

BỘ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1167/BTP-BTTP
V/v công chứng liên quan đến quyền
sử dụng đất của hộ gia đình

Hà Nội, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh

Trả lời Công văn số 1480/STP-BTTP ngày 19/12/2025 của Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh xin ý kiến hướng dẫn một số nội dung liên quan đến hoạt động công chứng và đấu giá tài sản, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về lĩnh vực công chứng

a) Về việc xác nhận thành viên hộ gia đình

Luật Công chứng số 46/2024/QH15 quy định công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản. Việc xác định tính hợp pháp của giao dịch được căn cứ trên cơ sở quy định của pháp luật chuyên ngành; đối với giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình thì phải căn cứ vào Luật Đất đai, Luật Hộ tịch, Bộ luật Dân sự và quy định pháp luật có liên quan.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 không quy định về việc cấp đất cho hộ gia đình tuy nhiên có quy định về hộ gia đình sử dụng đất đối với những trường hợp cấp đất cho hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Cụ thể: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành” (khoản 25 Điều 3).

Khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai quy định về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã cấp trước đó chỉ ghi tên đại diện hộ gia đình. Trong trường hợp này thì các thành viên có thể tự thỏa thuận khi thực hiện thủ tục cấp đổi này tại cơ quan đăng ký đất đai. Công văn số 1277/CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 20/9/2025 của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề hướng dẫn việc giải quyết thủ tục về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng có hướng dẫn tương tự.

Đối với hoạt động công chứng, trường hợp công chứng giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình sử dụng đất mà giấy chứng nhận không

xác định cụ thể các thành viên hộ gia đình thì công chứng viên phải căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Hộ tịch và quy định pháp luật có liên quan để xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất là người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định tại khoản 25 Điều 3 của Luật Đất đai.

b) Về giấy tờ, tài liệu chứng minh quan hệ nhân thân

Nghị định số 23/2015/NĐ-CP 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, được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Nghị định số 280/2025/NĐ-CP quy định: “Chứng thực chữ ký” là việc cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định này chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản là chữ ký của người yêu cầu chứng thực” (khoản 3 Điều 2). Người yêu cầu chứng thực chữ ký phải chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản mà mình ký để yêu cầu chứng thực chữ ký; cơ quan thực hiện chứng thực chữ ký không chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản yêu cầu chứng thực chữ ký.

Bên cạnh đó, pháp luật không có quy định giấy tờ do cá nhân tự kê khai, được chứng thực chữ ký có thể thay thế cho giấy tờ hộ tịch để chứng minh quan hệ cha con, mẹ con, quan hệ hôn nhân... Do đó, chưa có cơ sở để dùng các giấy tờ chứng thực chữ ký này để thay thế cho các giấy tờ hộ tịch nhằm xác định quan hệ giữa người để lại di sản và những người thừa kế.

2. Về lĩnh vực đấu giá tài sản

Hiện nay, Bộ Tư pháp đang phối hợp với một số đơn vị hữu quan để xem xét, có ý kiến đối với vấn đề Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh nêu. Sau khi đã phối hợp với các đơn vị hữu quan, Bộ Tư pháp sẽ trả lời Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tư pháp, gửi Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Phan Chí Hiếu (để b/c);
- Lưu: VT, Cục BTTP.

TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC BỒ TRỢ TƯ PHÁP



Lê Xuân Hồng