



## HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG SAU HƠN 2 NĂM THỰC HIỆN LUẬT CÔNG CHỨNG Ở HÀ NỘI

PHẠM THANH CAO\*

Sau khi Luật Công chứng năm 2006 có hiệu lực từ ngày 01-01-2007 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật được ban hành, hoạt động công chứng (HĐCC) tại Hà Nội đã có nhiều thay đổi theo hướng tích cực, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp khi tiếp cận với HĐCC, góp phần thúc đẩy công tác xã hội hóa trong HĐCC nói riêng và hoạt động tư pháp nói chung.

Theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội có nhiệm vụ cấp đăng ký hoạt động cho các tổ chức hành nghề công chứng, giúp UBND thành phố Hà Nội thực hiện quản lý nhà nước đối với hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng tại địa phương.

Để thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước trong HĐCC, Sở đã tham mưu cho UBND thành phố Hà Nội ban hành Chỉ thị số 03/CT-UBND ngày 22-01-2007 về việc tăng cường quản lý nhà nước trong lĩnh vực công chứng, chứng thực trên địa bàn thành phố; tổ chức triển khai và thực hiện Đề án phát triển tổ chức hành nghề công chứng với sự tham gia đóng góp ý kiến của các ban, ngành hữu quan. Sở Tư pháp đã phân công cán bộ trực tiếp phụ trách lĩnh vực quản lý HĐCC; xây dựng các quy trình tiếp nhận, thụ lý hồ sơ đăng ký thành lập văn phòng công chứng (VPCC); trong đó, quy định rõ quy trình thụ lý hồ sơ cấp đăng ký HĐCC phải được thẩm định tru sở, điều kiện hoạt động trước khi trình UBND thành phố cấp quyết định

cho phép thành lập VPCC. Đồng thời, tiến hành xây dựng các biểu mẫu, hồ sơ cấp đăng ký hoạt động, sổ sách quản lý tổ chức và hoạt động của các VPCC; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho hơn 100 cán bộ, công chứng viên làm việc tại các VPCC; phối hợp với các cơ quan hữu quan kiểm tra công tác tổ chức và hoạt động tại 22 VPCC; tổng hợp, giải đáp những thắc mắc, kiến nghị, đề xuất của các VPCC...

Hiện nay, Hà Nội là nơi có số lượng công chứng viên đông nhất trong cả nước, từ 36 công chứng viên (năm 2006), đã tăng lên 97 công chứng viên. Số lượng công chứng viên tăng, cộng với sự ra đời của các VPCC hoạt động theo mô hình VPCC (do một công chứng viên thành lập công ty hợp danh) làm cho số lượng các tổ chức hành nghề công chứng tại thành phố Hà Nội ngày một tăng (tính đến nay, Hà Nội đã có 51 tổ chức hành nghề công chứng; trong đó, có 9 phòng công chứng (PCC) và 42 VPCC).

### 1. Thực trạng hoạt động công chứng ở thành phố Hà Nội hơn 2 năm qua.

#### a. Đối với PCC.

Trong tổng số 165 cán bộ của 9 PCC (gồm 39 công chứng viên và 126 cán bộ giúp việc). Nhìn chung, trình độ các công chứng viên tương đối đồng đều (100% đều có bằng cử nhân Luật trở lên); hơn một nửa tổng số các PCC trên địa bàn Hà Nội đã có trụ sở riêng, hệ thống trang thiết bị đầy đủ,

\* Sở Tư pháp thành phố Hà Nội.

hiện đại, đáp ứng được nhu cầu HĐCC.

Ngay khi có những quy định mới hướng dẫn *Luật Công chứng*; đặc biệt là Nghị định số 02/2008/NĐ-CP ngày 04-01-2008 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của *Luật Công chứng* được ban hành và có hiệu lực, HĐCC của các PCC đã giảm thiểu được sự quá tải, nhất là HĐCC tại các PCC không còn chức năng chứng thực mà chủ yếu là HĐCC giao dịch hợp đồng dân sự. Với uy tín, kinh nghiệm trong hoạt động hành nghề của các công chứng viên tại các PCC, đến nay, nhiều PCC tiếp nhận và thực hiện mỗi ngày 100-200 hợp đồng (như PCC số 1, số 6), đó là chưa kể số lượng khách đến tư vấn, tham khảo thủ tục thực hiện hợp đồng... Tính đến ngày 30-6-2009, tổng số các giao dịch, hợp đồng đã thực hiện tại các PCC là 158.450 giao dịch (trong đó, hợp đồng chuyển quyền: 25,09%; hợp đồng bảo đảm: 39,05%; di chúc và các việc thừa kế: 3,54%; hợp đồng, giao dịch khác: 32,32%).

*b. Đối với các VPCC.*

VPCC là những đơn vị sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách và được thành lập theo *Luật Công chứng* năm 2006. Đến nay, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội đã cấp đăng ký hoạt động cho 42 VPCC; trong đó, HĐCC theo mô hình công ty hợp danh là 13 VPCC; theo mô hình VPCC một thành viên: 29 VPCC. Sự ra đời của các VPCC đã góp phần giảm thiểu sự quá tải tại các PCC trước đây.

Các VPCC đều có trụ sở riêng, đảm bảo diện tích làm việc, đặc biệt là nơi lưu trữ hồ sơ với các thiết bị chống cháy nổ, thiết bị chống mối mọt...; trang bị cơ sở vật chất đầy đủ, phù hợp với tính chất và yêu cầu của công việc. Đội ngũ công chứng viên của các VPCC đã có nhiều thời gian công tác trong lĩnh vực pháp luật, đảm trách các cương vị lãnh đạo trong cơ quan chuyên môn và được tham gia các lớp tập huấn do Bộ Tư pháp và Sở Tư pháp thành phố Hà Nội tổ chức. Hệ thống bộ máy nhân sự hoạt động trong các lĩnh vực trợ giúp cho hoạt động của công chứng viên và hoạt động

chung của VPCC theo đúng tiêu chuẩn của Đề án Đăng ký thành lập VPCC. Phần lớn các VPCC đã tuyển dụng, đào tạo nhân viên có trình độ phù hợp với vị trí công tác tại văn phòng và làm việc độc lập như chuyên ngành kế toán - tài chính đối với nhân viên kế toán, chuyên ngành văn thư - lưu trữ đối với nhân viên lưu trữ, chuyên ngành luật đối với các cán bộ trợ giúp về mặt hướng dẫn khách hàng, tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo văn bản công chứng... Theo báo cáo của Sở Tư pháp thành phố Hà Nội, đa số VPCC coi trọng công tác đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ công chứng viên và nhân viên, thường xuyên tổ chức các buổi sinh hoạt trao đổi kinh nghiệm, mời các chuyên gia trong từng lĩnh vực hướng dẫn, truyền đạt kinh nghiệm, cử công chứng viên tham gia các lớp tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ do Sở Tư pháp, Cục thuế Hà Nội tổ chức. Tổng số các giao dịch, hợp đồng đã thực hiện tại các VPCC là trên 50.000 hợp đồng, giao dịch; trong đó, hợp đồng chuyển quyền: 43,17%; hợp đồng bảo đảm: 15,22%; di chúc và các việc thừa kế: 5,41%; hợp đồng, giao dịch khác: 36,2%.

Đối với nghiệp vụ công chứng, thông qua công tác kiểm tra của Đoàn kiểm tra liên ngành do Sở chủ trì, các tổ chức hành nghề công chứng đã bộc lộ một số ưu điểm, nhược điểm sau:

*- Về ưu điểm:*

*Thứ nhất*, các tổ chức hành nghề công chứng đều đã sắp xếp hồ sơ công chứng thành từng bộ hồ sơ với đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định của pháp luật như phiếu yêu cầu công chứng; hợp đồng, giao dịch; bản sao giấy tờ tùy thân; các giấy tờ khác kèm theo. Một số văn phòng đã làm thêm bảng kê các loại giấy tờ, bì hồ sơ thể hiện loại hợp đồng, số hợp đồng bảo đảm tiện lợi cho việc tra cứu (VPCC A1, Thăng Long).

*Thứ hai*, nội dung của các hợp đồng, văn bản công chứng được thể hiện đúng với quy định của pháp luật, chưa phát hiện trường hợp sai sót về mặt nội dung của từng loại hợp đồng, giao dịch.

*Thứ ba*, các hợp đồng, giao dịch được công chứng bảo đảm đầy đủ, chính xác các loại giấy tờ kèm theo (gồm bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng kí quyền sở hữu...).

*Thứ tư*, thủ tục công chứng nhanh, chính xác, bảo đảm thời hạn theo đúng quy định của *Luật Công chứng*.

- *Về nhược điểm:*

+ Nhiều văn phòng chưa điền đầy đủ thông tin vào phiếu yêu cầu công chứng; các giấy tờ photo kèm theo còn mờ, đen, nhìn không rõ, không bảo đảm chính xác tuyệt đối so với bản chính (thiếu trang). Lỗi kĩ thuật thường xuyên xảy ra như đánh sai số trang so với số trang thực tế của hợp đồng, sai lỗi chính tả, sai tên của người tham gia hợp đồng, dẫn đến, trong hợp đồng xuất hiện người khác không có liên quan tới toàn bộ nội dung của hợp đồng, giao dịch...

+ Nhiều chứng minh nhân dân của người tham gia kí hợp đồng, giao dịch và những người có liên quan đến hợp đồng, giao dịch đã quá hạn nhiều năm (ở một số văn phòng đã áp dụng các biện pháp kèm theo như lấy dấu vân tay, xác nhận của công an phường...).

+ Khi lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng, một số văn phòng chưa thu lại đầy đủ các hợp đồng công chứng “bị hủy”, không thể hiện việc thu lại các hợp đồng đó trong nội dung của văn bản hủy. Một số trường hợp công chứng viên chưa kí đầy đủ vào các trang của hợp đồng, giao dịch. Các hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường nhầm lẫn, chưa tách bạch với việc mua - bán, chuyển quyền sở hữu nhà ở.

+ Lỗi chứng của công chứng viên chưa bám sát quy định tại Điều 5 *Luật Công chứng* (thường thiếu nội dung xác nhận đối tượng của hợp đồng, giao dịch là có thật).

## **2. Một số vướng mắc trong hoạt động công chứng và kiến nghị.**

Qua hơn 2 năm thực hiện *Luật Công*

*chứng*, việc tổ chức và hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn Hà Nội còn gặp nhiều hạn chế, vướng mắc sau:

*Một là*, vấn đề tâm lý của khách hàng đối với loại hình VPCC còn e dè, chưa tin tưởng, hoài nghi, phân biệt giữa “công chứng nhà nước” và “công chứng tư”; ngay cả các doanh nghiệp, các ngân hàng... (đây là những khách hàng thường xuyên của dịch vụ công chứng) cũng bị ảnh hưởng của tâm lý nói trên. Ngoài ra, việc sử dụng khái niệm “công chứng nhà nước” được ra đời trước khi có *Luật Công chứng* năm 2006, làm cho nhiều lãnh đạo các cơ quan vẫn có tâm lý muốn sử dụng dịch vụ của “PCC” được chuyển đổi từ “công chứng nhà nước” cho “chắc ăn” và đỡ “trách nhiệm” hơn. Sự nhìn nhận, đánh giá chưa thỏa đáng của một số cơ quan nhà nước chưa có sự hỗ trợ, hợp tác của các cơ quan liên quan trong xử lý công việc và trao đổi thông tin, chưa có sự chia sẻ thông tin giữa các tổ chức hành nghề công chứng, nguồn tài chính, nhân sự (đặc biệt là chuyên viên nghiệp vụ của các tổ chức hành nghề công chứng, mà chủ yếu là các VPCC) bị hạn chế nên HĐCC của các VPCC còn gặp nhiều khó khăn.

*Hai là*, một số văn bản công chứng có liên quan đến nhiều cơ quan nhà nước chưa đồng bộ, chưa thống nhất, thậm chí còn mâu thuẫn ngay trong cùng một bộ luật, dẫn đến việc mỗi VPCC hiểu khác và áp dụng khác nhau. Chẳng hạn, khi người dân đã tiến hành công chứng tại VPCC về vấn đề hợp đồng giao dịch nhà đất, sau đó, họ phải đến nơi thực hiện các thủ tục tiếp theo tại các cơ quan như Phòng Tài nguyên - Môi trường, Văn phòng Đăng kí đất và nhà, cơ quan đăng kí giao dịch bảo đảm, thuế, ngân hàng và có những trường hợp bị ách tắc, chậm trễ - đây chính là nguyên nhân làm cho HĐCC tại các VPCC hoạt động nghiệp vụ công chứng không được thuận lợi. Ngoài ra, còn một số nơi, UBND cấp quận, UBND cấp phường và Văn phòng Đăng kí nhà đất, ngân hàng... chưa thực hiện đúng pháp luật về công chứng.

Để HĐCC thực sự hoạt động có hiệu quả, trở thành một hệ thống các tổ chức hành nghề công chứng ngày càng phát triển, vững mạnh, đặc biệt là tạo được niềm tin đối với người dân, các doanh nghiệp..., Sở Tư pháp thành phố Hà Nội đưa ra một số đề xuất, kiến nghị đối với các cơ quan có thẩm quyền, đặc biệt là Bộ Tư pháp như sau:

- Đề nghị xem xét, ban hành văn bản quy phạm pháp luật chính thức để pháp lý hoá các công văn hướng dẫn. Hiện nay, có nhiều văn bản của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về HĐCC, nhưng các văn bản này mới chỉ được ban hành dưới dạng công văn, mà theo *Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật*, công văn không phải là văn bản quy phạm pháp luật. Điều này tạo ra tâm lý “bất an” cho các VPCC khi thực hiện các giao dịch. Bên cạnh đó, cần rà soát các văn bản liên quan đến HĐCC để sửa đổi, bổ sung cho đồng bộ, thống nhất (các quy định liên quan đến các giao dịch về đất đai, dân sự, hôn nhân gia đình...).

- Bộ Tư pháp cần phối hợp làm việc với Bộ Tài chính sớm ban hành quy định hướng chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp trong hai năm đầu HĐCC đối với các VPCC.

- Đề nghị Bộ sớm chủ trì thành lập Hiệp hội Công chứng viên để bảo vệ quyền lợi cho công chứng viên và thống nhất các hoạt động cho các tổ chức hành nghề công chứng. Ngoài ra, cần cấp thẻ công chứng viên để tạo điều kiện thuận lợi cho công chứng viên khi hành nghề.

- Cần ban hành Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng chuẩn để áp dụng chung cho hệ thống tổ chức hành nghề công chứng hiện nay.

- Kiến nghị với các cơ quan nhà nước, tuyên truyền rộng rãi về HĐCC trên các phương tiện thông tin đại chúng để người dân nhận thức đúng về chức năng, nhiệm vụ và giá trị pháp lý của HĐCC, đặc biệt là đối với các VPCC □

\* \* \* \* \*

## NHỮNG THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN TRONG...

(Tiếp theo trang 26)

tiếp nhận và xử lý ý kiến phản biện... khi chính sách ban hành đến thực thi xảy ra những sai phạm hoặc không có hiệu quả.

Xây dựng văn hóa tranh luận cho mỗi cá nhân ngay từ trong gia đình, nhà trường, ngoài xã hội và xây dựng mô hình xã hội phù hợp cho hoạt động phản biện.

Xây dựng kênh tiếp nhận thông tin phản biện mang tính chính thống. Bởi hiện nay, một vấn đề được dư luận quan tâm là cơ quan, tổ chức nào sẽ là nơi tiếp nhận những ý kiến phản biện của người dân? Ngoài các cơ quan của Quốc hội, HĐND, cần phát huy vai trò của các ban, ngành, đoàn thể, các tổ chức xã hội, vai trò của báo chí... trong việc tiếp thu các ý kiến phản biện. Các cấp chính quyền cũng cần tạo điều

kiện hơn nữa để người dân góp ý, từ đó góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả của công tác PBCSC □

Tài liệu tham khảo:

1. Trịnh Thị Kiều Anh, Sự cần thiết hoàn thiện quy trình hoạch định chính sách công của Việt Nam thời kì hội nhập kinh tế quốc tế.
2. Nguyễn Trần Bạt, Phản biện xã hội, 27-2-2007.
3. Tạp chí Lý luận chính trị số 2/2009.
4. Tài liệu bồi dưỡng về Quản lý hành chính nhà nước (chương trình chuyên viên chính) phần II.
5. Học viện Hành chính Quốc gia, Hoạch định và phân tích chính sách công, tr 13, NXB thống kê - Hà Nội 2003.
6. PGS.TS Nguyễn Chí Mỹ: *Phản biện xã hội và các hình thức, giải pháp thực hiện ở Hà Nội*, 30-4-2009.