

# **GIẢI ĐÁP MỘT SỐ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG LĨNH VỰC CÔNG CHỨNG TẠI HỘI NGHỊ ĐỐI THOẠI VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC BỒ TRỢ TƯ PHÁP VÀ LÝ LỊCH TƯ PHÁP LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH**

## ***1. Pháp luật về công chứng cần sớm có những quy định cụ thể đảm bảo phù hợp trong việc điều chỉnh công chứng các giao dịch thế chấp tài sản hình thành trong tương lai (Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Bình)***

Luật Công chứng quy định phạm vi điều chỉnh về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng, việc hành nghề công chứng, thủ tục công chứng và quản lý nhà nước về công chứng. Như vậy, Luật Công chứng chỉ là luật hình thức quy định về quy trình, thủ tục chung về công chứng; căn cứ từng loại tài sản Bộ luật dân sự, Luật kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở đã đưa khái niệm, căn cứ để xác định tài sản hình thành trong tương lai. Đồng thời, Ngân hàng nhà nước cũng đã ban hành Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015, hướng dẫn trình tự thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, Thông tư đã quy định cụ thể trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ để thực hiện thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai. Khi thực hiện chứng nhận các hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai các công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng cũng phải căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Thông tư số 26/2015/TT-NHNN để thụ lý và giải quyết. Do đó, đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình chỉ đạo các tổ chức tín dụng căn cứ quy định của các văn bản pháp luật nêu trên để phối hợp với bên thế chấp xây dựng hồ sơ, tài liệu khi thực hiện công chứng hợp đồng liên quan đến tài sản hình thành trong tương lai.

## ***2. Một số tổ chức hành nghề công chứng không đồng ý công chứng hợp đồng mua bán tài sản không thông qua đấu giá (đã có thỏa thuận ủy quyền bên bảo đảm). Đề nghị Sở Tư pháp hướng dẫn cụ thể đối với các tổ chức hành nghề công chứng để thống nhất thực hiện công chứng hợp đồng mua bán tài sản (Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Bình).***

Theo quy định của Luật Công chứng, công chứng viên hành nghề độc lập, chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng; đồng thời Luật Công chứng cũng quy định công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có quyền từ chối công chứng, việc từ chối phải có văn bản và nêu rõ lý do. Vì vậy, trong trường hợp công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng từ chối hợp đồng mua bán tài sản thì người yêu cầu công chứng- các tổ chức tín dụng yêu cầu phải cung cấp văn bản từ chối và nêu rõ lý do từ chối.

Về phía cơ quan quản lý nhà nước, Sở Tư pháp sẽ tiếp thu ý kiến này để tiếp tục hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng, các công chứng viên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**3. Theo yêu cầu của các tổ chức hành nghề công chứng trước khi làm thủ tục khai nhận di sản, phân chia di sản thì phải giải chấp, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, tài sản đang thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng không giải chấp. Đề nghị các tổ chức hành nghề công chứng vẫn cho tiến hành các thủ tục khai nhận di sản, phân chia di sản, trên cơ sở ngân hàng xuất trình hồ sơ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của người để lại di sản đó, không yêu cầu phải giải chấp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm (Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Bình)**

Khoản 1,2, 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thoả thuận khác. 2. Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thoả thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại. 3. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Như vậy, theo quy định của Bộ luật dân sự những người thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại; việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại có thể được thực hiện trước hoặc sau khi chia di sản theo thoả thuận của những người thừa kế. Vì vậy, nếu tổ chức hành nghề công chứng yêu cầu phải giải chấp và xóa thế chấp trước khi thực hiện thủ tục phân chia di sản, khai nhận di sản là chưa phù hợp với quy định. Tuy nhiên, Khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng quy định trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng để đối chiếu; do đó nếu người yêu cầu công chứng xuất trình được bản chính giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản hợp pháp thì công chứng viên thực hiện chứng nhận vào văn bản công chứng.

Tiếp thu ý kiến phản ánh của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình, Sở Tư pháp sẽ nắm bắt việc thực hiện thủ tục công chứng văn bản thoả thuận phân chia di sản, khai nhận di sản tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh để kịp thời chỉ đạo, hướng dẫn.

**4. Đề nghị các tổ chức hành nghề công chứng không bắt buộc người yêu cầu công chứng phải sử dụng các mẫu hợp đồng do tổ chức hành nghề soạn thảo (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình, Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình)**

Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng quy định trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn và trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công

chúng. Theo đó, đối với trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn hồ sơ yêu cầu công chứng phải có dự thảo hợp đồng, giao dịch; Công chứng viên kiểm tra dự thảo hợp đồng, giao dịch; nếu trong dự thảo hợp đồng, giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng, giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng.

Như vậy, theo quy định của Luật Công chứng, trong trường hợp dự thảo hợp đồng, giao dịch do người yêu cầu công chứng soạn thảo có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng, giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật thì công chứng viên chỉ rõ để người yêu cầu công chứng sửa chữa; nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng.

Qua thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng, Sở nhận thấy đối với các hợp đồng thế chấp đều sử dụng mẫu do các tổ chức tín dụng soạn thảo; việc sử dụng mẫu hợp đồng thế chấp nói riêng và các mẫu hợp đồng khác đều do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự thỏa thuận.

Tiếp thu ý kiến của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình, Sở Tư pháp sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng, chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện các quy trình, thủ tục công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### ***5. Đề nghị hướng dẫn những giấy tờ được xem là giấy tờ tùy thân (Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình)***

Điểm c Khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 quy định trong thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng có bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng. Theo đó, các giấy tờ tùy thân có thể sử dụng trong thành phần hồ sơ công chứng gồm: **Chứng minh nhân dân** (Chứng minh nhân dân là một loại giấy tờ tùy thân của công dân do cơ quan Công an có thẩm quyền chứng nhận về những đặc điểm riêng và nội dung cơ bản của mỗi công dân trong độ tuổi do pháp luật quy định, nhằm bảo đảm thuận tiện việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của công dân trong đi lại và thực hiện các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam - Điều 1 Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân); **Chứng minh sĩ quan** (Giấy chứng minh sĩ quan được cấp nhằm mục đích sau: Phục vụ công tác chiến đấu, bảo vệ Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa và thực hiện các giao dịch dân sự - Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam); **Hộ chiếu** (Hộ chiếu quốc gia được sử dụng thay thế giấy chứng minh nhân dân - Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam); **Thẻ Căn cước công dân** (Thẻ Căn cước công dân là giấy tờ tùy thân của công dân Việt Nam có giá trị chứng

minh về căn cước công dân của người được cấp thẻ để thực hiện các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam – Khoản 1 Điều 20 Luật Căn cước công dân).

**6. Đề nghị quy định thành viên hộ gia đình là người sử dụng đất khi tham gia các hợp đồng thế chấp ((Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình)**

Hiện nay, pháp luật về đất đai chưa quy định cụ thể về cách xác định các thành viên hộ gia đình sử dụng đất, các giấy tờ, tài liệu làm căn cứ để xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất; vì vậy đối với các giao dịch dân sự đặc biệt là giao dịch liên quan đến việc công chứng các hợp đồng, giao dịch của hộ gia đình sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc cho người yêu cầu công chứng, tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức tín dụng. Tiếp thu ý kiến của Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình, Sở Tư pháp sẽ tổng hợp khó khăn, vướng mắc nêu trên trong báo cáo tổng kết 05 năm thi hành Luật Công chứng.

**7. Trong quá trình tiếp nhận yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản, người yêu cầu công chứng không thể cung cấp các giấy tờ hộ tịch để chứng minh mối quan hệ giữa người để lại di sản với người hưởng di sản (quan hệ cha, mẹ, con) do giấy khai sinh bị thất lạc, UBND cấp xã nơi đăng ký khai sinh không thể trích lục khai sinh vì không còn sổ hộ tịch và không thể đăng ký khai sinh cho người chết (Phòng Công chứng số 1)**

- Điều 63 Luật hộ tịch 2014 quy định: cá nhân có quyền yêu cầu Cơ quan quản lý Cơ sở dữ liệu hộ tịch cấp bản sao trích lục hộ tịch về sự kiện hộ tịch của mình đã được đăng ký.

- Khoản 3 Điều 24 của Nghị định số 123/2015/NĐ-CP của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật hộ tịch quy định: Việc đăng ký lại khai sinh, kết hôn chỉ được thực hiện nếu người yêu cầu đăng ký còn sống vào thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Theo các quy định nêu trên, cá nhân được quyền yêu cầu đăng ký lại giấy khai sinh khi bản chính giấy khai sinh bị mất và người yêu cầu phải còn sống vào thời điểm nộp hồ sơ; được cấp trích lục giấy khai sinh nếu trong sổ hộ tịch của UBND xã/ phường nơi trước đây người này làm thủ tục đăng ký khai sinh còn lưu giữ sự kiện khai sinh này thì có thể xin trích lục giấy khai sinh. Đối với trường hợp người yêu cầu đăng ký đã chết và sổ hộ tịch không còn lưu trữ thì không thể đăng ký lại việc sinh cũng như cấp trích lục giấy khai sinh. Như vậy, thực tiễn đây là khó khăn cho người yêu cầu công chứng trong việc phải xuất trình giấy tờ hộ tịch để chứng minh mối quan hệ cha, mẹ, con khi thực hiện thủ tục công chứng liên quan đến thừa kế. Vì vậy, Sở Tư pháp sẽ tiếp thu khó khăn, vướng mắc nêu trên của Phòng Công chứng số 1 và sẽ tổng hợp và kiến nghị Cục Bộ trợ tư pháp, Cục Hộ tịch, Quốc tịch và Chứng thực- Bộ Tư pháp hướng dẫn để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên.

**8. Luật Công chứng quy định công chứng viên phải chịu trách nhiệm về nội dung bản dịch trong khi Công chứng viên không đủ trình độ ngoại ngữ để biết được nội dung bản dịch có chính xác hay không (Phòng Công chứng số 1)**

Điểm a Khoản 2 Điều 21 Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/6/2015 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng quy định: *Tổ chức hành nghề công chứng “Ký hợp đồng với cộng tác viên phiên dịch, trong đó xác định rõ trách nhiệm của cộng tác viên phiên dịch đối với nội dung, chất lượng bản dịch, thù lao, quyền và nghĩa vụ của các bên”;* Điểm b Khoản 3 Điều 21 Thông tư 06/2015/TT-BTP cũng quy định cộng tác viên phiên dịch *“Chịu trách nhiệm về tính chính xác, phù hợp của nội dung bản dịch do mình thực hiện”*.

Theo đó, các tổ chức hành nghề công chứng khi soạn thảo hợp đồng với cộng tác viên phiên dịch cần đưa điều khoản về trách nhiệm của cộng tác viên phiên dịch về tính chính xác, phù hợp của nội dung, chất lượng bản dịch cũng như việc giải quyết nghĩa vụ bồi thường thiệt hại trong trường hợp cộng tác viên phiên dịch không dịch chính xác đối với nội dung của bản dịch theo Điểm d Khoản 2 Điều 21 Thông tư số 06/2015/TT-BTP và Điều 38 Luật Công chứng. Đồng thời, để đảm bảo tính chính xác của bản dịch, khi lựa chọn cộng tác viên phiên dịch các tổ chức hành nghề công chứng cần xem xét, cân nhắc kỹ về năng lực, trình độ của cộng tác viên phiên dịch phù hợp với thứ tiếng cần dịch, phẩm chất, uy tín của cộng tác viên phiên dịch trong hoạt động dịch thuật.

***9. Điều 21 Bộ luật Dân sự chỉ quy định các trường hợp xác lập, thực hiện giao dịch dân sự của người chưa thành niên phải được sự đồng ý của bố mẹ người đó nhưng không có quy định việc đồng ý phải được thể hiện như thế nào? Mặt khác, Khoản 3 Điều 141 Bộ luật dân sự quy định: “Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Với các quy định nêu trên, khi tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho giữa bố mẹ và con chưa thành niên các công chứng viên áp dụng theo các cách hiểu khác nhau, dẫn đến không thống nhất về thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho giữa bố mẹ và con chưa thành niên (Phòng Công chứng số 1)***

- Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “giao dịch dân sự của người chưa đủ 6 tuổi do người đại diện pháp luật của người đó xác lập, thực hiện”. Như vậy, người chưa thành niên chưa đủ 6 tuổi không thể trực tiếp tham gia xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự mà phải thông qua vai trò của người đại diện theo pháp luật.

- Khoản 3 Điều 21 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “người từ đủ mười lăm tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi”; Khoản 1 Điều 77 Luật Hôn nhân và Gia đình quy định: Trường hợp cha mẹ hoặc người giám hộ quản lý tài sản riêng của con dưới 15 tuổi thì có quyền định đoạt tài sản đó vì lợi ích của con. Như vậy:

+ Các giao dịch không mang tính định đoạt (như cho mượn tài sản, cho thuê tài sản...) đối với tài sản riêng của người chưa đủ 15 tuổi: Chủ thể của giao dịch là

người từ đủ 6 tuổi đến chưa đủ 15 tuổi, người đại diện không ký vào hợp đồng với tư cách là người đại diện của người chưa thành niên đó mà được thể hiện đồng ý hoặc không đồng ý với giao dịch đó.

+ Các giao dịch mang định đoạt tài sản (bán, chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho) đối với tài sản riêng của người chưa đủ 15 tuổi mà cha, mẹ hoặc người giám hộ quản lý tài sản đó thì cha, mẹ hoặc người giám hộ có quyền định đoạt tài sản vì lợi ích của người con trong trường hợp này cha, mẹ/người giám hộ của người chưa thành niên sẽ xác lập và thực hiện giao dịch đó.

Riêng giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi người từ đủ 6 tuổi đến chưa đủ 15 tuổi tự xác lập, thực hiện.

- Khoản 4 Điều 21 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, trừ trường hợp giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản, động sản phải đăng ký và giao dịch dân sự khác theo quy định của pháp luật phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý”; Khoản 2 Điều 77 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: “Con từ đủ 15 tuổi đến dưới 18 tuổi có quyền định đoạt tài sản riêng, trừ trường hợp tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc dùng tài sản để kinh doanh thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của cha mẹ hoặc người giám hộ”. Như vậy:

+ Các giao dịch của người từ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi tự mình xác lập thực hiện, ký kết hợp đồng với tư cách một bên trong hợp đồng, pháp luật không yêu cầu phải có sự đồng ý của người đại diện.

+ Các giao dịch liên quan đến bất động sản, động sản phải đăng ký và hợp đồng lao động theo Khoản 2 Điều 18 Bộ luật Lao động 2015 chủ thể của giao dịch là người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi, người đại diện không ký vào hợp đồng với tư cách là người đại diện của người chưa thành niên mà được thể hiện đồng ý hoặc không đồng ý với giao dịch đó.

Như vậy, việc thể hiện ý chí đồng ý hoặc không đồng ý của người đại diện của người chưa thành niên có thể ngay chính trong hợp đồng, giao dịch hoặc bằng một văn bản độc lập là do công chứng viên quyết định trên cơ sở căn cứ từng trường hợp cụ thể.

**10. Luật Công chứng, các quyết định công bố thủ tục hành chính của Bộ Tư pháp và UBND tỉnh Quảng Bình đều không quy định sổ hộ khẩu trong hồ sơ yêu cầu công chứng; tuy nhiên mẫu lời chứng ban hành kèm theo Thông tư số 06/2015/TT-BTP có quy định: chủ thể là cá nhân thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu thường trú; vì vậy dẫn đến khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, công chứng viên yêu cầu phải xuất trình sổ hộ khẩu. Để tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp trong thực hiện thủ tục công chứng, đề nghị rà soát và thống nhất trong việc quy định về sổ hộ khẩu trong thành phần hồ sơ công chứng (Văn phòng công chứng Trần Văn Lê)**

Thông tư 06/2015/TT-BTP không quy định thành phần hồ sơ công chứng, chỉ quy định mẫu lời chứng trong đó quy định có thông tin về hộ khẩu thường

trú của người yêu cầu công chứng. Vì vậy, trong trường hợp công chứng viên nhận thấy cần thiết phải có sổ hộ khẩu để có căn cứ ghi chính xác thông tin về nơi thường trú của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đảm bảo giá trị pháp lý của văn bản công chứng theo Khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng cũng như trách nhiệm của công chứng viên theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Luật Công chứng thì yêu cầu người công chứng cung cấp sổ hộ khẩu.

Hiện nay, Sở đang tổng kết 05 năm thi hành Luật Công chứng, tiếp thu đề xuất của Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, Sở sẽ tổng hợp và đề xuất, kiến nghị Bộ Tư pháp tại báo cáo tổng kết theo hướng trong mẫu lời chứng không quy định thông tin hộ khẩu thường trú của người yêu cầu công chứng.

***11. Thực hiện quy định tại Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Công chứng về niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản trên thực tế người dân phải đến UBND cấp xã 02 lần (01 lần đến yêu cầu niêm yết và 01 lần đến xin giấy xác nhận kết quả niêm yết). Đề nghị cơ quan chức năng hướng dẫn UBND cấp xã thực hiện đúng quy định tại Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP: Sau khi nhận được văn bản đề nghị niêm yết việc thỏa thuận phân chia di sản hoặc khai nhận di sản thì UBND cấp xã nơi niêm yết có trách nhiệm xác nhận việc niêm yết và bảo quản việc niêm yết trong thời hạn niêm yết. Sau 15 ngày nếu không có khiếu nại hoặc tố cáo thì tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc công chứng theo yêu cầu của người dân (không buộc người dân phải đến UBND cấp xã 02 lần)- Văn phòng Công chứng Trần Văn Lê.***

Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP quy định về niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản như sau: “  
*1. Việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản phải được niêm yết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết. Việc niêm yết do tổ chức hành nghề công chứng thực hiện tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản; trường hợp không xác định được nơi thường trú cuối cùng thì niêm yết tại nơi tạm trú có thời hạn cuối cùng của người đó.*

....

*3. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi niêm yết có trách nhiệm xác nhận việc niêm yết và bảo quản việc niêm yết trong thời hạn niêm yết”*

Theo quy định nêu trên thì:

- Trách nhiệm gửi thông báo cho UBND xã về việc thụ lý văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản là của tổ chức hành nghề công chứng;

- Trách nhiệm niêm yết thông báo của tổ chức hành nghề công chứng, xác nhận việc niêm yết, bảo quản việc niêm yết là của UBND cấp xã;

- Người yêu cầu công chứng không có trách nhiệm gửi thông báo cho tổ chức hành nghề công chứng cũng như nhận xác nhận niêm yết từ UBND cấp xã. Vì vậy, nếu tổ chức hành nghề công chứng yêu cầu người dân phải đến UBND cấp xã để chuyển thông báo của tổ chức hành nghề công chứng và sau đó tiếp tục đến UBND cấp xã để nhận xác nhận về việc niêm yết của UBND cấp xã là không đúng quy định của Nghị định số 29/2015/NĐ-CP.

**12. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ đăng ký đất đai (trong đó có văn bản công chứng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất) với lý do không chấp nhận nội dung nhà ở được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Sở Tư pháp phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh giải quyết vướng mắc (Văn phòng công chứng Trần Văn Lê).**

Điểm a Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở quy định điều kiện của giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Khoản 20 Điều 4 Luật đất đai 2003 quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì giao dịch về nhà ở trong đó có giao dịch liên quan đến mua bán, tặng cho nhà ở phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đối với trường hợp nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà theo một trong các hình thức giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (bìa màu hồng) trước ngày 10/12/2009 (ngày Nghị định 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà chỉ được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) thì theo quy định của Luật Đất đai Nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, để có cơ sở thực hiện các quyền của người sở hữu nhà ở trong đó có quyền mua bán, tặng cho thì nhà ở đó phải được nhà nước cấp giấy chứng nhận theo hình thức quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

**13. Khi người sử dụng đất có thay đổi các thông tin về CMND, CCCD, nơi thường trú thì cơ quan đăng ký đất đai yêu cầu phải điều chỉnh thông tin của người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất gây khó khăn cho hoạt động công chứng và cho người dân (Văn phòng công chứng Trung Sơn)**

Qua theo dõi tình hình thi hành pháp luật trong hoạt động công chứng, Sở Tư pháp nhận thấy vướng mắc, khó khăn mà Văn phòng Công chứng Trung Sơn nêu là khó khăn chung trong thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký thế chấp của người sử dụng đất trong trường hợp hồ sơ đăng ký không phù hợp với hồ sơ lưu trữ. Vì vậy, với vai trò là quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, Sở sẽ kiến nghị Bộ Tư pháp quy

định theo hướng thực hiện đồng thời thủ tục điều chỉnh thông tin của người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thủ tục đăng ký thế chấp, xóa thế chấp để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên.

***14. Kiến nghị liên thông dữ liệu công chứng và dữ liệu quản lý đất đai để thuận tiện cho việc xác minh thông tin về tài sản và giấy tờ về tài sản, tránh việc các đối tượng sử dụng giấy tờ giả để lừa đảo (Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình, Văn phòng công chứng Trung Sơn)***

Hiện nay, Bộ Tư pháp đang xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về chính sách phát triển nghề công chứng; theo đó dự thảo có quy định giao Bộ Thông tin và Truyền thông chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công an và Bộ Tư pháp xây dựng kế hoạch triển khai việc kết nối, chia sẻ dữ liệu về đất đai, doanh nghiệp, dân cư với cơ sở dữ liệu công chứng bảo đảm việc kết nối liên thông qua các Sở, ngành có liên quan với các tổ chức hành nghề công chứng.

Đồng thời, hiện nay phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng đã được triển khai thực hiện. Thời gian qua, Sở Tư pháp đã phối hợp với cơ quan tài nguyên môi trường, công an, thi hành án dân sự và UBND cấp huyện để cung cấp và cập nhật kịp thời các thông tin ngăn chặn liên quan đến tài sản. Để đảm bảo thông tin cơ sở dữ liệu được cập nhật đầy đủ, có cơ sở để các công chứng viên tra cứu và thực hiện chứng nhận các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản, Sở Tư pháp đề nghị các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thực hiện nghiêm túc việc cập nhật thông tin hợp đồng, giao dịch đã được công chứng theo quy định của Luật Công chứng.

***15. Việc cấp các giấy tờ hộ tịch liên quan đến hồ sơ công chứng còn nhiều khó khăn: có UBND cấp xã làm thủ tục chậm khi người dân có yêu cầu xin cấp giấy khai sinh, giấy chứng tử, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, đặc biệt là các trường hợp đăng ký lại hoặc đăng ký quá hạn để bổ sung hồ yêu cầu công chứng. Việc cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nhiều trường hợp không đúng quy định của Thông tư số 15/2015/TT-BTP( nay là Thông tư 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020). Việc cấp giấy đăng ký kết hôn cho các trường hợp có hôn nhân thực tế trước ngày 03/01/1987 chưa đúng theo quy định của Nghị định số 123/2015/NĐ-CP gây khó khăn cho hoạt động công chứng (Văn phòng công chứng Trung Sơn)***

Tiếp thu ý kiến phản ánh của Văn phòng công chứng Trung Sơn, Sở Tư pháp sẽ tăng cường công tác hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ công chức Tư pháp- Hộ tịch cấp xã; đồng thời sẽ xây dựng kế hoạch và tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác tư pháp ở cơ sở trong đó có hoạt động đăng ký, quản lý hộ tịch tại UBND cấp xã, kịp thời nắm bắt tình hình thực hiện việc đăng ký hộ tịch và chấn chỉnh, xử lý đối với các vi phạm trong hoạt động đăng ký và quản lý hộ tịch tại địa phương (nếu có).

***16. Đề nghị Sở Tư pháp và Hội Công chứng viên tỉnh Quảng Bình tăng cường công tác tập huấn nâng cao nghiệp vụ cho các Công chứng viên và***

***nhân viên nghiệp vụ tại các tổ chức hành nghề công chứng. Cần mời các chuyên gia trong lĩnh vực nhận diện, phân biệt giấy tờ giả để hướng dẫn nghiệp vụ nâng cao khả năng nhận diện, phát hiện giấy tờ giả (Văn phòng công chứng Trung Sơn)***

Hàng năm, Sở Tư pháp đều tổ chức hội nghị tập huấn cho các chức danh bồi trợ tư pháp, trong đó có công chứng viên và nhân viên nghiệp vụ của các tổ chức hành nghề công chứng. Sở cũng đã mời các báo cáo viên có uy tín, kinh nghiệm trong lĩnh vực công chứng để tham gia tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ, giải đáp các khó khăn vướng mắc của công chứng viên trong quá trình hành nghề công chứng. Năm 2020, Sở đã có kế hoạch tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các chức danh Bồi trợ tư pháp (trong đó có công chứng viên). Theo kế hoạch tập huấn, có nội dung tập huấn về kỹ năng nhận dạng người, nhận biết giấy tờ, tài liệu giả và quy định của pháp luật về hợp đồng giao dịch. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh covid nên Sở Tư pháp chưa tổ chức tập huấn.