

**KẾT LUẬN**  
**Việc chấp hành pháp luật chuyên ngành về công chứng, chứng thực**  
**tại Văn phòng Công chứng Trung Sơn năm 2018**

Thực hiện Quyết định số 1285/QĐ-STP ngày 29/6/2018 của Giám đốc Sở Tư pháp thanh tra việc chấp hành pháp luật chuyên ngành về công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Trung Sơn, căn cứ Kế hoạch thanh tra đã được Giám đốc Sở phê duyệt, Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 1285/QĐ-STP đã tiến hành thanh tra tại Văn phòng Công chứng Trung Sơn từ ngày 09/7/2018 đến hết ngày 13/7/2018. Trên cơ sở báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn Thanh tra, Giám đốc Sở Tư pháp Quảng Bình kết luận như sau:

**I. KHÁI QUÁT CHUNG**

**1. Về tổ chức**

Văn phòng Công chứng Trung Sơn (gọi tắt là Văn phòng) được cho phép thành lập theo Quyết định số 1421/QĐ-UBND ngày 04/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Bình, cho phép chuyển đổi từ Văn phòng công chứng do 01 công chứng viên thành lập sang Văn phòng công chứng do 02 công chứng viên thành lập theo Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 18/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình, hoạt động theo Giấy đăng ký hoạt động số 07/TP-ĐKHH do Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình cấp lần đầu ngày 29/11/2016 và cấp lại ngày 15/6/2018. Thực hiện quy định tại Khoản 1 Điều 22 và Khoản 1 Điều 79 Luật Công chứng năm 2014, Văn phòng đã nộp hồ sơ đề nghị UBND tỉnh cho phép chuyển đổi loại hình từ Doanh nghiệp tư nhân do một công chứng viên thành lập thành Công ty hợp danh có hai công chứng viên hợp danh và đề nghị Sở Tư pháp cấp Giấy Đăng ký hoạt động theo Quyết định cho phép chuyển đổi của UBND tỉnh. Sau khi chuyển đổi loại hình, ngày 06/12/2016 Văn phòng đã có công văn đề nghị Tòa soạn Báo Quảng Bình tiến hành đăng báo việc chuyển đổi loại hình hoạt động của Văn phòng theo quy định tại Điều 26 Luật Công chứng năm 2014. Ngày 11/6/2018, Văn phòng đã nộp hồ sơ thông báo về việc thay đổi trụ sở và đề nghị Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình cấp lại Giấy đăng ký hoạt động. Sau khi thay đổi trụ sở, Văn phòng đã có Công văn đề nghị Tòa soạn Báo Quảng Bình đăng báo về việc thay đổi trụ sở trên Báo Quảng Bình.

**2. Hoạt động của Văn Phòng**

Từ ngày 01/01/2017 đến 25/6/2018, Văn phòng đã thực hiện:

- Tổng số việc công chứng: 5.239 việc, trong đó:

+ Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất: 598 việc;

- + Công chứng hợp đồng mua bán, tặng cho, góp vốn bằng tài sản khác: 85 việc;
- + Công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thuê tài sản: 07 việc;
- + Công chứng hợp đồng vay tiền, thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, hợp đồng bảo lãnh: 2.803 việc;
- + Công chứng di chúc và các giao dịch về thừa kế khác: 129 việc;
- + Công chứng văn bản bán đấu giá bất động sản: 0 việc;
- + Công chứng hợp đồng ủy quyền, giấy ủy quyền: 1.505 việc;
- + Công chứng HĐ giao dịch khác: 412 việc;
- + Công chứng bản dịch: 0
- + Nhận lưu giữ di chúc: 0
- + Cấp bản sao văn bản công chứng: 0 việc.
- Chứng thực bản sao từ bản chính: 27.949 bản;
- Chứng thực chữ ký: 0 trường hợp.
- Tổng số phí công chứng, thù lao công chứng và chi phí khác thu được là: 2.181.349.718 (Hai tỷ, một trăm tám mươi một triệu, ba trăm bốn mươi chín ngàn, bảy trăm mười tám đồng).

- Tổng số phí chứng thực thu được là: 105.413.000 đồng (một trăm linh năm triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng).

- Thù lao công chứng, chi phí khác: 0 đồng

- Tổng số tiền thuế đã nộp: 155.947.748đ ( Một trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng).

Văn phòng đã thực hiện ký hợp đồng lao động đối với người lao động làm việc cho Văn phòng. Thực hiện các quy định của pháp luật về lao động, đóng bảo hiểm xã hội cho 5/6 người lao động (01 người lao động đã hết tuổi lao động và thỏa thuận không tham gia bảo hiểm xã hội); đã chấp hành các quy định về kê khai thuế và nộp thuế, các quy định về tài chính, kế toán; mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho Công chứng viên theo quy định của pháp luật; chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc báo cáo, thống kê và các hoạt động kiểm tra, thanh tra.

Văn phòng đã thực hiện chế độ làm việc theo ngày, giờ làm việc của cơ quan hành chính nhà nước và làm việc vào ngày thứ bảy hàng tuần để tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính theo Quyết định số 14/2010/QĐ-TTg ngày 12/02/2010 của Thủ tướng Chính phủ; thực hiện nghiêm yết lịch làm việc, thủ tục công chứng, phí công chứng, thù lao công chứng, nội quy tiếp người yêu cầu công chứng tại trụ sở;

Trong thời kỳ thanh tra, Văn phòng chưa phải bồi thường thiệt hại do lỗi mà Công chứng viên của Văn phòng công chứng gây ra cho người yêu cầu công chứng.

### **3. Hoạt động của Công chứng viên**

Trong quá trình hành nghề công chứng, Công chứng viên của Văn phòng đã tuân thủ các nguyên tắc và đạo đức hành nghề công chứng; tôn trọng và bảo vệ

quyền, lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng; giữ bí mật về nội dung công chứng, trừ trường hợp được người yêu cầu công chứng đồng ý bằng văn bản hoặc pháp luật có quy định khác... theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

## **II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

Qua kiểm tra hồ sơ tổ chức, cán bộ và kiểm tra xác xuất 1.039 hồ sơ công chứng trong tổng số 5.239 hồ sơ công chứng và sổ sách, chứng từ phát sinh từ ngày 01/01/2017-25/6/2018 tại Văn phòng, kết quả như sau:

### **1. Về chấp hành các quy định trong tổ chức, hoạt động**

Văn phòng đã thực hiện việc đăng ký hoạt động, thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng khi thuộc một trong các trường hợp theo quy định tại Điều 24 Luật Công chứng. Tuy nhiên, sau khi thực hiện chuyển đổi từ Văn phòng công chứng do 01 công chứng viên thành lập theo loại hình doanh nghiệp tư nhân sang Văn phòng công chứng do 02 công chứng viên thành lập theo loại hình công ty hợp danh, Văn phòng chưa xây dựng Điều lệ công ty theo quy định của Luật Công chứng và Luật Doanh nghiệp.

### **2. Về chấp hành pháp luật công chứng của Văn phòng công chứng**

#### ***2.1. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch***

Văn phòng đã bám sát và cơ bản tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về công chứng và văn bản khác có liên quan. Trình tự, thủ tục, địa điểm, thời gian và thẩm quyền công chứng cơ bản đảm bảo theo quy định của Luật Công chứng, 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; 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.

#### ***2.2. Về hồ sơ công chứng***

Các hồ sơ đều có Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch đảm bảo các nội dung theo Điểm a Khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng, có chữ ký và điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, có chữ ký của Công chứng viên; các thành phần hồ sơ khác tương đối đầy đủ, cơ bản đảm bảo theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại sau:

- Nhiều trường hợp lưu bản sao chứng minh nhân dân (CMND) không còn giá trị sử dụng, CMND không đảm bảo tính nguyên vẹn là chưa phù hợp quy định tại Điều 2 Nghị định 05/1999/NĐ-CP của Chính phủ về chứng minh nhân dân, Khoản 4 Mục I Thông tư 04/1999/TT-BCA ngày 24/9/1999 của Bộ Công an - Hồ sơ số 38, 280, 281, 284, 306, 1057, 1380, 1389, từ 1467 đến 1472, 1554, 1846, 2682, 2676, 2961, 2962, 2967, 2968, 2969/2017...; hồ sơ số 38, 287, 288, 299, 345, 1162, 1172, 1639, 2080, 2974/2018.

- Nhiều trường hợp sử dụng sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác như giấy khai sinh của con để xác định quan hệ hôn nhân thay giấy chứng nhận kết hôn chưa phù hợp

với quy định của Luật Hộ tịch, Luật Hôn nhân và Gia đình - Hồ sơ số 1037, 1038, 1072, 1079, 279, 278, 290, 310, 3219, 3225, 3192, 2696, 2695, 2671, 2661, 2659, 2095, 2090, 2075/2017; 283, 286, 299, 306, 371, 360, 347, 336, 986, 733, 1365/201.

- Một số trường hợp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình và hồ sơ lưu không có giấy tờ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của 02 vợ chồng nhưng chỉ có 02 vợ chồng tham gia ký kết hợp đồng, giao dịch chưa phù hợp với quy định của Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai - Hồ sơ số 307, 2653/2017.

- Một số trường hợp thiếu giấy tờ hộ tịch chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo Điều 651 Bộ luật Dân sự và Luật Hộ tịch - Hồ sơ số 2096/2017.

- Một số văn bản thỏa thuận/cam kết về tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân có nội dung thỏa thuận về việc số tiền sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của vợ/chồng nhưng hồ sơ công chứng không có giấy tờ chứng minh số tiền sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của vợ/chồng theo Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình - Hồ sơ số 41/2017, 2078/2018.

- Một số trường hợp sử dụng văn bản cam kết/cam đoan của chồng ký để xác định là tài sản riêng của vợ hoặc ngược lại văn bản cam kết/cam đoan của vợ ký để xác định là tài sản riêng của chồng là chưa hợp lý và chưa phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Hôn nhân và Gia đình - Hồ sơ số 04/2017.

- Một số thông tin trong văn bản công chứng và giấy tờ trong hồ sơ công chứng không thống nhất vì vậy chưa đảm bảo tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch được công chứng theo quy định của Khoản 1 Điều 2, Điều 5 Luật Công chứng Hồ sơ số 1817/2017.

**2.3. Lời chứng của công chứng viên** trong văn bản công chứng cơ bản tuân thủ đúng quy định, phù hợp với Điều 46 Luật Công chứng và mẫu lời chứng ban hành kèm theo Thông tư số 06/2015/TT-BTP.

**2.4. Về thời hạn công chứng:** Các trường hợp công chứng đã được giải quyết tại Văn phòng đều cơ bản tuân thủ thời hạn công chứng theo Điều 43 Luật Công chứng.

**2.5. Về địa điểm công chứng** cơ bản tuân thủ quy định tại Điều 44 Luật Công chứng, việc công chứng ngoài trụ sở đều có phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở.

**2.6. Chữ ký, điểm chỉ, con dấu trong văn bản công chứng:** Các văn bản công chứng đều ký (hoặc/và) điểm chỉ đầy đủ theo quy định tại Điều 48 Luật Công chứng.

**2.7. Chữ viết trong văn bản công chứng và sửa lỗi kỹ thuật:** Chữ viết trong văn bản công chứng được thể hiện bằng tiếng Việt, không viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu, không viết xen dòng, viết đẽ dòng, không tẩy xóa, không để trống theo

quy định tại Điều 45 Luật Công chứng. Việc sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng đều được thực hiện theo quy định tại Điều 50 Luật Công chứng.

**2.8. Về lập sổ sách, hồ sơ và sổ lưu:** Đã mở các loại sổ (Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch; sổ theo dõi hợp đồng lao động) theo quy định của Thông tư số 06/2015/TT-BTP và pháp luật về tài chính kế toán. Đã cập nhật đầy đủ các việc làm công chứng, chứng thực. Sổ theo dõi và hồ sơ lưu đều đánh số theo thứ tự liên tục từ số 01 cho đến hết năm; được lưu trữ trong cặp, túi hồ sơ. Văn đã thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin vào việc công chứng, định kỳ hàng tháng đã in và đóng thành sổ. Việc lưu trữ hồ sơ công chứng đảm bảo khoa học, thuận tiện cho việc tra cứu.

Tuy nhiên, Văn phòng chưa thực hiện việc ghép chung thành 01 sổ theo dõi chung công chứng hợp đồng, giao dịch đã thực hiện trong 01 năm, chưa thực hiện khóa sổ và thống kê tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong 01 năm theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 06/2015/TT-BTP.

### **2.9. Sai sót liên quan đến từng loại việc**

#### **a) Hợp đồng thế chấp**

- Hầu hết các trường hợp thế chấp tài sản các tổ chức tín dụng trên địa bàn đều yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản và công chứng hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp là chưa phù hợp với Khoản 7 Điều 323 và Khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 (Khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự quy định bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự; Khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự) dẫn đến gây phiền hà trong thực hiện thủ tục vay vốn và làm tăng chi phí cho người vay vốn.

- Các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Chi nhánh Quảng Bình - Phòng Giao dịch Bố Trạch có nội dung tại Điều 1 quy định nghĩa vụ được bảo đảm dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng (LD) mới thay thế cho các LD ban đầu được nêu tại Hợp đồng thế chấp đã được công chứng là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 377 và Khoản 4 Điều 372 Bộ luật Dân sự năm 2015 - Hồ sơ số 03, 1279, 1441/2017.

**b) Hợp đồng ủy quyền:** Một số trường hợp sử dụng thuật ngữ không chính xác “Bên A và Bên B là đồng chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất...” - Hồ sơ số 1219, 2071/2018.

#### **c) Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, khai nhận di sản thừa kế**

- Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đều chưa xác định được phần di sản đối với trường hợp phân tài sản của người chết nằm trong khối tài sản chung với người khác (vợ/chồng) theo quy định tại Điều 213, Điều 612 Bộ luật Dân sự. Chưa xác định được phần di sản được hưởng của những người đồng thừa kế theo quy định tại Khoản 2 Điều 651 Bộ luật Dân sự, Khoản 2 Điều 66 Luật Hôn nhân và Gia đình.

- Một số văn bản thỏa thuận phân chia di sản chỉ có nội dung thỏa thuận tặng cho phần di sản được hưởng của những người thừa kế cho người khác mà chưa có thỏa thuận về việc những người được quyền hưởng thừa kế phân chia, nhận phần di sản theo quy định tại Điều 161, Điều 193 và Điều 194 Bộ luật Dân sự - Hồ sơ số 1496, 1526/2017.

*d) Về đại diện*

Trường hợp con chưa thành niên tham gia hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản chỉ có 01 người là cha hoặc mẹ ký nhưng không có giấy tờ tài liệu chứng minh cha/mẹ đã chết hoặc có quyết định của Tòa án về việc giao cha/mẹ là người chăm sóc, nuôi dưỡng, đại diện cho con theo Khoản 3 Điều 69, Khoản 1 Điều 73 Luật Hôn nhân- Gia đình và Điều 136 Bộ luật Dân sự - Hồ sơ số 1047/2017.

### **3. Kết quả thanh tra về chứng thực:**

Đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng thực theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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. Tuy nhiên, Văn phòng chưa thực hiện niêm yết bộ thủ tục hành chính về chứng thực bản sao thuộc thẩm quyền giải quyết của tổ chức hành nghề công chứng đã được UBND tỉnh công bố tại Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 25/5/2017.

Đã mở các loại sổ (sổ chứng thực bản sao từ bản chính; sổ chứng thực chữ ký) theo quy định của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Đã cập nhật đầy đủ các việc làm chứng thực. Sổ theo dõi đã đánh số theo thứ tự liên tục từ số 01 cho đến hết năm. Văn phòng đã thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin vào việc chứng thực, định kỳ hàng tháng đã in và đóng thành sổ. Tuy nhiên, Văn phòng chưa thực hiện việc ghép chung thành 01 sổ theo dõi chung đã thực hiện trong 01 năm, chưa thực hiện khóa sổ và thống kê tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong 01 năm theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP.

### **4. Kết quả thanh tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng, chứng thực và pháp luật về tài chính, kế toán**

Cơ bản Văn phòng đã bám sát các quy định về thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng, phí chứng thực theo Luật Công chứng, Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ Tài chính và các văn bản có liên quan. Đã thực hiện việc theo dõi tình hình thu phí công chứng, lập và giao hóa đơn cho đối tượng nộp phí khi giao dịch theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính về phát hành, quản lý, sử dụng hóa đơn. Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với số tiền phí thu được và quyết toán thuế với cơ quan thuế theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Qua đối chiếu hồ sơ nghiệp vụ, sổ theo dõi và chứng từ kế toán về cơ bản Văn phòng thu đúng, thu đủ mức phí công chứng, chứng thực theo quy định. Các trường hợp có giá trị thấp, mức thu dưới 200.000đ đơn vị đã tổng hợp ghi chung hóa đơn và lập bảng kê chi tiết từng trường hợp để theo dõi. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số thiếu sót sau:

- Văn phòng chưa giải quyết về hóa đơn thuế đối với trường hợp đã lập Biên bản trả tiền thu phí công chứng do chưa thu đúng mức quy định - hóa đơn số 0001673 ngày 29/8/2017.

- Do một số Văn bản Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản không xác định cụ thể nội dung sửa đổi, bổ sung được nêu tại điểm a, tiểu mục 2.9, khoản 2, Mục II của Kết luận này dẫn đến một số trường hợp thu phí công chứng chưa phù hợp với Thông tư số 257/2016/TT-BTC - Hồ sơ số 38/2017.

- Một số phiếu thu ghi người nộp tiền và nội dung thu không phù hợp với chứng từ (chỉ ghi tên của 1 người nộp phí trong khi thực tế có nhiều người yêu cầu công chứng, chứng thực nộp phí công chứng, chứng thực; thu phí công chứng và phí chứng thực nhưng chỉ ghi thu phí công chứng).

- Đối với khoản thu chi phí khác (công chứng ngoài trụ sở): Văn phòng có niêm yết nguyên tắc tính chi phí thu phí công chứng ngoài trụ sở tuy nhiên số theo dõi và chứng từ không thể hiện có khoản thu này và cũng không có văn bản thỏa thuận giữa Văn phòng công chứng với người yêu cầu công chứng về việc miễn thu chi phí công chứng ngoài trụ sở - Hồ sơ 2947, 2949/2017.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Việc thực hiện chính sách, pháp luật**

##### ***1.1. Ưu điểm***

Văn phòng đã bám sát và cơ bản tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về công chứng, chứng thực và văn bản khác có liên quan để thực hiện các việc làm về công chứng, chứng thực. Đã thực hiện việc đăng ký hoạt động, thay đổi nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng khi thuộc một trong các trường hợp theo quy định tại Điều 24 Luật Công chứng. Trình tự, thủ tục, thời gian và thẩm quyền công chứng cơ bản đảm bảo quy định của pháp luật. Hồ sơ công chứng được lưu đầy đủ, khoa học. Đã mở các loại sổ theo quy định tại Thông tư số 06/2015/TT-BTP của Bộ Tư pháp; đã ghi chép, cập nhật đầy đủ các thông tin cần thiết theo quy định; đã thực hiện niêm yết các quy định về mức thu phí công chứng, phí chứng thực, thù lao công chứng, nguyên tắc tính chi phí khác, nội quy, quy trình thực hiện công chứng.

##### ***1.2. Tồn tại, thiếu sót***

Bên cạnh những ưu điểm đã đạt được, tồn tại chủ yếu của Văn phòng là một số trường hợp sử dụng chứng minh nhân dân không còn giá trị sử dụng; nhiều trường hợp sử dụng sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác như giấy khai sinh của con để xác định quan hệ hôn nhân. Phần lớn các trường hợp thế chấp tài sản các tổ chức tín dụng đều yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp; một số hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Sacombank dẫn chiếu nội dung sửa đổi, bổ sung theo hợp đồng tín dụng mới. Sử dụng Văn bản cam kết/cam đoan của chồng ký để xác định là tài sản riêng của vợ hoặc ngược lại Văn bản cam kết/cam đoan của vợ ký để xác định là tài sản riêng của chồng. Văn bản thoả thuận phân chia di sản đều chưa xác định được phần di sản đối với trường hợp phân tài sản của người chết nằm trong khối tài sản

chung với người khác (vợ/chồng). Một số văn bản thỏa thuận phân chia di sản chỉ có nội dung thỏa thuận tặng cho phần di sản được hưởng của những người thừa kế cho người khác mà chưa có việc thỏa thuận phân chia, nhận phần di sản...

## **2. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có vi phạm**

Một số tồn tại, thiếu sót trong hoạt động công chứng, chứng thực của Văn phòng Công chứng Trung Sơn là sai sót thường gặp do chưa nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật có liên quan, thực tiễn thi hành pháp luật còn một số vướng mắc (ví dụ: về hộ gia đình theo Luật Đất đai; việc ghi tên của 01 người trong giấy chứng nhận quyền sở hữu xe ô tô, xe gắn máy; ghi thông tin biến động, đăng ký thế chấp, xóa thế chấp trên GCNQSDĐ; hôn nhân thực tế theo Nghị định số 77/2001/NĐ-CP và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP...); một số quy định của pháp luật về công chứng và pháp luật liên quan còn bất cập (ví dụ: Như quy định về ghép chung thành 01 sổ theo dõi chung công chứng hợp đồng, giao dịch, chứng thực đã thực hiện trong 01 năm, về mẫu lời chứng theo Thông tư số 06/2015/TT-BTP...)...Việc thu phí một số hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) chưa phù hợp với Thông tư số 257/2016/TT-BTC, là do nội dung của hợp đồng sửa đổi, bổ sung chưa cụ thể, rõ ràng, người trực tiếp thu phí của Văn phòng chưa được đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng nên quá trình áp dụng các quy định còn lúng túng.

Văn phòng công chứng đã thừa nhận những tồn tại, thiếu sót, tiếp thu các ý kiến góp ý trao đổi mà Đoàn thanh tra đã chỉ ra và xin khắc phục các tồn tại, thiếu sót, rút kinh nghiệm trong thời gian đến.

## **IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG**

Sở Tư pháp đã nhắc nhở và yêu cầu Văn phòng khắc phục những thiếu sót đã nêu và báo cáo kết quả khắc phục các tồn tại, thiếu sót; đồng thời rút kinh nghiệm trong thời gian đến.

## **V. MỘT SỐ YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ KHÁC**

### **1. Đối với Bộ Tư pháp**

Đề nghị Bộ Tư pháp:

- Tiếp tục xem xét các nội dung Sở Tư pháp và UBND tỉnh Quảng Bình đã kiến nghị tại Báo cáo số 127/BC-UBND ngày 22/6/2017 sơ kết 05 năm triển khai thực hiện “Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đến năm 2020” và 03 năm triển khai thực hiện Luật Công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 06/2015/TT-BTP, cụ thể:

+ Bỏ quy định về ghép chung thành 01 sổ theo dõi chung công chứng hợp đồng, giao dịch đã thực hiện trong 01 năm (vì thực tế số lượng sổ theo dõi hợp đồng, giao dịch từng tháng của một số Văn phòng rất nhiều nên khi ghép thành 01 sổ chung trong một năm là rất dày, khó tra cứu, bảo quản);

+ Bổ sung mẫu lời chứng đối với trường hợp có người làm chứng.

- Nghiên cứu và đề xuất Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm để quy định chi tiết các nội dung phù hợp với BLDS 2015.

- Kiến nghị Bộ Công an, Bộ Giao thông vận tải quy định việc ghi tên của vợ và chồng trong giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô, xe mô tô, gắn máy, tàu thủy, tàu biển đối với trường hợp các tài sản phải đăng ký là tài sản chung của vợ chồng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình.

## **2. Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình**

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh quan tâm chỉ đạo Sở Tài chính, Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp với Sở Tư pháp triển khai thực hiện Đề án xây dựng cơ sở dữ liệu về hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản đã được công chứng trên địa bàn tỉnh; tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo, quan tâm và tạo điều kiện để việc phát triển các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh theo tinh thần Nghị quyết số 49-NQ/TU về Chiến lược cải cách tư pháp.

## **3. Đối với Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình**

- Kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định và hướng dẫn đối tượng đăng ký thế chấp là cá nhân - bên nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Phối hợp với Sở Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn nghiệp vụ đối với việc đăng ký thế chấp của các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại - Bên nhận thế chấp.

- Chỉ đạo, hướng dẫn Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, công chức địa chính cấp xã thực hiện ghi thông tin biến động, đăng ký thế chấp, xóa thế chấp trên GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

- Hướng dẫn Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh phối hợp với các tổ chức hành nghề công chứng, UBND cấp xã thống nhất trong việc xác định bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là cả vợ, chồng hoặc chỉ 01 người là vợ/chồng tham gia hợp đồng, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất để đảm bảo thống nhất trong việc áp dụng pháp luật trong toàn tỉnh.

## **4. Đối với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Quảng Bình**

- Hướng dẫn các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh không ký riêng hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng và chủ trương cải cách thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí công chứng của cá nhân, tổ chức khi vay vốn bằng hình thức thế chấp tài sản.

- Hướng dẫn Ngân hàng Sacombank thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bảo đảm theo đúng quy

định của pháp luật (đối với trường hợp bên vay vốn đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đến hạn và tiếp tục vay vốn thì Ngân hàng Sacombank không thực hiện ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung thể chấp và xác định cụ thể nội dung sửa đổi bổ sung không dẫn chiếu nội dung sửa đổi, bổ sung đến hợp đồng tín dụng).

## **5. Đối với Văn phòng Công chứng Trung Sơn**

**5.1 Yêu cầu Văn phòng công chứng Trung Sơn** triển khai thực hiện các nội dung sau:

- Nghiêm túc chấn chỉnh và khắc phục kịp thời; có giải pháp xử lý, giải quyết đối với các thiếu sót và tồn tại đã nêu tại Văn bản này.

- Xây dựng Điều lệ công ty (Văn phòng), quy trình tiếp nhận, giải quyết yêu cầu công chứng trong nội bộ; nội quy tiếp người yêu cầu công chứng.

- Thực hiện công khai, minh bạch việc miễn thu đối với các khoản thu công chứng ngoài trụ sở (là khoản thu chi phí khác theo Điều 68 Luật Công chứng) và thù lao công chứng.

- Trên cơ sở biên bản làm việc của Văn phòng và người yêu cầu công chứng về việc trả lại khoản tiền thu phí công chứng thu chưa phù hợp, yêu cầu Văn phòng xử lý đối với hóa đơn số 0001673 ngày 29/8/2017.

- Đối với việc thu phí Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 38/2017, yêu cầu Văn phòng liên hệ, trao đổi với người yêu cầu công chứng để giải thích nguyên nhân thu phí chưa phù hợp với quy định và khắc phục sai sót trong việc thu phí không phù hợp với quy định đối với trường hợp nêu trên.

- Nâng cao hơn nữa chất lượng cung cấp dịch vụ công; bố trí cán bộ có năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ để hướng dẫn, giải thích các quy định của pháp luật về công chứng và pháp luật có liên quan giúp người yêu cầu công chứng thoả thuận, lựa chọn nội dung phù hợp với quy định của pháp, bảo đảm an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch.

- Thống nhất với các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng trên địa bàn trong việc đưa các nội dung liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp để đảm bảo thống nhất trong áp dụng pháp luật, cải cách thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí công chứng của cá nhân, tổ chức khi vay vốn bằng hình thức thế chấp tài sản.

- Quan tâm, tạo điều kiện cho người lao động của Văn phòng được tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ công chứng để nâng cao hơn nữa trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.

**5.2. Yêu cầu công chứng viên và nhân viên khác của Văn phòng công chứng Trung Sơn**

- Công chứng viên, nhân viên pháp lý cần rút kinh nghiệm về những tồn tại, thiếu sót nêu trên; trong quá trình tác nghiệp tăng cường công tác phối hợp với các Công chứng viên của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn để học hỏi, trao đổi nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề công chứng.

- Công chứng viên quan tâm hơn nữa việc nghiên cứu, học hỏi, trau dồi nghiệp vụ, kiến thức pháp luật về công chứng và pháp luật có liên quan, tăng cường kiểm soát hồ sơ do nhân viên pháp lý tham mưu; hạn chế tối đa những sai sót trong quá trình tác nghiệp, đảm bảo việc công chứng đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

- Nhân viên pháp lý và nhân viên khác cần nâng cao hơn nữa chất lượng tham mưu, giúp việc cho công chứng viên và Trưởng Văn phòng.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật về công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Trung Sơn và một số kiến nghị. Sở Tư pháp yêu cầu Văn phòng công chứng Trung Sơn khắc phục các sai sót nêu tại Mục II, III và Khoản 5 Mục V của văn bản này, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra cho Sở Tư pháp trước ngày **15/9/2018**.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh;
- Thanh tra Bộ Tư pháp;
- Cục BTTP (Bộ Tư pháp);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh QB;
- Ngân hàng NNVN Chi nhánh QB;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Công chứng Trung Sơn;
- Lãnh đạo Sở;
- Phòng BTTP;
- Website Sở;
- Lưu VT-HSTT.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Minh Tâm**