

**THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ THỦ TỤC KHAI NHẬN DI SẢN
VÀ PHÂN CHIA DI SẢN THỪA KẾ BẰNG PHƯƠNG THỨC
CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC**

PHAN THỊ HỒNG*

Ngày nhận bài: 26/05/2025

Ngày phản biện: 08/06/2025

Ngày đăng bài: 30/09/2025

Tóm tắt:

Bài viết phân tích thực trạng pháp luật về thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế bằng phương thức công chứng, chứng thực ở Việt Nam - một phương thức được pháp luật công nhận nhằm đảm bảo tính nhanh chóng, thuận tiện và tiết kiệm chi phí so với giải quyết tại Tòa án. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy nhiều bất cập về quy định pháp luật cũng như cách hiểu và áp dụng pháp luật giữa các địa phương, từ vấn đề thẩm quyền, hình thức văn bản, đến thủ tục niêm yết và chứng thực. Bài viết chỉ ra bốn nhóm bất cập chính, bao gồm: sự thiếu thống nhất giữa các văn bản pháp luật, mâu thuẫn giữa quy định công chứng và đăng ký đất đai, bất cập về ủy quyền liên quan đến địa điểm chứng thực, và khoảng trống pháp lý về thời hạn khiếu nại, tố cáo. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất một số giải pháp lập pháp cụ thể nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, nâng cao tính minh bạch và hiệu lực trong giải quyết thừa kế bằng phương thức công chứng, chứng thực.

Abstract:

The article analyzes the current status of the law on procedures for declaration and division of inheritance through notarization and authentication in Vietnam – a mechanism recognized by law to ensure efficiency, convenience, and cost-effectiveness compared to court proceedings. However, practical application reveals numerous shortcomings, both in the legal provisions themselves and in their interpretation and implementation across different localities, ranging from issues of jurisdiction and formal requirements of documents to procedures of public posting and authentication. The article identifies four major categories of deficiencies, namely: the lack of consistency among legal instruments, conflicts between regulations on notarization and land registration, inadequacies concerning authorization related to the place of authentication, and legal gaps regarding the time limits for complaints and denunciations. On this basis, the author proposes several specific legislative solutions to improve the legal framework, enhance transparency, and

* ThS., Giảng viên Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: hongpt@hul.edu.vn

strengthen the effectiveness of inheritance settlement through notarization and authentication.

Từ khóa:

Thực trạng pháp luật; khai nhận di sản; phân chia di sản; công chứng; chứng thực

Keywords:

Current legal framework; declaration of inherited estate; distribution of inherited estate; notarization; authentication.

1. Đặt vấn đề

Thừa kế là một chế định pháp luật quan trọng của pháp luật dân sự, không chỉ có ý nghĩa đối với việc đảm bảo quyền sở hữu tài sản mà còn góp phần duy trì ổn định các quan hệ xã hội sau khi người để lại di sản qua đời. Trong thực tiễn, quyền thừa kế không tự động được xác lập mà phải thông qua các thủ tục theo quy định của pháp luật. Bên cạnh phương thức giải quyết thông qua Tòa án khi có tranh chấp, pháp luật hiện hành còn cho phép người thừa kế thực hiện quyền của mình thông qua phương thức công chứng, chứng thực. Đây được xem là một phương thức thực hiện quyền thừa kế mang tính thuận lợi, nhanh chóng và ít tốn kém chi phí, thời gian.

Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế tại tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan có thẩm quyền chứng thực đang gặp phải nhiều vướng mắc, bất cập từ khâu tiếp nhận hồ sơ, xác minh thông tin người thừa kế, đến việc lập và công chứng các văn bản khai nhận hoặc thỏa thuận phân chia di sản. Những bất cập này không chỉ bắt nguồn từ các quy định pháp luật chưa đầy đủ hoặc thiếu thống nhất như giữa Luật Công chứng năm 2014 và Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 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 (gọi tắt là Nghị định 23/2015/NĐ-CP) về thẩm quyền, thủ tục chứng thực, mà còn xuất phát từ cách hiểu và áp dụng pháp luật chưa thống nhất giữa các địa phương, giữa các công chứng viên trong cùng một tổ chức hành nghề.

Mặt khác, trong bối cảnh số lượng các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày càng gia tăng, nhất là tại các đô thị lớn nơi giá trị bất động sản ngày càng cao, thì yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch thừa kế càng trở nên bức thiết. Nếu không kiểm soát chặt chẽ tính xác thực, hợp pháp của các văn bản này, sẽ dễ dẫn đến tình trạng giả mạo giấy tờ, lợi dụng sơ hở của pháp luật để hợp thức hóa việc chiếm đoạt di sản, gây tranh chấp sau công chứng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín của hoạt động công chứng, chứng thực nói chung.

2. Quy định của pháp luật Việt Nam về thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế tại tổ chức chứng, chứng thực

2.1. Quyền yêu cầu và thẩm quyền giải quyết cho khai nhận và phân chia di sản thừa kế

Khai nhận và phân chia di sản thừa kế theo phương thức công chứng, chứng thực có tính đơn giản, thuận tiện và mang tính chất thỏa thuận giữa các bên thừa kế. Trong phương thức này, pháp luật đặt trọng tâm vào sự tự nguyện, đồng thuận và ý chí thống nhất giữa các chủ thể có quyền lợi trong khối di sản.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Công chứng năm 2014, chỉ trong những trường hợp nhất định người có quyền yêu cầu khai nhận di sản mới được tiến hành thủ tục này. Đó là khi chỉ có một người được hưởng di sản theo pháp luật hoặc nhiều người cùng được hưởng di sản nhưng có sự thỏa thuận không phân chia di sản. Điều đó cho thấy quyền yêu cầu trong phương thức này được giới hạn trong những hoàn cảnh đơn giản, không có tranh chấp và có sự thống nhất giữa các bên thừa kế.

Chủ thể được quyền yêu cầu thực hiện thủ tục này chính là người duy nhất được hưởng di sản hoặc các đồng thừa kế cùng thỏa thuận không phân chia di sản. Pháp luật trao cho họ quyền chủ động lựa chọn cách thức khai nhận thông qua công chứng hoặc chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản - một hình thức bảo đảm giá trị pháp lý của sự thỏa thuận mà không cần đến sự can thiệp của cơ quan tư pháp.

Về thẩm quyền giải quyết yêu cầu khai nhận di sản, pháp luật quy định tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh, thành phố nơi có bất động sản hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thực hiện việc mở thừa kế. Sự phân quyền này vừa tạo sự linh hoạt trong quá trình thực hiện, vừa đảm bảo rằng việc xác lập quyền sở hữu mới trên tài sản được thực hiện công khai, minh bạch và đúng quy định.

Địa điểm khai nhận di sản có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc xác định thẩm quyền giải quyết. Dựa trên Điều 611 Bộ luật Dân sự năm 2015, địa điểm mở thừa kế là nơi cư trú cuối cùng của người để lại di sản, hoặc nơi có phần lớn di sản trong trường hợp không xác định được nơi cư trú. Chính từ địa điểm này, các quyền và nghĩa vụ của người thừa kế được xác lập, đồng thời tạo cơ sở để cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực hợp lệ.

Theo quy định của Luật Công chứng năm 2024, phương thức nhận di sản thừa kế theo phương thức thỏa thuận được quy định tại Điều 59. Luật này không phân chia thủ tục thực hiện phương thức này thành khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế như Luật Công chứng năm 2014 mà quy định chung một thủ tục là “phân chia di sản thừa kế”, trong đó, trường hợp một người thừa kế hay nhiều người

thừa kế theo di chúc hay theo pháp luật đều có quyền thực hiện thủ tục này. Quy định này đã khắc phục được một số điểm chưa hợp lý trong Luật Công chứng năm 2014 như bỏ sót trường hợp khai nhận di sản thừa kế khi người chết có để lại di chúc hoặc trường hợp người thừa kế duy nhất được hưởng di sản theo di chúc, bảo đảm hành lang pháp lý thuận tiện cho người thừa kế thực hiện quyền thừa kế của mình.

Về thẩm quyền, Luật Công chứng năm 2024 vẫn kế thừa quy định về thẩm quyền thực hiện thủ tục như Luật Công chứng năm 2014. Đây là sự kế thừa hợp lý vì các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh, thành phố nơi có bất động sản hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thực hiện việc mở thừa kế là nơi thuận tiện nhất để người thừa kế yêu cầu thực hiện thủ tục.

2.2. Thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế tại tổ chức công chứng, chứng thực

Để tiến hành thủ tục này, người thừa kế cần thực hiện theo các bước sau đây:

Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ khai nhận hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Đây là bước nền tảng để xác lập căn cứ pháp lý cho yêu cầu thừa kế. Người thừa kế cần chủ động, trung thực và cẩn trọng trong việc thu thập các loại giấy tờ cần thiết, bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng hoặc chứng thực theo mẫu.; Giấy chứng tử của người để lại di sản hoặc giấy tờ khác chứng minh người để lại di sản đã chết. Ví dụ: bản sao trích lục hộ tịch trong trường hợp thất lạc giấy chứng tử; Giấy tờ chứng minh tài sản như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ), hợp đồng mua bán căn hộ, giấy xác nhận sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp (trong trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giấy đăng ký xe, sổ tiết kiệm, giấy chứng nhận phần vốn góp trong doanh nghiệp,...; Giấy tờ nhân thân của người thừa kế như: căn cước, hộ khẩu, giấy khai sinh, giấy đăng ký kết hôn, ...; Di chúc (nếu có).

Việc chuẩn bị đầy đủ hồ sơ thể hiện sự tự giác và tôn trọng quy trình pháp luật của người yêu cầu thừa kế.

Bước 2: Lựa chọn và nộp hồ sơ tại cơ quan có thẩm quyền. Người thừa kế nộp hồ sơ tại: Một tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh/thành phố nơi có bất động sản; Hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi mở thừa kế. Cơ quan có thẩm quyền sẽ tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và thụ lý nếu hợp lệ. Việc lựa chọn nơi nộp hồ sơ cũng cần lưu ý đến nơi cư trú cuối cùng của người để lại di sản vì đây là căn cứ pháp lý để xác định đúng địa điểm mở thừa kế.

Bước 3: Thực hiện việc niêm yết công khai thông tin thừa kế. Sau khi hồ sơ được tiếp nhận, cơ quan công chứng sẽ tiến hành niêm yết công khai thông tin tại: Ủy

ban nhân dân cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú cuối cùng của người để lại di sản; Trong trường hợp có bất động sản, niêm yết thêm tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản. Thời hạn niêm yết là 15 ngày, kể từ ngày niêm yết, đây là khoảng thời gian mang tính pháp lý để đảm bảo quyền lợi cho các cá nhân có liên quan. Nếu hết thời hạn này không có ai khiếu nại, tố cáo, thì hồ sơ thừa kế sẽ được cơ quan công chứng/chứng thực tiến hành xác nhận.

Bước 4: Ký kết văn bản khai nhận di sản hoặc thỏa thuận phân chia di sản. Sau thời gian niêm yết, nếu không phát sinh tranh chấp, người thừa kế sẽ ký vào văn bản khai nhận di sản thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Việc lập văn bản được công chứng hoặc chứng thực để bảo đảm giá trị pháp lý và có thể dùng làm căn cứ đăng ký tài sản tại các cơ quan có thẩm quyền.

Bước 5: Thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu/sử dụng đối với tài sản được thừa kế. Văn bản khai nhận di sản thừa kế hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã công chứng là chứng cứ hợp pháp để người thừa kế tiến hành đăng ký quyền sở hữu hoặc sử dụng đối với loại tài sản tương ứng như đất đai, xe cộ, tài khoản tiết kiệm trong ngân hàng, v.v. Người thừa kế sau khi nhận văn bản thừa kế đã được công chứng hoặc chứng thực sẽ nộp hồ sơ tại cơ quan có thẩm quyền¹ để thực hiện sang tên đối với tài sản được thừa kế. Việc đăng ký này giúp xác lập rõ quyền lợi, nghĩa vụ của người thừa kế, đồng thời ngăn ngừa các tranh chấp phát sinh trong tương lai.

Trong khuôn khổ quy định pháp luật Việt Nam về thừa kế, công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, nhiều quy định chẳng những chưa đồng bộ với nhau mà còn bộc lộ những bất cập có nguy cơ làm gia tăng tranh chấp, gây khó khăn cho cơ quan nhà nước và xâm phạm quyền lợi hợp pháp của cá nhân. Các bất cập sau đây cần được phân tích dưới góc nhìn học thuật như là cơ sở cho việc đề xuất hoàn thiện pháp luật.

3. Một số bất cập trong quy định của pháp luật về thủ tục khai nhận di sản và phân chia di sản thừa kế bằng phương thức công chứng, chứng thực

Thứ nhất, mâu thuẫn giữa Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Công chứng về yêu cầu công chứng văn bản phân chia di sản

Bộ luật Dân sự không quy định bắt buộc văn bản thỏa thuận phân chia di sản phải được công chứng. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 (khoản 3 Điều 27) và Luật Nhà ở năm 2023 (khoản 3 Điều 164) lại quy định rằng việc thừa kế quyền sử dụng đất,

¹ Đối với đất đai thì người thừa kế nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký biến động đất đai, đối với xe ô tô, xe máy thì người thừa kế nộp hồ sơ tại cơ quan công an, đối với tài khoản tiết kiệm thì liên hệ ngân hàng nơi mở tiết kiệm, đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp thì liên hệ doanh nghiệp nơi người để lại di sản có phần vốn góp để thực hiện thủ tục thay đổi tư cách thành viên hoặc cổ đông.

quyền sở hữu nhà ở phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật dân sự. Quy định này tuy về hình thức mang tính viện dẫn theo Bộ luật Dân sự, nhưng trên thực tế lại không đủ căn cứ cho cơ quan đăng ký đất đai chấp nhận văn bản thỏa thuận không công chứng, chứng thực. Bởi lẽ, Luật Công chứng năm 2024 quy định rõ: “Văn bản phân chia di sản đã công chứng là là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho người được hưởng di sản”². Trong khi đó, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 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 đai³ lại quy định: “Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ gồm: c) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai; d) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 45 của Luật Đất đai”.

Trong thực tiễn, nhiều trường hợp đăng ký biến động đất đai tại văn phòng đăng ký đất đai gặp nhiều khó khăn do bị từ chối hồ sơ vì không có văn bản phân chia di sản được công chứng, chứng thực. Bởi vì cán bộ tiếp nhận hồ sơ cho rằng văn bản phân chia di sản không có giá trị xác minh tính hợp pháp của giao dịch (liệu có bị bỏ sót người thừa kế, bị cưỡng ép, lừa dối hay không). Về thực tiễn, nếu tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định đối với văn bản phân chia di sản không có công chứng hoặc chứng thực sẽ mất rất nhiều chi phí, thời gian, công sức, thậm chí trình tự, thủ tục xác minh hoặc yêu cầu giám định còn phức tạp gấp nhiều lần so với việc người thừa kế yêu cầu công chứng hoặc chứng thực đối với văn bản phân chia di sản.⁴ Điều này cho thấy cần xem xét quy định theo hướng bắt buộc công chứng hoặc chứng thực văn bản thừa kế nhà ở, đất đai.

Thứ hai, mâu thuẫn giữa quy định về chứng thực và bản chất của chế định ủy quyền

² Điều 59 Luật Công chứng năm 2024.

³ Nghị định 101/2024/NĐ-CP 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, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-101-2024-ND-CP-dang-ky-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-tai-san-gan-lien-dat-613131.aspx>, ngày truy cập 30/4/2025.

⁴ Phạm Huy Vũ, *Văn bản từ chối nhận di sản không công chứng, chứng thực*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại, <https://tapchitoaan.vn/van-ban-tu-choi-nhan-di-san-khong-cong-chung-chung-thuc>., ngày truy cập 05/5/2025.

Các quy định hiện hành về chứng thực giao dịch ủy quyền trong lĩnh vực thừa kế bộc lộ sự thiếu thống nhất giữa Nghị định 23/2015/NĐ-CP và Luật Công chứng. Một mặt, Nghị định 23/2015/NĐ-CP được thiết kế theo hướng hành chính hóa thủ tục chứng thực, gắn chặt thẩm quyền vào Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, đồng thời yêu cầu việc “ký trước mặt người có thẩm quyền chứng thực”. Cách quy định này đã dẫn đến việc nhiều địa phương hiểu rằng các bên phải có mặt đồng thời tại cùng một thời điểm, cùng một địa điểm, và do đó không chấp nhận hình thức chứng thực “hai đầu”.

Mặt khác, Luật Công chứng năm 2024 lại cho phép công chứng đối với hợp đồng, giao dịch có nhiều bên cư trú tại các địa phương khác nhau theo hướng linh hoạt hơn, bảo đảm đúng bản chất của chế độ đại diện theo ủy quyền. Sự thiếu thống nhất này không chỉ tạo ra cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các cơ quan hành chính mà còn làm phát sinh gánh nặng thủ tục, hạn chế quyền tự do giao dịch, giảm tính khả thi của cơ chế đại diện theo ủy quyền trong thực tiễn. Cùng một loại giao dịch dân sự nhưng lại bị điều chỉnh bởi hai cơ chế khác nhau: cơ chế hành chính (chứng thực) và cơ chế tư pháp – nghề nghiệp (công chứng). Có thể thấy, bất cập chủ yếu bắt nguồn từ cách diễn đạt tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP, vốn chưa làm rõ phạm vi và cách thức áp dụng yêu cầu “ký trước mặt người thực hiện chứng thực”. Vì vậy, cần sửa đổi quy định này để bảo đảm thống nhất với tinh thần của Luật Công chứng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các giao dịch dân sự.

Thứ ba, bất cập trong quy định pháp luật liên quan đến thời hạn khiếu nại, tố cáo trong thủ tục niêm yết văn bản phân chia di sản thừa kế

Một trong những điểm quan trọng trong thủ tục công chứng văn bản phân chia di sản theo Luật Công chứng năm 2024 và Nghị định 104/2025/ NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng năm 2024 là nghĩa vụ niêm yết thông báo thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Mục đích của việc niêm yết là nhằm công khai quá trình phân chia di sản để các chủ thể có quyền và lợi ích liên quan (đặc biệt là những người thừa kế bị bỏ sót hoặc có tranh chấp về nguồn gốc di sản) có cơ hội thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo trước khi văn bản phân chia di sản được công chứng.

Tuy nhiên, quy định hiện hành chỉ dừng lại ở việc yêu cầu “ghi rõ nếu có khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản; bỏ sót người thừa kế; di sản không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người để lại di sản thì khiếu nại, tố cáo đó được gửi cho tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc niêm yết”⁵,

⁵ Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Công chứng 2014, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dich-vu-phap-ly/Nghi-dinh-29-2015->

mà không xác định thời hạn cụ thể để thực hiện quyền khiếu nại, tố cáo.

Việc thiếu quy định cụ thể về thời hạn đã tạo ra khoảng trống pháp lý. Chưa rõ thời hạn 15 ngày được coi là thời hạn luật định để nộp đơn khiếu nại, tố cáo, hay chỉ là thời gian thông báo cho các bên liên quan trước khi khiếu nại, tố cáo có thể được thực hiện sau khi kết thúc niêm yết. Mặt khác, cũng không rõ liệu các khiếu nại, tố cáo này có được điều chỉnh theo Luật Khiếu nại hoặc Luật Tố cáo hay không, trong khi hai văn bản này vốn áp dụng cho khiếu nại, tố cáo đối với hành vi hành chính hoặc hành vi vi phạm pháp luật của cán bộ, công chức, chứ không trực tiếp điều chỉnh các quan hệ dân sự có tính chất tố tụng mềm như công chứng.

Bất cập này dẫn đến nguy cơ xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế nếu khiếu nại hoặc tố cáo chính đáng bị từ chối tiếp nhận chỉ vì không có cơ sở pháp lý rõ ràng về thời hạn. Trong một số vụ việc, người thừa kế chỉ phát hiện việc bị bỏ sót sau khi thủ tục công chứng đã hoàn tất, văn bản đã được đăng ký biến động, và tài sản đã bị chuyển nhượng, khiến việc bảo vệ quyền lợi trở nên vô cùng khó khăn, kéo theo tranh chấp phức tạp và kéo dài.

Về mặt nguyên tắc, công chứng là một hình thức chứng nhận nhằm đảm bảo tính hợp pháp, công khai, và minh bạch của các giao dịch dân sự. Do đó, cơ chế xử lý khiếu nại, tố cáo trong thủ tục niêm yết cần phải được pháp luật quy định chặt chẽ, nhất là về thời hạn, để bảo vệ đúng mức quyền tiếp cận thông tin và quyền được bảo vệ tài sản của các chủ thể liên quan.

4. Một số kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật về thủ tục khai nhận di sản và phân chia di sản thừa kế

Để bảo đảm tính hiệu lực, hiệu quả và khả thi trong giải quyết các quan hệ pháp luật về thừa kế, yêu cầu đặt ra hiện nay là phải hoàn thiện hệ thống pháp luật hiện hành theo hướng thống nhất và đồng bộ giữa các đạo luật có liên quan, cụ thể là Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tình trạng thiếu liên thông và chưa tương thích giữa các quy định của các văn bản luật này không chỉ gây lúng túng trong thực tiễn áp dụng mà còn tiềm ẩn nguy cơ phát sinh tranh chấp kéo dài. Tác giả kiến nghị một số giải pháp sau đây nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật:

Thứ nhất, bổ sung quy định bắt buộc công chứng hoặc chứng thực văn bản phân chia di sản là quyền sử dụng đất và nhà ở. Để bảo đảm tính thống nhất và an toàn về mặt pháp lý, cần sửa đổi Điều 656 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo hướng bổ sung quy

ND-CP-huong-dan-Luat-Cong-chung-268406.aspx ; Điều 44 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Công chứng, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dich-vu-phap-ly/Nghi-dinh-104-2025-ND-CP-huong-dan-Luat-Cong-chung-643159.aspx>, ngày truy cập 29/6/2025.

định rõ ràng: đối với di sản là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, văn bản phân chia di sản bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực. Cụ thể, tác giả đề xuất sửa đổi Điều 656 Bộ luật Dân sự 2015 như sau⁶:

“Điều 656. Hợp mặt những người thừa kế

1. Sau khi có thông báo về việc mở thừa kế hoặc di chúc được công bố, những người thừa kế có thể hợp mặt để thỏa thuận những việc sau đây:

a) Cử người quản lý di sản, người phân chia di sản, xác định quyền, nghĩa vụ của những người này, nếu người để lại di sản không chỉ định trong di chúc;

b) Cách thức phân chia di sản.

2. Mọi thỏa thuận của những người thừa kế phải được lập thành văn bản. *Trường hợp tài sản là bất động sản hoặc động sản có đăng ký quyền sở hữu, văn bản phân chia di sản phải được công chứng hoặc chứng thực.*”

Đề xuất sửa đổi điểm c Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 thành⁷: “Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất *phải được công chứng hoặc chứng thực*”; và sửa đổi Khoản 3 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023 thành: “Văn bản thừa kế nhà ở *phải được công chứng hoặc chứng thực*”. Cách quy định này khắc phục tình trạng viển vông dẫn vòng vo thông qua cụm từ “theo quy định của pháp luật dân sự” mà không chỉ rõ căn cứ cụ thể.

Thứ hai, để bảo đảm thống nhất với tinh thần của Luật Công chứng năm 2024 và khắc phục sự cứng nhắc trong Nghị định 23/2015/NĐ-CP, cần sửa đổi Khoản 3 Điều 36 theo hướng quy định rõ: yêu cầu “ký trước mặt người có thẩm quyền chứng thực” không đồng nghĩa với việc tất cả các bên phải có mặt đồng thời tại cùng một địa điểm. Trong trường hợp các bên cư trú tại nhiều địa phương khác nhau, mỗi bên có thể thực hiện việc ký và chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nơi mình cư trú, và các văn bản này có giá trị pháp lý như một hợp đồng ủy quyền thống nhất.

Cụ thể, tác giả kiến nghị sửa đổi Khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP như sau: “Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực. Trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp đã đăng ký chữ ký mẫu tại cơ quan thực hiện chứng thực thì có thể ký trước vào hợp đồng; người thực hiện chứng thực phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện chứng thực; nếu nghi ngờ chữ ký trong hợp đồng khác với chữ ký mẫu thì yêu cầu người đó ký trước mặt.

⁶ Phần in nghiêng là đề xuất bổ sung của tác giả.

⁷ Phần in nghiêng là đề xuất sửa đổi của tác giả.

Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.

Trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch cư trú tại các địa phương khác nhau, mỗi bên có thể thực hiện việc ký và chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền chứng thực nơi mình cư trú. Các văn bản chứng thực riêng lẻ được hợp nhất và có giá trị pháp lý như một hợp đồng, giao dịch thống nhất.”⁸

Thứ ba, quy định rõ thời hạn và căn cứ pháp lý của việc khiếu nại, tố cáo trong thủ tục niêm yết. Để khắc phục khoảng trống pháp lý về thời hạn và căn cứ xử lý khiếu nại, tố cáo trong quá trình niêm yết hồ sơ phân chia di sản, chúng tôi kiến nghị sửa đổi Nghị định hướng dẫn Luật Công chứng năm 2024, quy định cụ thể thời hạn gửi khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc niêm yết (ví dụ: 15 ngày kể từ ngày kết thúc niêm yết). Đồng thời, cần làm rõ mối quan hệ giữa khiếu nại, tố cáo trong công chứng với Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo, trong đó quy định thủ tục tố tụng “mềm” trong lĩnh vực công chứng là hình thức khiếu nại dân sự đặc thù, không phụ thuộc vào trình tự hành chính hoặc kỷ luật công chức.

Ngoài ra, cần bổ sung hướng dẫn xử lý hậu kiểm nếu có khiếu nại, tố cáo hợp lý sau khi đã công chứng theo hướng cho phép tạm dừng đăng ký biến động tài sản, hủy bỏ hiệu lực công chứng nếu có bằng chứng về hành vi giả mạo, ép buộc hoặc bỏ sót người thừa kế.

Các giải pháp nêu trên nhằm tháo gỡ các điểm nghẽn trong quy định và tổ chức thực hiện pháp luật hiện hành, bảo đảm sự đồng bộ, minh bạch, thống nhất và khả thi trong giải quyết các quan hệ thừa kế - một lĩnh vực vốn đan xen giữa yếu tố nhân thân và quyền tài sản, giữa tình cảm và pháp lý, đòi hỏi sự tinh tế trong thiết kế luật và sự nghiêm túc trong thực thi. Việc hoàn thiện pháp luật không chỉ là đáp ứng yêu cầu kỹ thuật lập pháp mà còn là hiện thực hóa cam kết của Nhà nước pháp quyền trong bảo vệ công lý, quyền con người và quyền sở hữu tài sản.

5. Kết luận

Thực tiễn áp dụng thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế bằng phương thức công chứng, chứng thực ở Việt Nam đã cho thấy những khoảng trống và thiếu thống nhất trong hệ thống pháp luật hiện hành. Các bất cập về thẩm quyền, hình thức và trình tự thủ tục không chỉ tạo ra sự lúng túng trong áp dụng mà còn tiềm ẩn nguy cơ

⁸ Phần in nghiêng là tác giả kiến nghị bổ sung.

xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế. Vấn đề này phản ánh yêu cầu cấp thiết phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật thừa kế nhằm bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý và sự ổn định của các quan hệ dân sự có liên quan. Suy cho cùng, sự vận hành hiệu quả của cơ chế pháp luật thừa kế chính là thước đo năng lực của Nhà nước pháp quyền trong việc bảo vệ công lý và quyền con người./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2014), *Luật Công chứng*, Luật số 53/2014/QH13 ban hành ngày 20 tháng 06 năm 2014.
2. Quốc hội (2024), *Luật Công chứng*, Luật số 46/2024/QH15 ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2024.
3. Quốc hội (2015), *Bộ Luật Dân sự*, Luật số 91/2015/QH13 ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015
4. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai*, Luật số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18 tháng 01 năm 2024
5. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*, Luật số 27/2023/QH15 ban hành ngày 27 tháng 11 năm 2023.
6. Chính phủ (2024), *Nghị định 101/2024/NĐ-CP* ngày 29/07/2024 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.
7. Chính phủ (2015), *Nghị định 29/2015/NĐ-CP* ngày 15/03/2015 hướng dẫn thi hành Luật Công chứng 2014.
8. Chính phủ (2025), *Nghị định số 104/2025/NĐ-CP* ngày 15/05/2025 hướng dẫn thi hành Luật Công chứng.
9. Chính phủ (2015), *Nghị định số 23/2015/ NĐ-CP* ngày 16/02/2015 về cấp bản sao phù hợp với bản chính, chứng thực chữ ký, chứng thực hợp đồng, giao dịch.
10. Phạm Huy Vũ, *Văn bản từ chối nhận di sản không công chứng, chứng thực*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/van-ban-tu-choi-nhan-di-san-khong-cong-chung-chung-thuc>, ngày truy cập 05/5/2025.