thể mà quy trình này hướng tới.

Về mặt nguyên tắc, mọi giao dịch được công chứng đều được CCV thực hiện dựa trên sự đề nghị của người yêu cầu công chứng. Người yêu cầu

công chứng có nghĩa vụ xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ đó (khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014). Trong khi đó, căn cứ nội dung khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014, nhiều ý kiến cho rằng, CCV phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng. Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 quy định, CCV khi công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn phải căn cứ vào bộ hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng xuất trình (khoản 1); đề nghị người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tự mình xác minh hoặc yêu cầu giám định (khoản 5). Dưới góc độ tiếp cận này, trong tương quan so sánh với nghĩa vụ của người yêu cầu công chứng được quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, có thể thấy, nhóm chủ thể này đóng vai trò vô cùng quan trọng đối với tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng. Tuy nhiên, từ thực tế công tác cũng như căn cứ vào quy định của pháp

luật hiện hành, trong rất nhiều trường hợp, tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng không chỉ phụ thuộc vào các giấy tờ, tài liệu trong bộ hồ sơ yêu cầu công chứng mà còn bị chi phối bởi các thông tin do người yêu cầu công chứng cung cấp, như loại hình giao dịch thực sự mà các bên mong muốn giao kết, giá cả thực sự trong hợp đồng mua bán tài sản (Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015)... Đây là các thông tin mà chỉ có người yêu cầu công chứng nắm rõ, trong khi CCV dù có sử dụng bất kỳ biện pháp nghiệp vụ nào cũng không thể tìm ra được sự thật khách quan. Do vậy, việc bổ sung quy định nhằm ràng buộc trách nhiệm của người yêu cầu công chứng đối với tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng là điều hoàn toàn cần thiết. Nói cách khác, người yêu cầu công chứng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin do mình cung cấp được ghi nhận, thể hiện trong nội dung văn bản công chứng. Điều này phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được quy định tại Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**Thứ hai**, phân biệt rõ ràng giữa công chứng và chứng thực.

Cho đến nay, Việt Nam vẫn chưa xây dựng được một mạng lưới tổ chức hành nghề công chứng đồng đều, rộng khắp trên phạm vi toàn quốc. Chính vì vậy, một số hành vi thuộc lĩnh vực công chứng được pháp luật trao cho những cơ quan khác, mà chủ yếu là Phòng Tư pháp huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hay Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện (Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 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)). Theo đó, các hành vi công chứng nhưng không do CCV chứng nhận sẽ được gọi là “chứng thực”. Việc giao lại thẩm quyền công chứng cho một hay một số cá nhân, cơ quan không phải là CCV hay tổ chức hành nghề công chứng thực hiện là biện pháp cần thiết để bảo đảm cung cấp loại hình “dịch vụ sự nghiệp công cơ bản”<sup>1</sup> tại những địa phương chưa phát triển được tổ chức hành nghề công chứng. Theo cách tiếp cận này,

việc phân định giữa công chứng và chứng thực chỉ dựa trên tiêu chí duy nhất là chủ thể thực hiện hành vi mà không phải là bất kỳ một căn cứ pháp lý nào khác. Việc phân định chính xác hành vi công chứng và chứng thực trên khía cạnh “phạm vi” cũng là một yêu cầu mang tính tiên quyết khi hoàn thiện chế định công chứng, có cơ sở chính trị, pháp lý rõ ràng. Cụ thể, điểm 2.3 khoản 2 Phần II Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 nêu rõ: “Hoàn thiện chế định công chứng. Xác định rõ phạm vi của công chứng và chứng thực, giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Xây dựng mô hình quản lý nhà nước về công chứng theo hướng Nhà nước chỉ tổ chức cơ quan công chứng thích hợp; có bước đi phù hợp để từng bước xã hội hóa công việc này”. Ở thời điểm hiện tại, nghiên cứu cho thấy, việc phân biệt giữa công chứng và chứng thực chủ yếu dựa trên một số khía cạnh sau:

- Chủ thể thực hiện hành vi: Nếu chủ thể thực hiện hành vi công chứng được xác định chỉ có thể là

CCV (khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014) thì chủ thể thực hiện hành vi chứng thực là một nhóm người có thẩm quyền được gọi chung là “người thực hiện chứng thực” (khoản 9 Điều 2 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP).

- Trách nhiệm pháp lý của CCV và người thực hiện chứng thực: Nếu để xảy ra sai sót khi thực hiện chức nghiệp, CCV có thể phải chịu xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại (Điều 71 Luật Công chứng năm 2014), trong khi người thực hiện chứng thực có thể phải chịu xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính và bồi thường thiệt hại (Điều 44 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP).

- Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng và chứng thực: Ngoại trừ những hành vi phải tuân thủ cùng một trình tự, thủ tục, dưới góc độ so sánh một số hành vi công chứng và chứng thực khác, có thể thấy, trong khi trình tự, thủ tục công chứng hướng tới sự chặt chẽ, bảo đảm sự an toàn pháp lý thì trình tự, thủ tục chứng thực lại đề cao tính đơn giản,

thuận tiện cho người yêu cầu chứng thực cũng như người thực hiện chứng thực (Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014; Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP). Thậm chí, cùng là một giao dịch nhưng thủ tục công chứng và thủ tục chứng thực cũng hoàn toàn khác biệt (Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP).

- Phí công chứng và phí chứng thực: Ngoại trừ một số trường hợp có mức thu phí tương đương, có thể thấy, trong những trường hợp nhất định, mức phí công chứng cao hơn phí chứng thực (Điều 4 Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động Văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ CCV, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 111/2017/TT-BTC ngày 20/10/2017 của Bộ Tài chính; Điều 4 Thông tư số 226/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chứng thực).

Nghiên cứu cho thấy, một số văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh lĩnh vực dân sự (lĩnh vực có liên quan mật thiết đến hoạt động công chứng nói chung hay công chứng giao dịch nói riêng) thường sử dụng thuật ngữ pháp lý “công chứng” và/hoặc “chứng thực”. Đơn cử, Điều 14 Pháp lệnh Thừa kế năm 1990; Điều 13 Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015... Nghiên cứu nội dung những điều luật nêu trên, có thể thấy, trên phương diện pháp luật nội dung điều chỉnh lĩnh vực dân sự qua từng thời kỳ, các nhà làm luật không có sự phân định, tách bạch một cách rõ ràng giữa hành vi công chứng và hành vi chứng thực. Như vậy, nếu tiếp cận dưới góc độ này, pháp luật dân sự có xu hướng đồng nhất giữa công chứng và chứng thực với tư cách cùng là “hình thức giao dịch dân sự”.

Hiện nay, phạm vi công chứng và phạm vi chứng thực (cụ thể hơn là những việc mà CCV hoặc người có thẩm quyền chứng thực được phép

thực hiện) chưa được phân định một cách rõ ràng. Căn cứ Luật Công chứng năm 2014 và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, có thể thấy, phạm vi công chứng và chứng thực có nhiều điểm trùng nhau, dễ nhận thấy nhất là hành vi chứng thực bản sao từ bản chính (Mục 2 Chương II Nghị định số 23/2015/NĐ-CP) và chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản (Mục 3 Chương II Nghị định số 23/2015/NĐ-CP). Sở dĩ có tình trạng này là do pháp luật điều chỉnh lĩnh vực công chứng và chứng thực cho phép CCV được thực hiện hai hành vi chứng thực nêu trên (Điều 77 Luật Công chứng năm 2014; khoản 4 Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP). Trong một số trường hợp xác định, các nhà làm luật cũng không đưa ra được cơ sở pháp lý để phân định rõ nét như thế nào là công chứng bản dịch (Điều 61 Luật Công chứng năm 2014) và chứng thực chữ ký người dịch (Mục 4 Chương II Nghị định số 23/2015/NĐ-CP), trong khi về mặt nguyên tắc, hai loại hình dịch thuật nêu trên đều có giá trị sử dụng như nhau (khoản 5 Điều 647 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 2

Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch...). Trong khi đó, cũng không có sự khác biệt về giá trị chứng cứ của văn bản công chứng và văn bản chứng thực. Cụ thể, tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định, những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Ngoài ra, khi xác định các nguyên tắc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tại khoản 1 Điều 5 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) nêu rõ, việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật phải bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất của văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật (khoản 2 Điều 35 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP). Như vậy, việc phân biệt công chứng và chứng thực dựa trên xác định phạm vi cũng như trình tự, thủ tục thực hiện từng loại công việc này như hiện nay là chưa thực sự thuyết phục.

**Thứ ba**, xây dựng cơ chế pháp lý rõ ràng, cụ thể để cá nhân, doanh nghiệp thực hiện quyền được pháp luật ghi nhận. Cụ thể:

- Xác định rõ cơ chế đại diện trong một số trường hợp nhất định: Theo Điều 613 Bộ luật Dân sự năm 2015, để được hưởng thừa kế, cá nhân phải đáp ứng một trong hai tiêu chí sau: (i) Phải còn sống vào thời điểm mở thừa kế<sup>2</sup>; (ii) Sinh ra và còn sống sau thời điểm mở thừa kế nhưng đã thành thai trước khi người để lại di sản chết. Để hướng dẫn tình huống diễn ra theo tiêu chí thứ hai, khoản 1 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Khi phân chia di sản, nếu có người thừa kế cùng hàng đã thành thai nhưng chưa sinh ra thì phải dành lại một phần di sản bằng phần mà người thừa kế khác được hưởng để nếu người thừa kế đó còn sống khi sinh ra được hưởng; nếu chết trước khi sinh ra thì những người thừa kế khác được hưởng” và để “lượng hóa” được yếu tố “đã thành thai nhưng chưa sinh ra”, CCV cần tham khảo quy định về xác định cha, mẹ tại Điều 88 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014<sup>3</sup>. Như vậy, để có thể tiến

hành “phân chia di sản” trong tình huống đã được dự liệu tại khoản 1 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015, CCV cũng như những cá nhân, tổ chức có liên quan cần phải xác định được hai nội dung sau:

+ Sinh ra và còn sống được hiểu như thế nào? Tại khoản 3 Điều 30 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trẻ em sinh ra mà sống được từ hai mươi bốn giờ trở lên mới chết thì phải được khai sinh và khai tử; nếu sinh ra mà sống dưới hai mươi bốn giờ thì không phải khai sinh và khai tử, trừ trường hợp cha đẻ, mẹ đẻ có yêu cầu”<sup>4</sup>. Dưới góc nhìn của một CCV và căn cứ vào nội dung khoản 1 Điều 40 và đoạn 2 khoản 2 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014, có thể thấy, trong quá trình tác nghiệp, CCV chủ yếu dựa vào bộ hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng xuất trình để kiểm soát tính xác thực, hợp pháp của giao dịch cần công chứng, trong đó có các giấy tờ, tài liệu chứng minh quan hệ thừa kế (Mục 1 và Mục 7 Chương II Luật Hộ tịch năm 2014). Như vậy, vấn đề trẻ em sinh ra và còn sống từ hai mươi bốn giờ trở lên hoàn toàn không cần bàn cãi, nhưng



đối với trẻ em sinh ra và còn sống dưới hai mươi bốn giờ, dường như khả năng được hưởng thừa kế của đứa trẻ lúc này lại hoàn toàn phụ thuộc vào việc cha đẻ, mẹ đẻ có yêu cầu đăng ký khai sinh và khai tử cho đứa trẻ đó hay không.

+ Cơ chế đại diện cho đứa trẻ chưa được sinh ra: Khoản 1 Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Đại diện là việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự”. Như vậy, trong tình huống được dự liệu tại khoản 1 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015, cơ chế đại diện sẽ không được mặc nhiên áp dụng, bởi lẽ, lúc này, đứa trẻ chưa được sinh ra không phải là một “cá nhân” theo đúng nghĩa (Điều 16 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Hiến, lấy, ghép mô, bộ phận cơ thể người và hiến, lấy xác năm 2006; Nghị định số 56/2008/NĐ-CP ngày 29/4/2008 của Chính phủ quy định về tổ chức, hoạt động của Ngân hàng mô và Trung tâm điều phối quốc gia về ghép bộ

phận cơ thể người, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 118/2016/NĐ-CP ngày 22/7/2016 của Chính phủ...). Trong khi đó, để có thể tiến hành phân chia di sản trong tình huống nêu trên, yêu cầu tiên quyết là phải có một cá nhân hoặc pháp nhân đứng ra đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đứa trẻ chưa được sinh ra.

- Địa điểm xác lập giao dịch và địa điểm công chứng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014, địa điểm công chứng chính là nơi CCV chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được xác lập bằng hình thức văn bản. Có thể khẳng định rằng, quy định về địa điểm công chứng đã trở thành một quy định mang tính chất truyền thống trong pháp luật điều chỉnh lĩnh vực hỗ trợ tư pháp tại nước ta (Điều 9 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực (Nghị định số 75/2000/NĐ-CP); Điều 39 Luật Công chứng năm 2006...). Đối chiếu nội dung quy định tại Điều 44 Luật Công chứng năm 2014 về địa điểm công chứng với quy định tại khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng

năm 2014, có thể thấy, địa điểm công chứng có mối liên hệ rất mật thiết với địa điểm giao kết hợp đồng nói chung hay địa điểm xác lập hành vi pháp lý đơn phương nói riêng<sup>5</sup>. Liên quan đến vấn đề này, Điều 399 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng”. Ngoài ra, các nhà làm luật còn trực tiếp hoặc gián tiếp đưa ra những quy định về địa điểm xác lập di chúc, một hành vi pháp lý đơn phương mang tính phổ quát, như Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thủ tục lập di chúc tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về di chúc do CCV lập tại chỗ ở... Như vậy, có thể khẳng định rằng, địa điểm giao kết hợp đồng nói chung hay địa điểm xác lập hành vi pháp lý đơn phương nói riêng được pháp luật dân sự quy định một cách tương đối mềm dẻo, dựa trên: (i) Sự tự do, tự nguyện thỏa thuận của các

bên tham gia kết ước; (ii) Nơi cư trú hay trụ sở của bên đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng; (iii) Quy định của pháp luật có liên quan đối với từng trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, pháp luật công chứng lại có cách thức tiếp cận chặt chẽ hơn khi xác định địa điểm công chứng. Có ý kiến cho rằng, cách thức quy định như hiện tại làm cho quy định của pháp luật nội dung (Bộ luật Dân sự năm 2015) và pháp luật thủ tục (Luật Công chứng năm 2014) chưa có sự nhất quán. Nghiên cứu cho thấy, nhận định trên xuất phát từ việc pháp luật hiện hành không tách bạch một cách rõ ràng giữa thời điểm giao kết hợp đồng (khoản 4 Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015) và thời điểm công chứng (khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014), cho dù thời điểm công chứng luôn phải diễn ra sau thời điểm giao kết hợp đồng nói chung hay thời điểm xác lập hành vi pháp lý đơn phương nói riêng. Thậm chí, trong một số tình huống nhất định, pháp luật dân sự hiện hành cũng không xác định rõ địa điểm cá nhân xác lập hành vi pháp lý đơn phương, cũng như địa điểm cá nhân

có thẩm quyền thực hiện việc “xác nhận” hoặc “chứng nhận” hành vi pháp lý đơn phương đó. Minh chứng rõ nét nhất cho nhận định trên chính là nội dung quy định tại Điều 638 Bộ luật Dân sự năm 2015 liệt kê các “di chúc bằng văn bản có giá trị như di chúc được công chứng hoặc chứng thực”.

Nghiên cứu cho thấy, việc đánh đồng giữa địa điểm công chứng và địa điểm xác lập giao dịch như cách thức quy định hiện nay phần nào đã hạn chế quyền tự do, tự nguyện thỏa thuận về địa điểm giao kết hợp đồng của cá nhân, tổ chức theo quy định của pháp luật dân sự. Để giải quyết vấn đề thiếu tương thích, không phù hợp giữa quy định của pháp luật hiện hành về địa điểm công chứng trong tương quan so sánh với địa điểm xác lập giao dịch, cần phải minh định được thời điểm công chứng và thời điểm giao kết hợp đồng hay thời điểm xác lập hành vi pháp lý đơn phương. Theo cách thức tiếp cận này trong tương quan so sánh với trình tự, thủ tục công chứng được quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, địa điểm công chứng được

hiểu là nơi CCV “ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”, tức là địa điểm diễn ra thời điểm công chứng (khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014). Tương tự như vậy, căn cứ nội dung Tiểu mục 1 Mục 7 Chương XV Bộ luật Dân sự năm 2015, địa điểm giao kết hợp đồng (một trong hai “biến thể” của giao dịch dân sự) bằng văn bản chính là địa điểm mà tất cả các bên hay từng bên tham gia giao kết “ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản” (Điều 399, Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 dưới góc độ so sánh, đối chiếu với khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014).

Liên quan đến nội dung khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng năm 2014, là vấn đề về cách thức để “người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù” có thể xác lập giao dịch được công chứng<sup>6</sup>. Ở thời điểm hiện tại, dường như pháp luật về tạm giữ, tạm giam, thi hành án phạt tù... chỉ cho phép người đang bị tạm giữ, tạm giam, thi hành án phạt tù được phép “thực hiện giao dịch” đã được giao kết mà không được phép “xác lập”

giao dịch mới (điểm e khoản 1 Điều 9 và khoản 3 Điều 19 Luật Thi hành tạm giữ, tạm giam năm 2015; điểm e khoản 1 Điều 27 Luật Thi hành án hình sự năm 2019). Bên cạnh đó, nhiệm vụ và quyền hạn của những cơ quan hữu quan như cơ quan điều tra, Viện kiểm sát, Tòa án, cơ sở giam giữ... khi người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù tiến hành xác lập giao dịch cũng chưa được quy định một cách rõ ràng, cụ thể, ngoại trừ nội dung khoản 3 Điều 29 Luật Căn cước năm 2023 quy định: “Trong thời gian bị giữ thẻ căn cước, cơ quan giữ thẻ căn cước xem xét cho phép người bị giữ thẻ căn cước quy định tại khoản 2 Điều này sử dụng thẻ căn cước của mình để thực hiện giao dịch, thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp”<sup>7</sup>. Chính vì vậy, để cho người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù có thể xác lập giao dịch trong thực tế (khoản 2 Điều 14 Hiến pháp năm 2013), pháp luật công chứng cần đưa ra quy định rõ ràng về trình tự, thủ tục áp dụng trong trường hợp này, cũng như trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan

(cơ quan điều tra, Viện kiểm sát, Tòa án, cơ sở giam giữ).

- Người làm chứng và người phiên dịch: Đây là hai nhóm người có vai trò rất quan trọng trong quá trình tác nghiệp của CCV, nhất là với những trường hợp pháp luật quy định bắt buộc phải có người làm chứng và người phiên dịch. Tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng. Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì CCV chỉ định”, trong khi đó, “trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch. Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt

và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng. Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình” (khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014).

+ Về người làm chứng, theo khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, các nhà làm luật đã đưa ra quy định về các khía cạnh: (i) Các trường hợp phải có người làm chứng; (ii) Tiêu chuẩn của người làm chứng; (iii) Cách thức xác định người làm chứng.

Từ thực tế cuộc sống cũng như căn cứ vào quy định của pháp luật hiện hành, có thể thấy, cơ chế sử dụng người làm chứng xuất hiện trong rất nhiều lĩnh vực khác nhau: Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 66 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2021), Điều 62 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Điều 88 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), Điều 16 Luật Hộ tịch năm 2014... Từ nội dung những điều luật nêu trên, có thể nhận thấy: (i) Cơ chế sử dụng người

làm chứng hiện diện trong rất nhiều lĩnh vực khác nhau nhưng nổi trội nhất là trong hoạt động tố tụng; ở một số trường hợp nhất định, việc sử dụng người làm chứng phải được áp dụng theo quy định của pháp luật; (ii) Nhìn một cách khái quát nhất, có thể chia người làm chứng thành hai nhóm: Nhóm người làm chứng bị động (do biết được sự việc nên được mời làm chứng) và nhóm người làm chứng chủ động (được mời đến để làm chứng trong một số trường hợp nhất định); (iii) Một số quy định có liên quan đến người làm chứng như: Tiêu chuẩn của người làm chứng, những trường hợp không được làm chứng, cách thức triệu tập người làm chứng; quyền và nghĩa vụ của người làm chứng... cũng đã được pháp luật thực định ghi nhận một cách rõ ràng.

Ngoài ra, trong một số đạo luật chuyên ngành cũng xuất hiện một vài cá nhân có chức năng gần giống như người làm chứng chủ động nhưng lại được gọi dưới một danh xưng khác, như người chứng kiến (Điều 67 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2021 (Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015)).

+ Về người phiên dịch, tương tự như cách thức đưa ra quy định về người làm chứng, khi đề cập đến người phiên dịch, khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 tập trung vào ba yếu tố sau: (i) Trường hợp phải có người phiên dịch; (ii) Tiêu chuẩn của người phiên dịch; (iii) Cách thức xác định người phiên dịch.

Không chỉ hiện diện trong pháp luật công chứng, cơ chế sử dụng người phiên dịch cũng xuất hiện trong nhiều quy định của pháp luật thực định, nhất là pháp luật tố tụng dân sự (Điều 81 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015), tố tụng hình sự (Điều 70 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015), tố tụng hành chính (Điều 64 Luật Tố tụng hành chính năm 2015)... Từ đó, có thể thấy, người phiên dịch (và có thể bao gồm cả người dịch thuật) có một số đặc trưng sau: (i) Tiêu chuẩn cơ bản và quan trọng nhất của người phiên dịch chính là phải thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ cần dịch; (ii) Các nhà làm luật cũng đưa ra một số quy định nhằm bảo đảm tính khách quan, trung thực của người phiên dịch; (iii) Bước đầu, các nhà làm luật cũng có xu hướng phân

định, tách bạch giữa người dịch nói và người dịch viết.

Khi tiến hành sửa đổi, bổ sung quy định của pháp luật công chứng có liên quan đến người làm chứng và người phiên dịch, cần lưu ý một số vấn đề như: (i) Quy định cụ thể quyền hạn và nghĩa vụ của cá nhân với vai trò là người làm chứng hoặc người phiên dịch; phân biệt rõ chức năng, nhiệm vụ của hai nhóm người này trong hoạt động công chứng; (ii) Xác định rõ những trường hợp phải có người làm chứng và/hoặc người phiên dịch, cũng như mối quan hệ pháp lý giữa hai nhóm người này trong từng trường hợp cụ thể; (iii) Cho phép trong một số trường hợp xác định, người làm chứng được biểu đạt ý chí thay cho người được làm chứng (khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015), điều này sẽ tạo điều kiện cho những người yếu thế trong xã hội có thể tham gia xác lập giao dịch; (iv) Mở rộng phạm vi những trường hợp được phép sử dụng người phiên dịch (khoản 2 Điều 81 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

**Thứ tư**, bảo đảm tính thống nhất, phù hợp, tương thích giữa các quy định của pháp luật công chứng với nhau hay giữa quy định của pháp luật công chứng với quy định tại các đạo luật khác có liên quan.

- Thời điểm có hiệu lực của văn bản công chứng trong tương quan so sánh với thời điểm có hiệu lực của giao dịch: Về bản chất pháp lý, văn bản công chứng chính là giao dịch đã được CCV chứng nhận (khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014). Khi đề cập tới hiệu lực của hợp đồng, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác; 2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật”; khoản 4 Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình

thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản. Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định theo khoản 3 Điều này”. Ngoài ra, các nhà làm luật cũng đưa ra cách thức xác định thời điểm có hiệu lực riêng đối với một số loại hợp đồng cụ thể, như Điều 458 và khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nhìn một cách tổng quát, thời điểm có hiệu lực của hành vi pháp lý đơn phương được các nhà làm luật quy định riêng cho từng hành vi pháp lý đơn phương. Minh chứng cho nhận định trên chính là nội dung khoản 1 Điều 643 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Di chúc có hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế”<sup>8</sup>. Tuy nhiên, trong Bộ luật Dân sự năm 2015, không có quy định về thời điểm có hiệu lực của việc “từ chối nhận di sản”, một loại hành vi pháp lý đơn phương tương đối thông dụng trong hoạt động công chứng (Điều 620 Bộ luật Dân sự năm 2015). Bên cạnh đó, thời điểm có hiệu lực của “hứa thưởng, thi có giải” cũng không được các nhà làm luật minh định một cách cụ thể, chính xác (Chương XVII Bộ

luật Dân sự năm 2015). Ngoài ra, có những quy định liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến thời điểm có hiệu lực của giao dịch tương ứng (bao gồm cả giao dịch do các bên tự xác lập hoặc giao dịch được CCV chứng nhận) được ghi nhận tại các đạo luật điều chỉnh một số lĩnh vực chuyên ngành. Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023, điểm d khoản 1 Điều 16 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong trường hợp hợp đồng, văn bản có liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở, bất động sản được CCV chứng nhận, pháp luật điều chỉnh lĩnh vực công chứng (bao gồm cả thời điểm có hiệu lực của văn bản công chứng) sẽ được dẫn chiếu. Đối với hợp đồng có liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở, bất động sản do các bên tự giao kết thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015<sup>9</sup>.

Như vậy, có thể khẳng định rằng, không có mâu thuẫn giữa cách thức quy định về thời điểm có hiệu lực của văn bản công chứng với thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, bởi lẽ, theo

quy trình công chứng hiện hành, CCV sẽ tiến hành ký và đóng dấu tổ chức hành nghề công chứng sau khi “bên sau cùng” ký vào bản hợp đồng đó. Tuy nhiên, đối với thời điểm có hiệu lực của văn bản công chứng khi đối chiếu, so sánh với thời điểm có hiệu lực của hành vi pháp lý đơn phương, đặc biệt là di chúc thì cách thức quy định như hiện nay lại tỏ ra thiếu thống nhất. Sự bất tương thích này gây ra không ít cách hiểu và cách giải quyết khác nhau trong thực tế cuộc sống liên quan đến giá trị pháp lý của bản di chúc được CCV chứng nhận.

- Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng khi đối chiếu với các loại hợp đồng theo quy định có liên quan: Cách thức phân định trình tự, thủ tục công chứng thành hai nhóm, bao gồm công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn và công chứng hợp đồng, giao dịch do CCV soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng được ghi nhận tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Đối chiếu, so sánh hai quy trình công chứng tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 với



quy định của pháp luật thực định có liên quan đến hợp đồng, nghiên cứu cho thấy, các nhà làm luật đang bỏ sót quy trình công chứng trong một số trường hợp cụ thể. Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, có thể nhận thấy:

- (i) Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được chia thành hai nhóm, gồm hợp đồng kinh doanh bất động sản (khoản 1 Điều 44) và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản (khoản 2 Điều 44);
- (ii) Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều 44 (khoản 7 Điều 44);
- (iii) Về mặt nguyên tắc, việc xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản vẫn phải tuân thủ pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự (khoản 1 Điều 45);
- (iv) Hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản sẽ không được áp dụng trong một số trường hợp như: Bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội (khoản 3 Điều 45).

Như vậy, trong các trường hợp được yêu cầu công chứng “hợp đồng mẫu” theo quy định của pháp luật về

kinh doanh bất động sản, “hợp đồng theo mẫu” theo quy định của pháp luật dân sự (Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015) hay “mẫu hợp đồng” theo quy định của pháp luật về nhà ở (khoản 4 Điều 191 Luật Nhà ở năm 2023), CCV sẽ không có trình tự, thủ tục để áp dụng<sup>10</sup>.

Về vấn đề trình tự, thủ tục công chứng giao dịch nói chung hay hành vi pháp lý đơn phương nói riêng: Tại khoản 5 Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Di chúc miệng được coi là hợp pháp nếu người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng của mình trước mặt ít nhất hai người làm chứng và ngay sau khi người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng, người làm chứng ghi chép lại, cùng ký tên hoặc điểm chỉ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày người di chúc miệng thể hiện ý chí cuối cùng thì di chúc phải được công chứng viên hoặc cơ quan có thẩm quyền chứng thực xác nhận chữ ký hoặc điểm chỉ của người làm chứng”, trong khi, tại Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 quy định về cách thức “ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng” (khoản 3 Điều 36 Nghị định số

23/2015/NĐ-CP; Điều 20, Điều 22 Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP), dẫn đến việc CCV không có cơ chế để “xác nhận chữ ký hoặc điểm chỉ của người làm chứng” trong bản di chúc miệng.

- Cách thức quy định về loại hình văn bản trong lĩnh vực thừa kế giữa pháp luật dân sự và pháp luật công chứng:

+ Theo quy định tại Điều 57, Điều 58 Luật Công chứng năm 2014, không phải trong bất cứ tình huống thừa kế nào, CCV cũng có thể áp dụng loại hình “văn bản thỏa thuận phân chia di sản” hay “văn bản khai nhận di sản”, ví dụ như khi thừa kế theo di chúc mà trong di chúc đã xác định rõ phần di sản được hưởng của từng người thừa kế.

+ Nếu như Điều 57, Điều 58 Luật Công chứng năm 2014 đưa ra dự liệu cho cả trường hợp có một người được hưởng di sản, cũng như trường hợp có nhiều người được hưởng di sản thì tại Điều 559, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 dường như lại chỉ

hướng tới tình huống có nhiều người được hưởng di sản thừa kế.

+ Điều 57, Điều 58 Luật Công chứng năm 2014, sử dụng thuật ngữ pháp lý “người được hưởng di sản” nhưng tại Điều 559, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015, sử dụng thuật ngữ “người thừa kế”. CCV có thể tìm hiểu khái niệm “người thừa kế” tại Điều 613 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng lại không thể tìm ra định nghĩa về “người được hưởng di sản” trong pháp luật công chứng.

+ Cho dù là thừa kế theo di chúc hay theo pháp luật, pháp luật dân sự chỉ sử dụng duy nhất thuật ngữ pháp lý “phân chia di sản”, trong khi đó, bên cạnh thuật ngữ pháp lý “phân chia di sản”, pháp luật công chứng còn đưa ra thuật ngữ pháp lý “khai nhận di sản”. Sự thiếu thống nhất này dẫn đến có nhiều cách hiểu, cách áp dụng khác nhau giữa các CCV khi xảy ra tình huống khác được dự liệu tại Bộ luật Dân sự năm 2015 như vấn đề từ chối nhận di sản (Điều 620), hạn chế phân chia di sản (Điều 661), cách thức phân chia di sản trong trường hợp có người thừa kế mới hoặc có người thừa kế bị bác

bỏ quyền thừa kế (Điều 662). Ngoài ra, có thể thấy, thuật ngữ pháp lý “phân chia di sản” là một loại tài sản cụ thể cũng được các nhà làm luật sử dụng trong văn bản quy phạm điều chỉnh một số lĩnh vực chuyên ngành khác (như khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024).

Như vậy, việc sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014 cũng như các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn trong thời gian tới cần tập trung vào những nội dung sau: (i) Xác định rõ mối quan hệ giữa pháp luật công chứng trong tương quan so sánh với pháp luật nội dung

có liên quan mật thiết đến hoạt động công chứng; ràng buộc trách nhiệm của người yêu cầu công chứng đối với tính xác thực, hợp pháp của giao dịch được công chứng; (ii) Phân biệt rõ ràng giữa công chứng và chứng thực; (iii) Xây dựng được cơ chế pháp lý rõ ràng, cụ thể để cá nhân, doanh nghiệp thực hiện quyền được pháp luật ghi nhận; (iv) Bảo đảm tính thống nhất, phù hợp, tương thích giữa các quy định của pháp luật công chứng với nhau hay giữa quy định của pháp luật công chứng với quy định tại các đạo luật khác có liên quan □

- 
1. Điểm c khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2069/QĐ-TTg ngày 08/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục dịch vụ sự nghiệp công cơ bản, thiết yếu thuộc ngành Tư pháp.
  2. Xem khoản 1 Điều 611 Bộ luật Dân sự năm 2015.
  3. Xem Điều 65 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.
  4. Xem Điều 3 Luật Hộ tịch năm 2014.
  5. Xem Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015.
  6. Xem khoản 6 Điều 638 Bộ luật Dân sự năm 2015.
  7. Xem khoản 2 và khoản 5 Điều 29 Luật Căn cước năm 2023.
  8. Xem khoản 1 Điều 611 Bộ luật Dân sự năm 2015.
  9. Xem Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 163 Luật Nhà ở năm 2023; khoản 6 Điều 44, điểm n của các khoản 1, 2, 3 và điểm i khoản 4 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
  10. Xem Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực trong tương quan so sánh, đối chiếu với Điều 406 Bộ luật Dân sự năm 1995 hoặc Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2005.