

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

VI CHÂU KHÁNH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG
LĨNH VỰC CHUYÊN NHƯỢNG TÀI SẢN
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2018

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

VI CHÂU KHÁNH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG
LĨNH VỰC CHUYÊN NHƯỢNG TÀI SẢN
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành Luật Hiến pháp và Luật hành chính

Mã số: 8 38 01 02

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

GS.TS. PHAN TRUNG LÝ

HÀ NỘI - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận văn

Vi Châu Khánh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành tốt bài luận văn nghiên cứu với đề tài: “*Quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*” cùng với sự nỗ lực cố gắng của bản thân, em xin bày tỏ lời cảm ơn sâu sắc đến TS.Phan Trung Lý đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ em hoàn thành đề tài luận văn tốt nghiệp. Đồng thời, em cũng xin cảm ơn các thầy cô giáo khoa Luật, các thầy cô giáo phụ trách giảng dạy chuyên ngành Luật Hiến Pháp và Luật Hành chính, Học viện Khoa học – xã hội Việt Nam. Các anh chị đồng nghiệp, gia đình và các bạn đã tận tình giúp đỡ, chỉ bảo, đóng góp ý kiến quý báu, tạo điều kiện thuận lợi cho em hoàn thành đề tài luận văn này. Đây là một lĩnh vực còn khá non trẻ ở Việt Nam hiện nay, với kiến thức hạn hẹp của em khi nghiên cứu vấn đề này không khỏi những hạn chế. Vì vậy, em rất mong sự góp ý đề tài của em được hoàn thiện hơn.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2018

Tác giả luận văn

Vi Châu Khánh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN	7
1.1. Những vấn đề lý luận về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản ..	7
1.2. Khái niệm, đặc điểm và nguyên tắc quản lý nhà nước về công chứng	15
1.3. Nội dung quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản	23
1.4. Kinh nghiệm nước ngoài trong quản lý nhà nước về công chứng.....	28
Chương 2: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	34
2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản	34
2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh.....	39
Chương 3: CÁC GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN	61
3.1. Giải pháp về đổi mới nhận thức về bản chất, vai trò của công chứng.....	61
3.2. Giải pháp pháp luật	62
3.3. Giải pháp khác	65
KẾT LUẬN	70
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CC	Công chứng
HĐBT	Hội đồng bộ trưởng
QLNN	Quản lý nhà nước
TS	Tài sản
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Công chứng là một trong những hoạt động hỗ trợ tư pháp theo nghĩa rộng, cung cấp chứng cứ cho hoạt động của cơ quan tư pháp theo nghĩa hẹp, nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế và tổ chức xã hội, góp phần chủ động phòng ngừa các tranh chấp và hành vi vi phạm pháp luật, cung cấp tài liệu có giá trị chứng cứ phục vụ việc giải quyết các tranh chấp, xử lý hành vi vi phạm, duy trì kỷ cương pháp luật trong xã hội. Việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tình hình hiện nay là yêu cầu cấp thiết của hoạt động quản lý nhà nước về công chứng nói chung và quản lý nhà nước trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản nói riêng. Thực tiễn đã cho thấy công chứng có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước, nền kinh tế thị trường phát triển ở mức độ ngày càng cao. Các quan hệ dân sự về việc trao đổi mua bán, cho tặng, chuyển nhượng tài sản ngày càng đa dạng đòi hỏi hoạt động công chứng cần phải đáp ứng kịp thời với những yêu cầu đổi mới mà Đảng và Nhà nước ta đã đề ra.

Một trong các yêu cầu quan trọng của nội dung này là xác định đúng vai trò, chức năng của Nhà nước trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, xác định vai trò của Nhà nước trong quản lý đối với dịch vụ công nhằm làm cho bộ máy nhà nước tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả; đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế trong điều kiện toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế. Trong đó, có yêu cầu đổi mới tổ chức và hoạt động quản lý nhà nước của các cơ quan tư pháp, khuyến khích và hỗ trợ các tổ chức hoạt động không vì lợi nhuận mà vì nhu cầu lợi ích của xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức thực hiện một số dịch vụ công ngày càng phát triển cùng với sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Trước yêu cầu trên, việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng đặc biệt là công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản là một yêu cầu rất quan trọng và cần thiết trong giai đoạn hiện nay, Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 đã

xác định “Hoàn thiện thể chế công chứng. Xác định rõ phạm vi công chứng và chứng thực, giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Xây dựng mô hình quản lý nhà nước về công chứng theo hướng Nhà nước chỉ tổ chức cơ quan công chứng thích hợp; có bước đi phù hợp để từng bước xã hội hóa công việc này,

Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố lớn thứ nhì Việt Nam về diện tích, đồng thời cũng là đầu tàu kinh tế và là một trong những trung tâm văn hóa, giáo dục quan trọng nhất của nước này. Các hoạt động quản lý nhà nước về công chứng cũng đã được quan tâm, tuy nhiên cũng còn gặp những khó khăn trong quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản. Vì vậy, vấn đề tăng cường công tác quản lý nhà nước về công chứng được đặt ra trên cả về phương diện về lý luận và thực tiễn. Là một công chức đang công tác tại địa phương, trước tình hình trên, học viên quyết định chọn đề tài: *“Quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh”* để làm luận văn Thạc sĩ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu của đề tài

Nội dung quản lý nhà nước về công chứng tại các nước phát triển trên thế giới đã được quy định khá rõ ràng và cụ thể trong các văn bản pháp luật thực định, hệ thống công chứng được thành lập, hoạt động từ rất lâu đời. Ở nước ta, công chứng với tư cách là một hoạt động hỗ trợ tư pháp xuất hiện chưa lâu, tuy nhiên thời gian ở nước ta qua đã có một số đề tài nghiên cứu về lĩnh vực này như:

- Đề tài khoa học mang mã số 92-98-244 về *“Cơ sở lý luận và thực tiễn xây dựng và hoàn thiện tổ chức và hoạt động công chứng ở Việt Nam”* do Bộ Tư pháp tổ chức nghiên cứu và nghiệm thu vào tháng 5 năm 1993;

- Luận án tiến sĩ *“Những vấn đề lý luận và thực tiễn trong việc xác định phạm vi, nội dung hành vi công chứng và giá trị pháp lý của văn bản công chứng ở nước ta hiện nay”* của tác giả Đặng Văn Khanh năm 2000;

- Luận án tiến sĩ luật học *“Nghiên cứu pháp luật về công chứng một số nước trên thế giới nhằm góp phần xây dựng luận cứ khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật về công chứng ở Việt Nam hiện nay”*, của tác giả Tuấn Đạo Thanh năm 2008;

- Luận văn thạc sĩ “*Một số vấn đề công chứng các giao dịch về tài sản ở Việt Nam - thực trạng và giải pháp*” của tác giả Đỗ Xuân Hòa.

- Luận văn thạc sĩ “*Công chứng nhà nước những vấn đề lý luận và thực tiễn ở nước ta*” của tác giả Trần Ngọc Nga.

- Luận văn thạc sĩ “*Xã hội hoá công chứng ở Việt Nam hiện nay - một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Nguyễn Quang Minh năm 2009;

- Luận văn thạc sĩ “*Phân cấp quản lý nhà nước về công chứng, chứng thực qua thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh*” của tác giả Phan Hải Hồ năm 2008;

- Luận văn thạc sĩ “*Quản lý nhà nước về công chứng từ thực tiễn tỉnh Bắc Ninh*” của tác giả Trần Thị Hiền năm 2012;

- Luận văn thạc sĩ “*Quản lý nhà nước về hoạt động công chứng trên địa bàn Thành phố Hà Nội*” của tác giả Phạm Thị Phương Hiền;

- Luận văn thạc sĩ “*Xã hội hóa công chứng từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*” của tác giả Vũ Thị Vân Anh;

Nhìn chung các công trình trên đã có sự nghiên cứu chuyên sâu về công chứng. Tuy nhiên, sau khi Luật Công chứng năm 2014 ra đời thay thế Luật Công chứng năm 2006 thì vẫn chưa có đề tài nghiên cứu chuyên sâu về quản lý nhà nước về hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản. Luật Công chứng là cơ sở pháp lý quan trọng phục vụ cho công tác quản lý của Nhà nước, tuy nhiên hiện nay do biến động của tình hình thực tiễn, có nhiều vấn đề mà Luật Công chứng năm 2014 chưa tiên liệu được. Vì vậy, vấn đề đặt ra là làm thế nào để hoạt động quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản một cách hiệu quả, khoa học, đảm bảo ổn định và phát triển bền vững.

Vì vậy, đây có thể được coi là công trình mới, nghiên cứu cả về lý luận và thực tiễn quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, để nghiên cứu thực hiện đề tài này, trong quá trình nghiên cứu tác giả cũng cần phải kế thừa, vận dụng có chọn lọc những kết quả nghiên cứu của các công trình nêu trên.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu: Quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Phạm vi nghiên cứu:

Các cơ quan quản lý nhà nước về công chứng, các tổ chức hành nghề công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản và các cơ quan có liên quan trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

4. Mục đích và nhiệm vụ của luận văn

4.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở đánh giá kết quả quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật về công chứng ở Thành phố Hồ Chí Minh từ khi có Luật Công chứng năm 2014 đến nay, đề xác định quan điểm, đề ra giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản ở Thành phố Hồ Chí Minh và cả nước.

4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu.

Để thực hiện được mục đích trên, luận văn có các nhiệm vụ sau đây:

- Làm rõ một số vấn đề lý luận và pháp luật về công chứng, quản lý nhà nước về công chứng.

- Đánh giá kết quả quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản; phân tích các yêu cầu khách quan trong việc quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh những tồn tại trong quản lý nhà nước về công chứng, nguyên nhân.

- Đề xuất, kiến nghị những giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản ở nước ta

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận nghiên cứu duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; quan điểm của Đảng, Nhà nước ta về xây dựng Nhà

nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, về cải cách hành chính, cải cách tư pháp và đổi mới hoạt động của các cơ quan tư pháp nói chung, bổ trợ tư pháp nói riêng.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Tác giả đã kết hợp sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học phổ biến của khoa học xã hội để giải quyết các nhiệm vụ nghiên cứu đặt ra, cụ thể như: các phương pháp tổng hợp, phân tích, thống kê, so sánh; các phương pháp điều tra, khảo sát, phân tích thực tiễn tổ chức và hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng, quản lý nhà nước về công chứng, các thủ tục hành chính về chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận văn là công trình chuyên khảo đầu tiên, nghiên cứu có tính hệ thống, khảo sát, đánh giá toàn diện về thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, luận văn sẽ cung cấp những kiến thức, thông tin, luận điểm cũng như đưa ra các khái niệm, đặc điểm, phân tích các nội dung quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản để từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật, phương pháp quản lý nhà nước về công chứng ở nước ta trong thời gian tới.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Như đã nói ở trên, luận văn là công trình chuyên khảo đầu tiên, nghiên cứu có tính hệ thống, khảo sát, đánh giá toàn diện về thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung luận văn tập trung phân tích những kết quả, tồn tại và nguyên nhân thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, từ đó có những đề xuất mới có giá trị tham khảo cho cơ quan quản lý nhà nước về công chứng ở thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và các địa phương khác ở nước ta nói chung trong quá trình thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục các bảng biểu và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm có 3 chương, cụ thể như sau:

Chương 1. Những vấn đề lý luận và pháp luật của quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Chương 2: Quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3. Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN

1.1. Những vấn đề lý luận về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của công chứng

Khái niệm về công chứng

Cho đến nay, hệ thống văn bản pháp luật của nước ta đã quy định 06 khái niệm khác nhau về công chứng tùy từng giai đoạn lịch sử như sau:

- Thông tư số 574-QLTPK ngày 10/10/1987 của Bộ Tư pháp hướng dẫn công tác công chứng nhà nước quy định: *“Công chứng nhà nước là một hoạt động của Nhà nước, nhằm giúp công dân, các cơ quan, tổ chức lập và xác nhận các văn bản sự kiện có ý nghĩa pháp lý, hợp pháp hóa các văn bản, sự kiện đó, làm cho các văn bản, sự kiện đó có hiệu lực thực hiện. Bằng hoạt động trên, công chứng nhà nước tạo ra những đảm bảo pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, các cơ quan, tổ chức phù hợp với Hiến pháp và pháp luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, ngăn ngừa vi phạm pháp luật, giúp cho việc giải quyết các tranh chấp được thuận lợi, góp phần tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa”*.

- Nghị định số 45/HĐBT của HĐBT ngày 27/2/1991 về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước quy định: *“Công chứng Nhà nước là việc chứng nhận tính xác thực các hợp đồng và giấy tờ theo quy định của pháp luật, nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân và cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội (sau đây gọi chung là các tổ chức), góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa. Các hợp đồng và giấy tờ đã được công chứng có giá trị chứng cứ”*.

- Nghị định số 31/CP ngày 18/5/1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước quy định: *“Công chứng là việc chứng nhận xác thực của các hợp đồng và giấy tờ theo quy định của pháp luật, nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân và cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội (sau đây*

gọi chung là tổ chức), góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa. Các hợp đồng và giấy tờ đã được Công chứng Nhà nước chứng nhận hoặc Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực có giá trị chứng cứ, trừ trường hợp bị Tòa án nhân dân tuyên bố là vô hiệu”.

- Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực quy định: *“Công chứng là việc Phòng Công chứng chứng nhận tính xác thực của hợp đồng được giao kết hoặc giao dịch khác được xác lập trong quan hệ dân sự, thương mại và quan hệ xã hội khác (Sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) và thực hiện các việc khác theo quy định của Nghị định này”.* Lần đầu tiên, Nghị định 75/2000/NĐ-CP đã có sự phân định rõ khái niệm công chứng và chứng thực, điều mà các Nghị định trước đây chưa làm rõ được, bản chất của hành vi công chứng là: *“chứng nhận tính xác thực của hợp đồng”*, còn hành vi chứng thực là việc *“xác nhận sao y giấy tờ, hợp đồng, giao dịch và chữ ký của cá nhân”*.

Việc thể hiện cụ thể khái niệm công chứng ở 03 Nghị định nêu trên tuy có sự khác nhau, song có sự giống nhau về cơ bản đó là đều xác định công chứng là việc chứng nhận tính xác thực của hợp đồng, giao dịch khác.

- Luật Công chứng năm 2006 quy định: *“Công chứng là việc Công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng”.*

- Luật Công chứng năm 2014 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 (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch), tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt (sau đây gọi là bản dịch) mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng”.* [25]

Đặc điểm của công chứng

Theo Từ điển Luật học của Mỹ, công chứng (Notarial) là hoạt động của công chứng viên... Công chứng viên, theo tiếng Latinh là “Notarius”. “Notarius” trong Luật Anh cổ là một người sao chép hay trích lục các loại văn bản, giấy tờ khác, người làm chứng. Trong Luật La Mã, là người ghi chép, thư ký, tốc ký, người ghi chép các hoạt động trong nghị viện của tòa án hoặc ghi chép theo lời người khác đọc, người soạn các di chúc và giấy chuyển nhượng sở hữu.

Theo cách giải thích trên, xét về nguồn gốc, công chứng là nghề sớm xuất hiện trong lịch sử loài người (từ thời La Mã cổ đại), với vai trò ghi chép, soạn thảo văn bản và làm chứng. Khởi đầu, công chứng là một nghề tự do trong xã hội, phục vụ cho nhu cầu tự nhiên, tự bảo vệ của dân chúng khi thiết lập các văn tự, khế ước.

Theo định nghĩa của Luật Công chứng năm 2006 và 2014 nêu trên thì đều xác định công chứng có những đặc điểm như sau:

- Công chứng là hành vi của công chứng viên (phân biệt với chứng thực là hành vi của người đại diện của cơ quan hành chính); tính xác thực của hợp đồng, giao dịch khác được công chứng viên chứng nhận.

- Tính xác thực của các tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch là vô cùng quan trọng nhằm bảo đảm cho chúng có giá trị chứng cứ. Có thể nhận thấy, những khái niệm về công chứng gắn liền với những thay đổi của xã hội nước ta.

1.2.1. Khái niệm, phân loại tài sản

Khái niệm tài sản

Tài sản là một từ ngữ quen thuộc đối với bất kì ai, đó là vấn đề trọng tâm của các quan hệ xã hội nói chung và trong quan hệ pháp luật nói riêng. Tài sản tồn tại dưới nhiều dạng khác nhau, phong phú và đa dạng, do vậy việc phân loại tài sản có vai trò quan trọng trong giải quyết các vấn đề tranh chấp phát sinh. Tuy nhiên, trong thực tế khái niệm tài sản được hiểu mơ hồ, chưa có sự thông nhất chung để có thể xác định đối tượng đó có phải là tài sản hay không và hậu quả gây ảnh hưởng đến giao dịch dân sự, thương mại và kinh tế. Theo quy định tại Bộ luật dân sự 2005 thì tài sản được liệt kê khép kín gồm: *vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản*

- Vật là một bộ phận của thế giới vật chất, tồn tại khách quan mà con người có thể cảm giác được bằng các giác quan của mình. Vật chỉ có ý nghĩa khi nó trở thành đối tượng trong quan hệ pháp luật, do vậy, nếu bộ phận của thế giới vật chất mà con người không thể kiểm soát được chiếm hữu được nó thì đồng nghĩa với việc con người không thể tác động được vào nó. Như vậy, muốn trở thành vật trong dân sự phải thỏa mãn những điều kiện sau:

+ Là bộ phận của thế giới vật chất: đây là một điều kiện không thể thiếu để trở thành vật trong giao dịch dân sự.

+ Chỉ khi con người chiếm hữu được nó thì nó mới được coi là vật, tức là con người có thể nắm giữ, quản lý được thì mới có thể đưa vào giao dịch dân sự và được coi là vật.

+ Có thể đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai. Ví dụ như: một dự án nhà chung cư đang chuẩn bị khởi công xây, công trình đường sắt trên cao... cả hai cái đó đều được đưa vào giao dịch dân sự như một vật sẽ hình thành trong tương lai.

- Tiền theo kinh tế chính trị học là vật ngang giá chung được sử dụng làm thước đo giá trị của các loại tài sản khác. Một tài sản được coi là tiền hiện nay khi nó đang có giá trị lưu hành trên thực tế. Tiền được coi là một dạng đặc biệt của tài sản và cũng là thước đo để xác định toàn bộ khối tài sản của một chủ thể nào đó trong quan hệ pháp luật dân sự.

- Giấy tờ có giá là loại tài sản rất phổ biến trong giao dịch dân sự hiện nay đặc biệt là giao dịch trong các hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác. Căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành thì giấy tờ có giá bao gồm: Hối phiếu đòi nợ, hối phiếu nhận nợ, séc, công cụ chuyển nhượng; Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu công ty, kỳ phiếu, cổ phiếu... giấy tờ có giá là một loại tài sản trong quan hệ pháp luật dân sự và có các thuộc tính sau:

+ Xác nhận quyền tài sản của một chủ thể xác định.

+ Trị giá được bằng tiền.

+ Có thể chuyển giao quyền sử hữu cho chủ thể khác trong giao dịch dân sự

Phân loại tài sản

Dựa vào đặc tính vật lý (có thể di dời được) và công dụng của tài sản, Bộ luật dân sự 2005 chia tài sản thành động sản và bất động sản

Bất động sản

Đất đai: là bộ phận cấu thành lãnh thổ, thuộc chủ quyền quốc gia vì vậy không thể là đối tượng của giao dịch dân sự. Pháp luật của các nước đều ngầm hiểu rằng đất đai ở đây chỉ là một mảnh đất được giới hạn bởi diện tích, chiều dài, chiều rộng, chiều cao. Khi con người thực hiện hành vi chiếm hữu, khai thác, sử dụng thì đất trở nên có giá trị...và trở thành một loại tài sản quan trọng trong giao lưu dân sự, đầu tư, thương mại.

Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà; công trình xây dựng đó: Những tài sản được liệt kê tại Điểm b Khoản 1 Điều 174 Bộ luật Dân sự 2005 đều có đặc điểm gắn liền với đất về mặt vật lý và không dễ dàng di dời được. Tức là chúng phải được xây dựng cố định trên đất và phục vụ cho mục đích khai thác sử dụng lâu dài. Các tài sản khác gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng là bất động sản như hệ thống điện, nước...đây là những tài sản công dụng gắn liền với bất động sản là nhà, công trình xây dựng nếu thiếu chúng thì nhà, công trình xây dựng không khai thác được bình thường.

Những tài sản khác gắn liền với đất Thuộc nhóm đối tượng này phải kể đến các loại tài nguyên thiên nhiên khoáng sản nằm trong lòng đất: than, dầu khí, vàng bạc... Khi được sinh ra từ đất, nằm trong đất, gắn liền với đất và chưa được khai thác đến thì các loại tài nguyên thiên nhiên này là bất động sản. Nhưng nếu đã được khai thác và vận chuyển ra khỏi khuôn viên của mảnh đất, chúng lại trở thành động sản và chịu sự điều chỉnh của quy chế pháp lý dành cho động sản.

Các loại tài sản khác do pháp luật quy định Căn cứ vào thuộc tính tự nhiên: sinh ra từ đất, hoặc gắn liền với đất Bộ luật Dân sự 2005 liệt kê một số đối tượng được coi là bất động sản. Để có thể bao quát và dự liệu khả năng xuất hiện các loại bất động sản mới trong tương lai, Bộ luật đưa ra quy định: “các loại tài sản khác do pháp luật quy định”. Ở Việt Nam hiện chưa có văn bản pháp luật nào quy định danh

mục các bất động sản khác mà Điểm d Khoản 1 Điều 174 đề cập đến. Đây cũng là một điểm bất cập của Bộ luật Dân sự 2005

Động sản

Nhìn chung pháp luật các quốc gia đều ghi nhận động sản là những tài sản có thể di dời được và không gắn liền với đất đai hoặc phục vụ cho việc khai thác đất đai. Bộ luật Dân sự Việt Nam 2005 thì sử dụng phương pháp 19/20 loại trừ để quy định: “Động sản là những tài sản không phải là bất động sản” tại Khoản 2 Điều 174. Động sản là nhóm tài sản có số lượng lớn và là đối tượng của hầu hết các giao dịch dân sự. Ngày nay, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế, đã xuất hiện nhiều đối tượng động sản có giá trị lớn: cổ phiếu, chứng khoán, tài sản trí tuệ... Các đối tượng này cần phải có quy chế điều chỉnh thích hợp, phân biệt với các loại động sản thông thường khác. Phân biệt tài sản thành động sản và bất động sản có ý nghĩa trong việc:

- Thiết lập quy chế pháp lý đặc thù đối với mỗi loại tài sản
- Xây dựng các quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với người thứ ba
- Xây dựng các quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu.
- Thiết lập các quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.
- Xây dựng các quy định luật hình thức (luật tố tụng).

Ý nghĩa của tài sản

Tài sản được sử dụng để đáp ứng mọi nhu cầu trong sản xuất, sinh hoạt của con người, do đó nó trở thành khách thể trung tâm, quan trọng của mọi quan hệ xã hội. Xây dựng khái niệm tài sản là vấn đề cần thiết và mang những ý nghĩa quan trọng:

Thứ nhất: Tài sản là khái niệm cơ bản làm nền tảng xây dựng các khái niệm khác của luật dân sự và các phân ngành khác của luật dân sự như luật chứng khoán, luật thương mại, luật sở hữu trí tuệ. Từ chế định tài sản hình thành chế định về sở hữu, quyền sở hữu trí tuệ và các chế định khác.

Thứ hai: Trên cơ sở khái niệm tài sản sẽ xác định những vật chất nào là đối tượng của giao lưu dân sự, từ đó xây dựng quy chế điều chỉnh các giao dịch đảm

bảo lợi ích của các chủ thể trong quan hệ đó. Thứ ba: Tùy từng loại tài sản, pháp luật dự liệu và thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp phù hợp với các phương thức thực hiện và bảo vệ quyền dân sự.

1.1.3. Khái niệm, đặc điểm chuyển nhượng tài sản

Khái niệm chuyển nhượng tài sản

Chuyển nhượng tài sản là một loại giao dịch dân sự nhằm thực hiện việc chuyển nhượng tài sản ở từ chủ thể này sang chủ thể khác. Trong giao dịch này người được nhận nhượng tài sản có quyền khai thác các lợi ích từ tài sản và họ phải bù đắp cho người đã chuyển nhượng cho mình một khoản tiền nhất định tương ứng với giá trị tài sản đó. Chuyển nhượng tài sản phải tuân theo các quy định của Pháp luật Dân sự về điều kiện, nội dung, hình thức mới có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ.

Đặc điểm chuyển nhượng tài sản

Thứ nhất, pháp luật quy định quyền chuyển nhượng tài sản của tổ chức, cá nhân được thực hiện dựa trên chế độ sở hữu

Thứ hai, việc chuyển nhượng tài sản chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống hồ sơ giấy tờ. Do vậy, phải rõ ràng minh bạch về giấy chứng nhận tài sản, các hợp đồng chuyển nhượng tài sản, các tư liệu liên quan đến tài sản.

Thứ ba, là chủ sở hữu đại diện đối với tài sản được chuyển nhượng, Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua pháp luật về thuế để bảo đảm lợi ích của các bên tham gia nhượng và chuyển nhượng.

Thứ tư, giá trị tài sản khi chuyển quyền sử dụng phụ thuộc vào nhiều yếu tố như thời điểm chuyển nhượng, loại tài sản chuyển nhượng, các mức quy đổi tài sản theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

Nguyên tắc chuyển nhượng tài sản

- Chủ thể sử dụng tài sản chỉ được phép chuyển nhượng cho những chủ thể theo pháp luật quy định.

- Khi chuyển nhượng tài sản các bên có quyền thoả thuận về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhưng nội dung phải phù hợp với quy định của BLDS hiện hành và pháp luật về tài sản được chuyển nhượng

- Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ những quy định của Nhà nước về sử dụng tài sản sau khi nhận chuyển nhượng.

- Việc chuyển nhượng tài sản phải xuất phát từ nhu cầu thực tế của hai bên, bảo đảm lợi ích chính đáng của người sử dụng tài sản được chuyển nhượng

1.1.4. Công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Công chứng là một hoạt động quan trọng, một thể chế không thể thiếu được của Nhà nước pháp quyền. Thông qua hoạt động công chứng và các quy định hướng dẫn, điều chỉnh pháp luật trở thành hiện thực sinh động của đời sống xã hội, thành hành vi sử dụng theo đúng pháp luật giúp cho người dân có thể tin tưởng lựa chọn công chứng, chứng thực như một sự đảm bảo của nhà nước về mặt an toàn pháp lý đối với các giao dịch của mình. Từ đó thúc đẩy sự tăng trưởng về số lượng giao dịch, hợp đồng góp một phần rất lớn vào sự phát triển đất nước. Ta có thể thấy rõ hơn tầm quan trọng của công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản như sau:

Thứ nhất, công chứng sẽ giúp bảo đảm tính hợp pháp của nội dung các giao dịch chuyển nhượng tài sản. Thực tiễn cho thấy, ít người dân Việt có sự hiểu biết rõ ràng các quy định của pháp luật về các giao dịch khi chuyển nhượng tài sản. Việc công chứng sẽ giúp cho các bên hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong giao dịch chuyển nhượng tài sản qua việc tư vấn, giải thích của các công chứng viên [33]

Thứ hai, việc công chứng còn góp phần hạn chế các giao dịch “không có thật, góp phần hạn chế các yếu tố lừa đảo, lừa dối trong các giao dịch về chuyển nhượng tài sản, nhất là trong các trường hợp thừa kế theo di chúc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ví dụ: với sự tham gia của công chứng, các vấn đề như lừa dối khi lập di chúc, cưỡng ép lập di chúc sẽ không xảy ra trừ phi có sự thông đồng giữa một bên với công chứng viên

Thứ ba, việc công chứng sẽ nâng cao giá trị chứng minh của chứng cứ (hợp đồng) khi có tranh chấp. Rõ ràng, khi xảy ra tranh chấp, các bên tham gia giao dịch phải đưa ra chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án sẽ dễ xem xét và chấp nhận hơn nếu các giao dịch đó đã được công chứng.

1.2. Khái niệm, đặc điểm và nguyên tắc quản lý nhà nước về công chứng

1.2.1. Khái niệm quản lý nhà nước

Theo Từ điển tiếng Việt (*Quang Hùng chủ biên, Nxb Thống kê, 2006*) thì “quản”, “lý” và “quản lý” được định nghĩa như sau: “Quản” là săn sóc, coi giữ. “Lý” là điều được coi là hợp lẽ phải. “Quản lý” là trông nom, coi sóc, gìn giữ việc gì cho hợp lẽ phải.

Quản lý là một phạm trù xuất hiện trước khi có Nhà nước với tính chất là một loại lao động xã hội hay lao động chung được thực hiện ở quy mô lớn. Quản lý được phát sinh từ lao động, không tách rời với lao động và bản thân quản lý cũng là một loại hoạt động lao động. Theo ngôn ngữ Hán Việt thì “quản lý” là việc thực hiện hai quá trình liên hệ chặt chẽ với nhau: “quản” và “lý”. Quá trình “quản” gồm sự trông coi, giữ gìn, duy trì hệ thống ở trạng thái ổn định. Quá trình “lý” gồm việc sửa sang, sắp xếp, đưa hệ thống phát triển phù hợp. Nếu người quản lý chỉ lo việc “quản” tức là chỉ lo việc trông coi, giữ gìn thì tổ chức dễ trì trệ. Tuy nhiên, nếu chỉ quan tâm đến việc “lý” tức là chỉ lo việc sắp xếp, tổ chức, đổi mới mà không đặt trên nền tảng của sự ổn định, thì hệ thống sẽ phát triển không bền vững, dễ bị chệch mục tiêu. Nói chung, trong “quản” phải có “lý” và trong “lý” phải có “quản” để làm cho hoạt động của hệ thống luôn ở trạng thái cân bằng. Sự quản lý đưa đến kết quả đích thực bền vững đòi hỏi phải có mưu lược, nghệ thuật làm cho hai quá trình “quản” và “lý” tích hợp vào nhau.

Quản lý là đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học. Tuy nhiên trong thực tiễn có nhiều quan niệm khác nhau về quản lý:

Theo Warren Bennis, một chuyên gia nổi tiếng về nghệ thuật lãnh đạo thì cho rằng “Quản lý là một cuộc thử nghiệm gặt gao trong cuộc đời mỗi cá nhân, và

điều đó sẽ mài giũa họ trở thành các nhà lãnh đạo”. Tiếng Việt cũng có từ “quản lý” và “lãnh đạo” riêng rẽ giống như “manager” và “leader” trong tiếng Anh.

Theo Mariparker Follit (1868 – 1933), nhà khoa học chính trị, nhà triết học Mỹ thì cho rằng “Quản lý là một nghệ thuật khiến công việc được thực hiện thông qua người khác”.

Trong cuốn “Khoa học Tổ chức và Quản lý” của tác giả Đặng Quốc Bảo, ông cho rằng “Quản lý là một quá trình lập kế hoạch, tổ chức, hướng dẫn và kiểm tra những nỗ lực của các thành viên trong một tổ chức và sử dụng các nguồn lực của tổ chức để đạt được những mục tiêu cụ thể”.

Khi bàn đến hoạt động quản lý và người quản lý cần khởi đầu từ khái niệm “tổ chức”. Vì có tính đa nghĩa của thuật ngữ này nên ở đây chúng ta chỉ nói đến tổ chức như một nhóm có cấu trúc nhất định bao gồm những con người cùng hoạt động vì một mục đích chung nào đó mà để đạt được mục đích thì một con người riêng lẻ không thể đạt đến được. Bất luận một tổ chức có mục đích gì, cơ cấu và quy mô ra sao đều cần phải có sự quản lý và có người quản lý để tổ chức hoạt động và đạt được mục đích đã đề ra.

Từ các quan niệm được nhìn nhận từ nhiều góc độ khác nhau như đã nói ở trên, chúng ta có thể nhận thấy rằng các tác giả đều thống nhất về cốt lõi của quản lý đó là trả lời các câu hỏi: ai quản lý? (tức là chủ thể quản lý), quản lý ai? quản lý cái gì? (tức là khách thể quản lý), quản lý như thế nào? (tức là phương thức quản lý), quản lý bằng cái gì? (tức là công cụ quản lý), quản lý để làm gì? (tức là mục tiêu quản lý). Từ đó chúng ta có thể khái quát về quản lý như sau:

Quản lý là sự tác động liên tục có tổ chức, có định hướng, có mục đích, có kế hoạch của chủ thể quản lý đến đối tượng quản lý để chỉ huy, điều khiển, liên kết các yếu tố tham gia vào hoạt động thành một chỉnh thể thống nhất, điều hoà hoạt động của các khâu một cách hợp quy luật nhằm đạt đến mục tiêu xác định trong điều kiện biến động của môi trường.

** Khái niệm quản lý nhà nước*

Khái niệm quản lý nhà nước chỉ xuất hiện và tồn tại cùng với sự ra đời của Nhà nước. Trong thực tiễn, khái niệm quản lý nhà nước được hiểu trên hai phương diện nghĩa rộng và nghĩa hẹp như sau:

Quản lý nhà nước theo nghĩa rộng là toàn bộ mọi hoạt động của Nhà nước nói chung, mọi hoạt động mang tính chất nhà nước, nhằm thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước. Hay nói cách khác, quản lý nhà nước là hoạt động tổ chức, điều hành của cả bộ máy nhà nước, là sự tác động, tổ chức của quyền lực nhà nước trên cả ba phương diện là lập pháp, hành pháp và tư pháp.

Theo cách hiểu này thì chủ thể quản lý nhà nước bao gồm tất cả các cơ quan, công chức trong bộ máy nhà nước thuộc hệ thống các cơ quan lập pháp, hành pháp và tư pháp. Đối tượng quản lý của nhà nước là tất cả các cá nhân, tổ chức sinh sống và hoạt động trong phạm vi lãnh thổ quốc gia. Phạm vi của quản lý nhà nước bao quát toàn diện trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội của đất nước với mục tiêu là phục vụ nhân dân, duy trì sự ổn định và phát triển bền vững trong xã hội.

Quản lý nhà nước theo nghĩa hẹp được hiểu là hoạt động chấp hành và điều hành được thực hiện chủ yếu bởi hệ thống các cơ quan hành chính nhà nước (hoặc một số tổ chức xã hội trong trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý nhà nước) đối với các quá trình xã hội và hành vi của con người nhằm đạt được những mục tiêu, yêu cầu nhiệm vụ quản lý nhà nước.

Theo cách hiểu này thì quản lý nhà nước đồng nghĩa với khái niệm quản lý hành chính nhà nước. Đây là một dạng hoạt động mang tính quyền lực nhà nước, được tiến hành bởi những chủ thể có quyền năng hành pháp, có tính thống nhất, được tổ chức theo thứ bậc chặt chẽ, mang tính chấp hành và điều hành.

Tóm lại có thể khái quát quản lý nhà nước là *một dạng quản lý đặc biệt, theo đó chủ thể quản lý được sử dụng quyền lực nhà nước gồm lập pháp, hành pháp và tư pháp để quản lý mọi lĩnh vực của đời sống xã hội; có tính tổ chức cao, ổn định, liên tục trên cơ sở các chiến lược, chương trình, kế hoạch nhằm đạt được mục tiêu đã đặt ra.*

1.2.2. Khái niệm quản lý nhà nước về công chứng

Nói đến quản lý nhà nước về công chứng là nói đến hoạt động của bộ máy nhà nước nhằm bảo đảm cho hoạt động công chứng được ổn định và phát triển phù hợp với xu thế chung của toàn xã hội. Nhà nước với vai trò là thiết chế trung tâm trong hệ thống chính trị, thông qua chức năng quản lý của mình sẽ tác động đến hoạt động công chứng-một dịch vụ pháp lý-nhằm đảm bảo cho các giao dịch dân sự, thương mại, kinh tế và các giao dịch khác trong xã hội được diễn ra đúng mục đích, đúng ý chí của chủ thể giao dịch, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Nếu Nhà nước không có những chiến lược, chính sách, phương pháp quản lý phù hợp thì hoạt động công chứng rất có thể trở thành tác nhân gây bất ổn trong xã hội [31, tr. 47].

Những năm qua, hoạt động công chứng ở nước ta đã có những đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, khẳng định ngày càng rõ hơn vị trí, vai trò quan trọng trong đời sống xã hội, đáp ứng nhu cầu công chứng ngày càng tăng của nhân dân, là công cụ đắc lực phục vụ quản lý nhà nước có hiệu quả, bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch, góp phần tích cực vào việc phòng ngừa tranh chấp, vi phạm pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, bên cạnh đó cũng có những hạn chế, nhất là giai đoạn đầu thực hiện Luật Công chứng năm 2006, các tổ chức hành nghề công chứng được thành lập một cách ồ ạt, không có quy hoạch tổng thể, công tác quản lý nhà nước hầu như chưa đáp ứng kịp thời cùng với sự thay đổi này, đã xảy ra những hậu quả vô cùng to lớn do các tổ chức hành nghề công chứng gây ra. Từ những khái quát trên, có thể định nghĩa quản lý nhà nước về công chứng như sau:

Quản lý nhà nước về công chứng là việc Nhà nước sử dụng các biện pháp, công cụ quản lý tác động vào lĩnh vực công chứng để hệ thống các tổ chức hành nghề công chứng hoạt động đúng pháp luật, đúng định hướng và đúng mục tiêu mà Nhà nước mong muốn.

1.2.3. Đặc điểm quản lý nhà nước về công chứng

Quản lý nhà nước về công chứng nhằm đảm bảo sự ổn định và phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng theo đúng định hướng, đúng mục tiêu mà Nhà nước mong muốn

Công chứng với vai trò, chức năng và vị trí đặc biệt nêu trên nên đòi hỏi trong quá trình phát triển cần phải mang tính ổn định và bền vững rất cao. Cùng là dịch vụ công nhưng công chứng không giống với các mô hình dịch vụ công khác. Sự phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng cần có sự điều tiết, phân bổ và kiểm soát trong một quy hoạch, nhất là sau khi hoạt động công chứng đã được xã hội hóa. Việc thực hiện tốt quy hoạch phát triển mạng lưới các tổ chức hành nghề công chứng, cũng như thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý nhà nước về công chứng sẽ bảo đảm các tổ chức hành nghề công chứng được thành lập và phân bổ một cách hợp lý, khoa học, đáp ứng tốt các yêu cầu công chứng của tổ chức, cá nhân.

Hiện nay, với mục tiêu đẩy mạnh xã hội hóa các dịch vụ công trong đó có hoạt động công chứng. Với định hướng cái gì Nhà nước là được, tư nhân cũng làm được thì Nhà nước chuyển dần cho tư nhân làm. Trước yêu cầu giảm tải, đi dần đến xóa bỏ việc kiêm nhiệm chức năng công chứng của các cơ quan hành chính, nâng cao chất lượng dịch vụ công, tạo điều kiện để hệ thống cơ quan hành chính Nhà nước tập trung vào công tác quản lý, cải cách xã hội gắn liền với cải cách hoạt động tư pháp trong đó có hoạt động công chứng là một trong những lĩnh vực được quan tâm hàng đầu. Tuy nhiên, nếu Nhà nước chuyển giao mà xem nhẹ việc quản lý đối với hoạt động này thì hậu quả sẽ là vô cùng nghiêm trọng. Thực tế đã chứng minh do chúng ta chưa có được một hệ thống pháp luật trải rộng và thống nhất trong việc áp dụng, chưa có một ngân hàng hồ sơ lưu trữ, cơ sở dữ liệu công chứng trên toàn quốc nên đã có nhiều tranh chấp phát sinh từ hoạt động này. Điều đó thêm một lần nữa khẳng định vai trò đặc biệt quan trọng của các tổ chức hành nghề công chứng trong sự nghiệp phát triển, ổn định kinh tế-xã hội tại Việt Nam hiện nay. Vì vậy mà Nghị quyết Đại hội X của Đảng đã xác định: “Xây dựng, hoàn thiện hệ thống chính sách bảo đảm cung ứng dịch vụ công cộng thiết yếu, bình đẳng cho mọi người dân”, “Đổi mới cơ chế quản lý và phương thức cung ứng các dịch vụ công cộng”, “Phát

huy tiềm năng, trí tuệ và các nguồn lực vật chất trong nhân dân, của toàn xã hội để cùng Nhà nước giải quyết các vấn đề xã hội và chăm lo phát triển các dịch vụ công cộng”. Hoạt động quản lý nhà nước về công chứng gắn liền với việc quy định các tiêu chuẩn thành lập, cấp phép, đào tạo, bồi dưỡng, bổ nhiệm, giám sát, kiểm tra, thanh tra, đánh giá hoạt động công chứng...

Quản lý nhà nước về công chứng nhằm đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp cũng như hiệu lực của văn bản đã được công chứng

Công chứng với vai trò là “chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản; tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản” [25, tr. 1]. Vì vậy, công chứng có vai trò tích cực trong việc phòng ngừa các tranh chấp hợp đồng, giao dịch, giả mạo giấy tờ, văn bản có thể xảy ra. Vì thế, văn bản công chứng “có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh” [25, tr. 5]. Ngoài ra, công chứng còn có vai trò tư vấn thông qua việc công chứng viên tư vấn cho người yêu cầu công chứng về các thủ tục pháp lý trong hoạt động công chứng, giải thích quyền và nghĩa vụ của họ.

Có thể nói công chứng có mặt hầu hết trên các lĩnh vực và gắn liền với đời sống xã hội, đảm bảo cho các giao dịch trong xã hội được phát triển an toàn, bền vững. Nhà nước trong nền kinh tế thị trường cần phải tiếp tục thiết lập và nâng cao hơn nữa việc bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của tư nhân, cũng như quyền được hưởng các lợi ích kinh tế xuất phát từ các sử dụng quyền sở hữu hợp pháp đó thông qua hoạt động công chứng.

Như đã nói ở trên, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, công chứng viên là người được nhà nước bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với những giao dịch, hợp đồng mà mình đã chứng nhận. Vì thế, văn bản công chứng được xem là công cụ pháp lý để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, tổ chức, phù hợp với Hiến pháp và pháp luật, ngăn ngừa hành vi vi phạm, phòng ngừa

rủi ro, tranh chấp hoặc khi có rủi ro tranh chấp xảy ra các cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào văn bản công chứng để giải quyết các vụ việc một cách thuận lợi.

Đảm bảo sự thống nhất trong hoạt động quản lý nhà nước về công chứng.

Nội dung của nguyên tắc này thể hiện ở chỗ được thực hiện trên nguyên tắc quyền lực Nhà nước là thống nhất, có sự phân công, phối hợp, kiểm soát giữa các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện các quyền lập pháp, hành pháp và tư pháp đã được Hiến pháp xác định. Theo đó, Chính phủ là cơ quan thống nhất quản lý nhà nước về công chứng trên toàn quốc. UBND cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương.

Bảo đảm sự độc lập và tự chịu trách nhiệm của công chứng viên trong quá trình hành nghề công chứng

Theo quy định của pháp luật về công chứng, công chứng là hoạt động do Nhà nước tổ chức và quản lý, song hành vi công chứng lại do công chứng viên thực hiện một cách độc lập, không bị chi phối hoặc áp đặt bởi bất cứ tổ chức hoặc cá nhân nào. Công chứng viên là một chức danh tư pháp, hoạt động độc lập và chỉ tuân theo pháp luật. Người đứng đầu tổ chức hành nghề công chứng chỉ giữ vai trò quản lý, điều hành chứ không chịu trách nhiệm về văn bản công chứng do công chứng viên thuộc tổ chức của mình thực hiện, không được áp đặt ý chí của mình đối với công chứng viên khác trong việc thực hiện công chứng. Các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu công chứng thì được quyền lựa chọn công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện nhu cầu của mình mà không phụ thuộc vào sự chỉ định hay phân công công chứng viên của người đứng đầu tổ chức hành nghề công chứng.

Trong quá trình hành nghề công chứng, công chứng viên phải đảm bảo giữ bí mật tuyệt đối về nội dung công chứng và các thông tin liên quan đến hoạt động công chứng mà mình đã thực hiện, trừ những trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bằng văn bản về việc cung cấp hồ sơ công chứng phục vụ cho công tác thanh tra, kiểm tra, truy tố, xét xử đối với vụ việc có liên quan đến việc đã công chứng.

Nguyên tắc bảo đảm pháp chế xã hội chủ nghĩa trong quản lý hoạt động công chứng

Nguyên tắc này thể hiện ở chỗ cơ quan quản lý nhà nước về công chứng khi thực hiện vai trò quản lý phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Các tổ chức hành nghề công chứng, công chứng viên chỉ được hoạt động, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong phạm vi mà pháp luật cho phép. Người yêu cầu công chứng và những người thực hiện hành vi công chứng phải nghiêm chỉnh và triệt để tuân thủ pháp luật trong thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

1.2.4. Vai trò của quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Quản lý Nhà nước có vai trò định hướng cho sự phát triển của hoạt động công chứng đúng pháp luật, đúng định hướng và đúng mục tiêu mà Nhà nước mong muốn. Xuất phát từ bản chất của hoạt động công chứng là một hoạt động công quyền của Nhà nước, công chứng là hoạt động được Nhà nước ủy quyền để chứng nhận tính hợp pháp, tính xác thực của các hợp đồng, giao dịch. Vì thế, việc xác định phạm vi, ranh giới các việc công chứng hay nói cách khác là xác định thẩm quyền của tổ chức hành nghề công chứng được làm những việc gì có ý nghĩa rất quan trọng, nhằm phòng ngừa những vi phạm rất dễ xảy ra trong lĩnh vực này do vượt quá phạm vi được cho phép.

Ở các quốc gia khác nhau, việc xác định phạm vi công chứng cũng không giống nhau. Tùy thuộc vào điều kiện, hoàn cảnh của từng nước và do nhà nước đó lựa chọn nhưng thông thường có hai cách chủ yếu sau:

Cách thứ nhất, Nhà nước sẽ liệt kê các việc công chứng. Cách này được áp dụng ở các nước thuộc hệ thống Xã hội Chủ nghĩa trước đây.

Cách thứ hai, Nhà nước xác định phạm vi (khung pháp lý) và sau đó các văn bản pháp luật nội dung sẽ quy định những việc bắt buộc phải công chứng như Anh, Pháp, Đức, Việt Nam... hiện nay.

Ở nước ta, thực tiễn hoạt động công chứng từ khi có Nghị định 45/HĐBT việc xác định phạm vi công chứng mở rộng hay thu hẹp sẽ tùy thuộc vào nhu cầu

quản lý nhà nước ở từng giai đoạn cụ thể. Trong giai đoạn hiện nay, với sự phát triển rất năng động của cơ chế thị trường và sự hội nhập quốc tế, vai trò của công chứng ngày càng trở nên quan trọng, giúp Nhà nước quản lý tốt các giao dịch. Luật Công chứng năm 2014 đã thể hiện bước đột phá trong việc mở rộng phạm vi về thẩm quyền cho các tổ chức hành nghề công chứng theo hướng: Tổ chức hành nghề công chứng được phép chứng nhận (1) “*tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản, (2) tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”; (3) chứng thực “*bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản*”.

Việc quy định nêu trên có ý nghĩa là phạm vi giới hạn thẩm quyền của các tổ chức hành nghề công chứng ngày càng được mở rộng. Điều đó đòi hỏi công chứng viên vừa phải có nghiệp vụ chuyên môn cao, vừa phải có đạo đức nghề nghiệp trong sáng mới có thể đáp ứng được yêu cầu, nhiệm vụ. Trong quá trình hành nghề, công chứng viên có sự độc lập khi tác nghiệp, tự chịu trách nhiệm về chuyên môn trước pháp luật mà không chịu sự áp đặt của người đứng đầu tổ chức hành nghề công chứng hay cơ quan quản lý nhà nước. Đồng thời pháp luật cũng không cho phép các cơ quan quản lý nhà, người đứng đầu tổ chức hành nghề công chứng áp đặt mệnh lệnh hành chính hay can thiệp thiếu căn cứ pháp luật vào tác nghiệp chuyên môn của công chứng viên. Mặt khác, các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu công chứng được quyền lựa chọn công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện nhu cầu của mình mà không phụ thuộc vào sự chỉ định hay phân công nhiệm vụ của người đứng đầu tổ chức hành nghề công chứng. Ngoài ra, để đảm bảo cho công chứng viên yên tâm nghề nghiệp, giảm nhẹ gánh nặng áp lực về bồi thường thiệt hại, các tổ chức hành nghề công chứng có nghĩa vụ mua bảo hiểm nghề nghiệp cho công chứng viên trong quá trình hành nghề công chứng.

1.3. Nội dung quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Nội dung quản lý nhà nước về công chứng gồm có thể chia thành 3 nhóm chính như sau:

1.3.1. Quản lý nhà nước về mặt hình thức

Đối với nhóm này, Luật Công chứng năm 2014 quy định Nhà nước thực hiện các hoạt động chủ yếu như: Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật, các chính sách phát triển nghề công chứng; thành lập, hợp nhất, sáp nhập, chuyển nhượng, chuyển đổi, giải thể tổ chức hành nghề công chứng; đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng; bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm công chứng viên; kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo...

1.3.2. Quản lý nhà nước về mặt nội dung (quản lý nhà nước đối với các hợp đồng, giao dịch đã công chứng)

Nội dung này được quy định ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật nội dung thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau. Với vai trò chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự, tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản nên việc thẩm định kỹ hồ sơ công chứng trước khi ký công chứng là công việc tối quan trọng của các công chứng viên nói riêng và các tổ chức hành nghề công chứng nói chung. Bởi nếu việc thẩm định và chứng nhận không chính xác sẽ dễ dẫn đến nhiều rủi ro cho khách hàng và nguy cơ sẽ bị khách hàng khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại, phát sinh trách nhiệm pháp lý đối với cá nhân, gây bất ổn trong xã hội. Hoạt động công chứng bao gồm một loạt các thủ tục rất phức tạp kể từ khi công chứng viên tiếp nhận ý chí của các bên giao kết hợp đồng như xác định tư cách chủ thể, kiểm tra năng lực hành vi dân sự, tính tự nguyện của các bên trong giao kết hợp đồng, xác định nguồn gốc hợp pháp của đối tượng hợp đồng, kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng...

Sau hơn 10 năm thực hiện Luật Công chứng, áp lực quá tải ở các Phòng Công chứng nhà nước sau khi các Văn phòng công chứng được thành lập, việc giảm tải yêu cầu về chứng thực của các cơ quan hành chính nhà nước đã mang lại hiệu quả. Tuy nhiên, sự phát triển quá nhanh các tổ chức hành nghề công chứng mà chủ yếu là các Văn phòng công chứng khiến công tác quản lý nhà nước đối với hoạt

động này đã bộc lộ nhiều kẽ hở, hoạt động công chứng xảy ra nhiều vi phạm pháp luật. Nhất là khi trình độ chuyên môn nghiệp vụ của các công chứng viên thuộc diện miễn đào tạo nghề trước khi được bổ nhiệm còn nhiều hạn chế đã tạo cơ hội các đối tượng lợi dụng làm giả các tài liệu, chữ ký trong các hợp đồng giao dịch dân sự, các giấy tờ uỷ quyền để chuyển dịch quyền sở hữu đối với tài sản...Hiện tượng cạnh tranh, dễ dãi trong hoạt động công chứng khiến cho chất lượng văn bản công chứng tại các Văn phòng công chứng đang được đặt nhiều câu hỏi. Hệ thống các tổ chức hành nghề công chứng được thành lập nhiều nhưng thiếu sự liên kết để chia sẻ thông tin, chưa có cơ sở dữ liệu chung trên toàn quốc để kiểm soát các giao dịch đã dẫn đến tình trạng một tài sản nhưng lại được nhiều tổ chức hành nghề công chứng nhận làm phát sinh nhiều hệ lụy bất ổn trong xã hội.

1.3.3. Quản lý nhà nước thông qua hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm là nội dung quan trọng trong công tác quản lý nhà nước. Thông qua hoạt động thanh tra, kiểm tra cơ quan nhà nước đánh giá đúng thực trạng việc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật, trong đó có những sơ hở, khiếm khuyết của chủ trương, chính sách, pháp luật, cơ chế quản lý; xác định sai phạm, làm rõ nguyên nhân, có kiến nghị sửa chữa, khắc phục, xử lý những sai phạm mà qua thanh tra, kiểm tra đã phát hiện... đồng thời giúp cho cơ quan quản lý nhà nước có cơ sở thực tiễn để nghiên cứu, bổ sung, sửa đổi hoàn thiện chủ trương, chính sách, pháp luật, cơ chế quản lý... đã ban hành hoặc ban hành chính sách mới cho phù hợp. Mặt khác, thông qua kết luận thanh tra, kiểm tra, cơ quan nhà nước thực hiện hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ cho các tổ chức hành nghề công chứng, phát hiện biểu dương những nhân tố mới, điển hình.

1.3.4. Chủ thể quản lý nhà nước về công chứng

Luật Công chứng năm 2014 quy định cụ thể chủ thể quản lý Nhà nước về công chứng như sau:

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về công chứng.

- Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thực hiện quản lý nhà nước về công chứng, có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

+ Ban hành hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về công chứng;

+ Xây dựng, trình Chính phủ ban hành chính sách phát triển nghề công chứng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng trong cả nước;

+ Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành có liên quan hướng dẫn, triển khai, quản lý việc thực hiện Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng trong cả nước;

+ Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về công chứng, chính sách phát triển nghề công chứng;

+ Bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm công chứng viên;

+ Phê duyệt Điều lệ của tổ chức xã hội - nghề nghiệp toàn quốc của công chứng viên sau khi thống nhất ý kiến với Bộ Nội vụ; đình chỉ thi hành và yêu cầu sửa đổi những văn bản, quy định của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của công chứng viên trái với quy định của Hiến pháp, Luật công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

+ Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo về hoạt động công chứng theo thẩm quyền;

+ Định kỳ hằng năm báo cáo Chính phủ về hoạt động công chứng; + Quản lý và thực hiện hợp tác quốc tế về hoạt động công chứng;

+ Các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của Luật công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Bộ Ngoại giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công chứng của cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài, tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng cho viên chức lãnh sự, viên chức ngoại giao được giao thực hiện công chứng; định kỳ hằng năm báo cáo Bộ Tư

pháp về hoạt động công chứng của cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài để tổng hợp báo cáo Chính phủ.

- Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc thực hiện quản lý nhà nước về công chứng.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương và có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

+ Tổ chức thi hành, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về công chứng, chính sách phát triển nghề công chứng;

+ Thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

+ Quyết định thành lập Phòng công chứng, bảo đảm cơ sở vật chất và phương tiện làm việc cho các Phòng công chứng; quyết định việc giải thể hoặc chuyển đổi Phòng công chứng theo quy định của Luật công chứng;

+ Ban hành tiêu chí xét duyệt hồ sơ đề nghị thành lập Văn phòng công chứng; quyết định cho phép thành lập, thay đổi và thu hồi quyết định cho phép thành lập Văn phòng công chứng, cho phép chuyển nhượng, hợp nhất, sáp nhập Văn phòng công chứng;

+ Ban hành mức trần thù lao công chứng tại địa phương;

+ Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo về công chứng theo thẩm quyền; phối hợp với Bộ Tư pháp trong công tác kiểm tra, thanh tra về công chứng;

+ Báo cáo Bộ Tư pháp về việc thành lập, chuyển đổi, giải thể Phòng công chứng; cho phép thành lập, hợp nhất, sáp nhập, chuyển nhượng Văn phòng công chứng trên địa bàn. Định kỳ hằng năm báo cáo Bộ Tư pháp về hoạt động công chứng tại địa phương để tổng hợp báo cáo Chính phủ;

+ Các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của Luật công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương, thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Luật công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

1.4. Kinh nghiệm nước ngoài trong quản lý nhà nước về công chứng

Trong giai đoạn đầu của quá trình xã hội hóa hoạt động công chứng, các tổ chức hành nghề công chứng theo mô hình mới đang hình thành, vị trí, vai trò và hoạt động của công chứng viên mới tạo được tạo lập, xây dựng nên không tránh khỏi những lúng túng, bất cập. Do vậy, vai trò quản lý của Nhà nước là vô cùng quan trọng, góp phần điều tiết, điều chỉnh hoạt động công chứng phát triển lành mạnh, bảo đảm an toàn pháp lý cho cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp sử dụng dịch vụ công chứng trong điều kiện các giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại ngày càng đa dạng, phong phú và phức tạp.

Tham khảo kinh nghiệm của một số nước phát triển (Pháp, Đức, Tây Ban Nha, Ba Lan, Trung Quốc, Nhật Bản...) cho thấy, chủ trương tự do hóa nghề công chứng đã được thực hiện từ lâu để xây dựng đội ngũ “thẩm phán hợp đồng” độc lập, đáng tin cậy và công bằng. Mặc dù không can thiệp trực tiếp vào hoạt động công chứng nhưng Nhà nước vẫn có những cách thức quản lý rất hiệu quả thông qua việc tổ chức cơ quan quản lý, thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đối với loại hình hoạt động mang tính đặc thù này [20].

1.4.1. Về cơ quan quản lý

Ở Ba Lan, Pháp, Đức, Trung Quốc..., cơ quan quản lý được chia thành nhiều cấp độ mà Bộ Tư pháp là cơ quan quản lý nhà nước cao nhất về công chứng. Ở cấp địa phương cũng có những cơ quan quản lý riêng, có thể là một cơ quan trực thuộc Tòa án hoặc cơ quan hành chính tư pháp. Nhiệm vụ chung của cơ quan này là giám sát và chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức xã hội- nghề nghiệp của công chứng viên theo quy định của pháp luật, giám sát việc thi hành công vụ của công chứng viên và tập sự của công chứng viên tập sự. [20]

Đức, mọi công chứng viên phải chịu sự giám sát của Chánh án cấp quận/huyện có thẩm quyền. Cụ thể là các hồ sơ hành nghề và hoạt động hành nghề

của công chứng viên còn phải được kiểm tra bởi cơ quan giám sát có thẩm quyền. Việc bất cẩn và không tuân thủ luật pháp có thể dẫn đến các chế tài kỷ luật và các trách nhiệm pháp lý khác đối với công chứng viên.

Ở Tây Ban Nha, Tổng cục quản lý Đăng ký và Công chứng là cơ quan trực thuộc Bộ Tư pháp, có chức năng quản lý đăng ký và quản lý công chứng. Theo đó, cơ quan này có nhiệm vụ dự thảo các quy chế cần thiết để tuân thủ Luật Công chứng và các Quy chế hoặc lệnh để thực thi; giải quyết các nội dung tham vấn và nghi ngờ của Hội đồng Quản trị các Đoàn Công chứng hoặc công chứng viên; ra các Quyết định phù hợp trong các vấn đề thuộc thẩm quyền; giải quyết các khiếu nại đối với các quyết định của Hội đồng quản trị không thừa nhận các nội dung công chứng; thực hiện hoạt động đăng ký, thanh tra và giám sát của các văn phòng công chứng.

1.4.2. Công tác thanh tra, kiểm tra

Thanh tra, kiểm tra là một trong những hoạt động thường xuyên của cơ quan quản lý nhà nước về công chứng. Thời hạn thanh kiểm tra, nội dung, đối tượng, phạm vi thanh kiểm tra... hầu hết được quy định rất rõ trong pháp luật công chứng của Pháp, Đức, Tây Ban Nha, Ba Lan. Công tác kiểm tra, thanh tra được tiến hành theo định kỳ hoặc khi có khiếu nại, tố cáo do công dân phản ánh. [20]

Việc thực hiện chức năng kiểm tra, thanh tra hoạt động công chứng thường có sự phối hợp giữa cơ quan tự quản với cơ quan quản lý nhà nước. Ví dụ như ở Ba Lan, Bộ trưởng Bộ Tư pháp có thể đích thân hoặc thông qua Chánh án Tòa Thượng thẩm, Chánh án các Tòa cơ sở hoặc chỉ định người thực hiện kiểm tra hoạt động của công chứng viên và các cơ quan đại diện. Việc thanh tra công chứng được thực hiện ít nhất 3 năm một lần đối với mỗi văn phòng công chứng. Cơ quan thanh tra có quyền kiểm tra hoạt động của Văn phòng công chứng, xác minh sổ quản lý, yêu cầu bổ sung, sửa chữa những thủ tục và sai sót, đề nghị áp dụng biện pháp kỷ luật trong trường hợp công chứng viên mắc lỗi nghề nghiệp.

1.4.3. Xử lý vi phạm

Để xem xét xử lý đối với công chứng viên hoặc tổ chức hành nghề công chứng, pháp luật các nước đều quy định rất rõ (bằng việc liệt kê cụ thể) các hành vi vi phạm trong Luật. Tuy có thái độ khác nhau đối với việc coi một hành vi cụ thể nào đó có là vi phạm pháp luật hay không, song vẫn có một số hành vi bị nhiều nước cùng coi là vi phạm pháp luật công chứng. Ví dụ như: ở Pháp, Đức, Tây Ban Nha, hành vi làm việc tại hơn hai cơ quan công chứng cùng một lúc; làm công việc khác có thù lao; thực hiện công chứng cho những đối tượng không được phép; cạnh tranh không lành mạnh với các công chứng viên hoặc tổ chức hành nghề công chứng khác, thu phí công chứng sai quy định... đều được coi là vi phạm pháp luật công chứng.

Ở các nước theo hệ thống pháp luật La tinh (Pháp, Đức, Tây Ban Nha, Ba Lan), công chứng viên có nghĩa vụ thiết lập một văn bản đúng với quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung; tư vấn cho các bên cách thức thực hiện thỏa thuận, tạo điều kiện để bảo vệ quyền lợi chính đáng của họ và phải bảo đảm hiệu lực hoàn toàn của thỏa thuận giữa các bên. Nếu công chứng viên không thực hiện tốt nghĩa vụ nêu trên thì bị kỷ luật, chịu trách nhiệm hình sự, hoặc trách nhiệm dân sự tùy theo mức độ vi phạm của họ.

Nếu các vi phạm nhỏ thì thường áp dụng chế tài kỷ luật (bao gồm: nhắc nhở, khiển trách thông thường, khiển trách trước hội đồng công chứng viên, cấm tái phạm, cấm hành nghề tạm thời và bãi miễn). Nếu vi phạm mang tính hình sự, cơ quan có thẩm quyền sẽ đề xuất lên Tòa án để áp dụng hình phạt hình sự tương ứng. Ở Pháp, hình phạt áp dụng đối với công chứng viên nặng hơn so với công dân bình thường đối với cùng một hành vi, vì xuất phát từ vị trí pháp lý của công chứng viên là nhân viên công quyền, là người hiểu biết pháp luật rất rõ và người đảm bảo cho các yêu cầu an toàn cho các giao dịch pháp lý. Công chứng viên, công chứng viên tập sự phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do mình gây ra trong quá trình hành nghề, bất kể lỗi cố ý hay vô ý. Nhà nước không chịu trách nhiệm thay cho công chứng viên. Thẩm quyền xử lý vi phạm được chia từng cấp độ, từ cấp cơ sở đến cấp cao nhất thường là Bộ trưởng Bộ Tư pháp hoặc Tòa án. Đương sự, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng nếu có tranh chấp về nội dung văn bản công chứng hoặc việc bồi thường thiệt hại do công chứng thì đều có thể khiếu nại lên cơ quan cấp trên hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nếu không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp đó.

1.4.4. Bài học cho Việt Nam

Do đặc điểm của nước ta là từ một nước phong kiến đi thẳng lên chủ nghĩa xã hội, bỏ qua giai đoạn phát triển tư bản chủ nghĩa. Vì vậy, có thể khẳng định dưới chế độ phong kiến trước đây, hoạt động chứng thực chính thống (với cách hiểu như hiện nay) là chưa xuất hiện. Tuy nhiên, không thể phủ nhận rằng các hoạt động có tính chất xác nhận, xác thực... của chính quyền vẫn tồn tại ở nhà nước phong kiến Việt Nam trước đây như một nhu cầu tất yếu của quản lý xã hội.

Cùng với hoạt động công chứng, hoạt động chứng thực của nước Việt Nam dân chủ cộng hòa chỉ được chính thức đặt nền móng từ sau Cách mạng tháng Tám thành công năm 1945. Cùng với việc xây dựng Nhà nước kiểu mới, ngày 15/11/1945, Hồ Chủ tịch đã thay mặt Chính phủ lâm thời của nước Việt Nam dân chủ cộng hòa ban hành Sắc lệnh số 59/SL về việc ấn định thể lệ thị thực các giấy tờ. Tiếp sau đó, ngày 29/02/1952, Hồ Chủ tịch đã ký Sắc lệnh số 85/SL quy định thể lệ trước bạ về việc mua, bán, cho, đổi nhà cửa, ruộng đất. Thời kỳ này, chỉ có Ủy ban nhân dân, Ủy ban kháng chiến hành chính có thẩm quyền “thị thực”, “nhận thực,” đây thực chất là tiền thân của hoạt động công chứng, chứng thực sau này. Việt Nam quản lý các tổ chức hành nghề công chứng thông qua Luật Công chứng, Luật Công chứng năm 2014 đã giao trở lại cho tổ chức hành nghề công chứng thẩm quyền chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và thẩm quyền công chứng bản dịch. Có thể nói, việc giao trở lại cho tổ chức hành nghề công chứng các thẩm quyền này là phù hợp với tình hình hiện nay, một mặt vừa tạo thêm một “kênh” để người dân lựa chọn, một mặt vừa tạo điều kiện cho các tổ chức hành nghề công chứng duy trì và nâng cao chất lượng hoạt động.

Kết luận Chương 1

Toàn bộ chương 1 đã hệ thống hóa các khái niệm liên quan đến quản lý nhà nước về công chứng nói chung và công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản nói riêng, khái niệm về tài sản,

Ở nước ta, Nhà nước luôn thể hiện vai trò quản lý nhà nước về công chứng nói chung và công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản nói riêng, đó là việc Nhà nước sử dụng các biện pháp, công cụ quản lý tác động vào hoạt động công chứng nhằm làm cho hệ thống các tổ chức hành nghề công chứng hoạt động đúng pháp luật, đúng định hướng và đúng mục tiêu mà Nhà nước mong muốn.

Quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản cụ thể như: Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật; xây dựng và tổ chức thực hiện các chính sách phát triển nghề công chứng cũng như quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng trong cả nước; đào tạo, bồi dưỡng, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm công chứng viên; quyết định việc thành lập, chuyển đổi, giải thể, chuyển nhượng, hợp nhất, sáp nhập, cấp phép hoạt động các tổ chức hành nghề công chứng; quyết định mức trần thù lao công chứng; thực hiện hợp tác quốc tế về hoạt động công chứng; quản lý về tổ chức và hoạt động tổ chức xã hội - nghề nghiệp của công chứng viên; kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo về hoạt động công chứng.

Chính phủ là cơ quan thống nhất quản lý nhà nước về công chứng trên toàn quốc. Bộ Tư pháp là cơ quan chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thực hiện quản lý nhà nước về công chứng. Bộ Ngoại giao là cơ quan có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc quản lý đối với hoạt động công chứng của cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương. Sở Tư pháp là cơ quan chuyên môn chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về công chứng trên địa bàn.

Nhìn chung, hiện nay trên thế giới, bằng cách này hay cách khác, các quốc gia đều thực hiện vai trò quản lý nhà nước đối với hoạt động công chứng. Một mặt

bảo đảm cho hoạt động này được thực hiện đúng pháp luật, phát triển đúng định hướng và đúng mục tiêu mà Nhà nước mong muốn. Mặt khác, bảo đảm cho hoạt động công chúng thực hiện tốt chức năng bảo vệ lợi ích của nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

Chương 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

2.1.1. Quy định pháp luật hiện hành về quản lý nhà nước về công chứng

Hoạt động quản lý nhà nước về công chứng được thể hiện thông qua các quy định rất cụ thể của pháp luật về các chủ thể có thẩm quyền quản lý và phạm vi quản lý của họ. Theo đó, tại *Điều 11 Luật công chứng 2006* quy định các cơ quan có thẩm quyền quản lý về công chứng đó là: Chính phủ, Bộ Tư Pháp, Bộ ngoại giao, Bộ, ngành có liên quan, UBND tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương. Các cơ quan này có thẩm quyền quản lý trong một phạm vi nhất định. Cụ thể :

+ *Chính Phủ* thống nhất quản lý về công chứng : Ban hành chủ trương, kế hoạch để hoạch định xu hướng phát triển, ban hành các nghị định để cụ thể hóa Luật Công chứng, kiểm tra, thành tra, giám sát đối với các địa phương...

+ *Bộ Tư Pháp* : Là cơ quan trực tiếp thực hiện hoạt động quản lý trong lĩnh vực công chứng và chịu trách nhiệm trước Chính phủ. Cụ thể, theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật công chứng 2006, thì Bộ tư pháp có nhiệm vụ, quyền hạn sau: Xây dựng và trình Chính phủ chính sách phát triển công chứng; ban hành hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về công chứng; quy định chương trình khung đào tạo nghề công chứng, quản lý việc tổ chức, đào tạo nghề công chứng; ban hành quy chế tập sự hành nghề công chứng; ban hành quy tắc đạo đức hành nghề công chứng; bổ nhiệm, miễn nhiệm công chứng viên; cấp thẻ công chứng viên; hướng dẫn nghiệp vụ công chứng; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về công chứng; kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo về công chứng; tổng kết, báo cáo Chính phủ về công chứng; quản lý và thực hiện hợp tác quốc tế về công chứng.

+ *Bộ Ngoại giao*: có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công chứng của cơ quan đại diện ngoại giao,

cơ quan lãnh sự của Việt Nam ở nước ngoài và tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng cho viên chức lãnh sự, viên chức ngoại giao được giao thực hiện công chứng (khoản 3 Điều 11, Luật công chứng).

+ *Bộ, cơ quan ngang Bộ* : trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc thực hiện quản lý nhà nước về công chứng. Ví dụ như Bộ công an quản lí con dấu của các Văn phòng công chứng...

+ *UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương* : thực hiện việc quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương. Cụ thể theo quy định tại khoản 5 Điều 11 có các nhiệm vụ, quyền hạn sau: Thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở địa phương để đáp ứng nhu cầu công chứng của tổ chức, cá nhân; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về công chứng; thành lập, giải thể Phòng công chứng; quyết định, thu hồi quyết định cho phép thành lập Văn phòng công chứng; tổ chức việc cấp, thu hồi giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng; bảo đảm cơ sở vật chất và phương tiện làm việc ban đầu cho Phòng công chứng; kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo về công chứng; tổng hợp tình hình và thống kê về công chứng trong địa phương gửi Bộ Tư pháp.

Luật công chứng năm 2014 dành riêng một Chương quy định rõ các nội dung quản lý, phân định rõ trách nhiệm giữa Chính phủ, Bộ Tư pháp, các bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Tư pháp. Nhiệm vụ quản lý được phân cấp phù hợp cho địa phương, tăng cường trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và xác định rõ vai trò, trách nhiệm của Sở Tư pháp trong việc giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý hoạt động công chứng trên địa bàn. Trách nhiệm phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về công chứng cũng được Luật quy định rõ.

Cùng với nhiệm vụ công chứng, Luật quy định công chứng viên được chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản; việc chứng thực được thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng thực. Luật cũng quy định rõ hơn về phạm vi thẩm quyền của cơ quan đại diện ngoại giao Việt Nam ở nước

ngoài nhằm giúp cơ quan này thực hiện tốt nhiệm vụ của mình, tạo thuận lợi cho những người Việt Nam đang học tập, làm việc, sinh sống ở nước ngoài khi có yêu cầu công chứng.

Để đảm bảo tính khả thi, hiệu lực thi hành của nhiều quy định mới, Luật quy định vấn đề chuyển tiếp đối với Văn phòng công chứng, việc mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp của công chứng viên và hiệu lực của Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng hiện hành.

2.1.2. Các mô hình tổ chức hành nghề công chứng theo Luật Công chứng 2014

Phòng công chứng

Phòng công chứng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập.

- Phòng công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng. Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng là Trưởng phòng. Trưởng phòng công chứng phải là công chứng viên, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức.

- Tên gọi của Phòng công chứng bao gồm cụm từ “Phòng công chứng” kèm theo số thứ tự thành lập và tên của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Phòng công chứng được thành lập.

- Phòng công chứng sử dụng con dấu không có hình quốc huy. Phòng công chứng được khắc và sử dụng con dấu sau khi có quyết định thành lập. Thủ tục, hồ sơ xin khắc dấu, việc quản lý, sử dụng con dấu của Phòng công chứng được thực hiện theo quy định của pháp luật về con dấu.

Văn phòng công chứng

- Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đối với loại hình công ty hợp danh. Văn phòng công chứng phải có từ hai công chứng viên hợp danh trở lên. Văn phòng công chứng không có thành viên góp vốn.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng là Trưởng Văn phòng. Trưởng Văn phòng công chứng phải là công chứng viên hợp danh của Văn phòng công chứng và đã hành nghề công chứng từ 02 năm trở lên.

- Tên gọi của Văn phòng công chứng phải bao gồm cụm từ “Văn phòng công chứng” kèm theo họ tên của Trưởng Văn phòng hoặc họ tên của một công chứng viên hợp danh khác của Văn phòng công chứng do các công chứng viên hợp danh thỏa thuận, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của tổ chức hành nghề công chứng khác, không được vi phạm truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức và thuần phong mỹ tục của dân tộc.

- Văn phòng công chứng phải có trụ sở đáp ứng các điều kiện do Chính phủ quy định.

- Văn phòng công chứng có con dấu và tài khoản riêng, hoạt động theo nguyên tắc tự chủ về tài chính bằng nguồn thu từ phí công chứng, thù lao công chứng và các nguồn thu hợp pháp khác.

- Văn phòng công chứng sử dụng con dấu không có hình quốc huy. Văn phòng công chứng được khắc và sử dụng con dấu sau khi có quyết định cho phép thành lập. Thủ tục, hồ sơ xin khắc dấu, việc quản lý, sử dụng con dấu của Văn phòng công chứng được thực hiện theo quy định của pháp luật về con dấu.

2.1.3. Điều kiện thành lập Văn phòng công chứng

Theo Điều 26 quy định của Luật Công chứng 2006 để thành lập văn phòng công chứng cần điều kiện sau:

Văn phòng công chứng do một công chứng viên thành lập được tổ chức và hoạt động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân. Văn phòng công chứng do hai công chứng viên trở lên thành lập được tổ chức và hoạt động theo loại hình công ty hợp danh. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng là Trưởng Văn phòng.

Trưởng Văn phòng công chứng *phải là công chứng viên*. Văn phòng công chứng có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng, hoạt động theo nguyên tắc tự chủ về tài

chính bằng nguồn thu từ kinh phí đóng góp của công chứng viên, phí công chứng, thù lao công chứng và các nguồn thu hợp pháp khác.

Người hoàn thành tập sự hành nghề công chứng có quyền đề nghị Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm công chứng viên. Hồ sơ đề nghị bổ nhiệm công chứng viên gửi Sở Tư pháp ở địa phương nơi đăng ký tập sự, gồm có:

- a) Đơn đề nghị bổ nhiệm công chứng viên;
- b) Bản sao bằng cử nhân luật hoặc bằng thạc sỹ luật;
- c) Giấy tờ chứng minh về thời gian công tác pháp luật;
- d) Bản sao Giấy chứng nhận tốt nghiệp đào tạo nghề công chứng;
- đ) Báo cáo kết quả tập sự hành nghề công chứng có nhận xét của công chứng viên hướng dẫn;
- e) Sơ yếu lý lịch;
- g) Giấy chứng nhận sức khoẻ.

(Điều 18, Luật Công chứng 2006)

2.1.4. Thủ tục thành lập Văn phòng công chứng

- Các công chứng viên thành lập Văn phòng công chứng phải có hồ sơ đề nghị thành lập Văn phòng công chứng gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Hồ sơ đề nghị thành lập Văn phòng công chứng gồm đơn đề nghị thành lập và đề án thành lập Văn phòng công chứng, trong đó nêu rõ sự cần thiết thành lập, dự kiến về tổ chức, tên gọi, nhân sự, địa điểm đặt trụ sở, các điều kiện vật chất và kế hoạch triển khai thực hiện; bản sao quyết định bổ nhiệm công chứng viên tham gia thành lập Văn phòng công chứng.

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thành lập Văn phòng công chứng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép thành lập Văn phòng công chứng; trường hợp từ chối phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do.

- Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được quyết định cho phép thành lập, Văn phòng công chứng phải đăng ký hoạt động tại Sở Tư pháp ở địa phương nơi đã ra quyết định cho phép thành lập.

Nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng bao gồm tên gọi của Văn phòng công chứng, họ tên Trưởng Văn phòng công chứng, địa chỉ trụ sở của Văn phòng công chứng, danh sách công chứng viên hợp danh của Văn phòng công chứng và danh sách công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng của Văn phòng công chứng (nếu có).

- Hồ sơ đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng gồm đơn đăng ký hoạt động, giấy tờ chứng minh về trụ sở của Văn phòng công chứng phù hợp với nội dung đã nêu trong đề án thành lập và hồ sơ đăng ký hành nghề của các công chứng viên hợp danh, công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng lao động tại Văn phòng công chứng (nếu có). Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đăng ký hoạt động, Sở Tư pháp cấp giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng; trường hợp từ chối phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do.

- Văn phòng công chứng được hoạt động công chứng kể từ ngày Sở Tư pháp cấp giấy đăng ký hoạt động.

2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Đặc điểm về kinh tế và xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay có diện tích rộng 2.095 km², lớn hơn gấp 30 lần so với đô thị Sài Gòn trước năm 1975 (67,5 km²). Trong đó, tính riêng diện tích khu đô thị là 820 km² (năm 2010), lớn gấp 33 lần so với trước năm 1975 (rộng 25 km²). Thành phố Hồ Chí Minh ngày nay bao gồm toàn bộ đô thành Sài Gòn cũ, cộng thêm toàn bộ tỉnh Gia Định, quận Phú Hòa của tỉnh Bình Dương và quận Củ Chi của tỉnh Hậu Nghĩa cũ.

Về dân số, tháng 4/2014, toàn thành phố Hồ Chí Minh có 7,95 triệu dân [32], trong đó khoảng 6,7 triệu dân sống ở khu đô thị, tăng 3,3 lần so với mức 2 triệu dân của đô thị Sài Gòn ở thời điểm tháng 5/1975. Lượng người nhập cư đổ vào thành phố ngày càng tăng tạo nên sức ép rất lớn lên cơ sở hạ tầng giao thông đường sá, dịch vụ công cộng và môi trường thành phố. Có ý kiến cho là sau 1975, Sài Gòn từ một cô tiên bỗng hóa “lọ lem” và rồi giờ đây trở lại lộng lẫy. Với tổng diện tích

2.096 km² và hơn 8 triệu dân (số liệu 2014) Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn thứ 2 Việt Nam về diện tích (sau Hà Nội) và lớn nhất về dân số. 11 quận nội thành của Sài Gòn trước đây được chia lại thành 8 quận. Bốn quận Gò Vấp, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Tân Bình được thành lập. Khu vực ngoại thành gồm 5 huyện: Thủ Đức, Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Nhà Bè. Năm 1978, thành phố nhận thêm huyện Duyên Hải của tỉnh Đồng Nai. Năm 1979, các đơn vị hành chính cơ sở được phân chia lại, toàn thành phố có 261 phường, 86 xã. Sau đợt điều chỉnh tiếp theo vào năm 1989, thành phố còn 182 phường và 100 xã, thị trấn. Đến năm 1997, phân chia hành chính của thành phố lại thay đổi, gồm 17 quận, 5 huyện với 303 phường xã, thị trấn. Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 19 quận nội thành và 5 huyện ngoại thành với 322 phường, xã và thị trấn.

Phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn TP.HCM gắn liền với tổng thể phát triển kinh tế - xã hội khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước; đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng gia tăng tỷ trọng khu vực dịch vụ; phát triển kinh tế hướng mạnh về xuất khẩu. Từ tỷ trọng 53,7% trong cơ cấu, khu vực dịch vụ TP.HCM phấn đấu đạt tỷ trọng khoảng 50,5% năm 2005 và 51,7% năm 2010; khu vực công nghiệp và xây dựng thay đổi tương ứng 44,1% năm 2000, đạt 48,1% (2005) và 47,5% (2010); khu vực nông lâm ngư nghiệp dự kiến sẽ giảm liên tục từ 2,2% năm 2000 xuống còn 1,4% năm 2005 và 0,8% năm 2010. Hiện đại hóa các ngành dịch vụ, đặc biệt là các loại dịch vụ cao cấp phục vụ sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế và công nghiệp hóa ngang tầm với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Hình thành một cơ cấu các thành phần kinh tế hợp lý, liên kết hỗ trợ lẫn nhau, bao gồm kinh tế nhà nước, kinh tế hợp tác, kinh tế tư nhân, kinh tế tư bản nhà nước và khu vực có vốn đầu tư nước ngoài, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo. [32]

Ngày 24/11/2017, Quốc hội Việt Nam ra Nghị quyết về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong đó tăng thêm quyền hạn cho chính quyền thành phố trong việc quản lý đất đai, quản lý đầu tư, quản lý tài chính - ngân sách nhà nước. Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có nhiều quyền hạn hơn

trong việc quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phê duyệt đầu tư công; có thêm những nguồn thu mới, có thể được giữ lại ngân sách nhiều hơn và được hưởng số thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quản lý hoặc đại diện sở hữu, được chủ động vay vốn bằng các hình thức khác nhau. Ngoài ra chính quyền thành phố các cấp còn được chủ động phân quyền cho chính quyền cấp dưới; quyết định mức thu nhập bình quân tăng thêm cho cán bộ, công chức, viên chức, chuyên gia thuộc thành phố quản lý [32].

2.2.2. Thực trạng hoạt động công chứng của các phòng công chứng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

TP HCM có 42 tổ chức hành nghề công chứng, trong đó có 7 phòng công chứng và 35 văn phòng công chứng, với 247 CCV hành nghề. Các tổ chức hành nghề công chứng tại TP được phân bổ tương đối đều về địa lý, gắn kết với địa bàn dân cư, đáp ứng được nhu cầu công chứng ngày càng tăng và đa dạng của người dân.

Nhìn chung, thực hiện Luật Công chứng, hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản ở thành phố Hồ Chí Minh đã có sự chuyển biến rõ rệt, những kết quả bước đầu thu được từ chủ trương xã hội hóa là đáng khích lệ, tạo bước đột phá trong cải cách thủ tục hành chính, cải cách tư pháp. Việc xã hội hóa công chứng đã tạo điều kiện thuận tiện cho người dân trong việc thực hiện các yêu cầu công chứng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội. Đặc biệt, hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản đã góp phần quan trọng vào việc phòng ngừa các tranh chấp, khiếu nại nhất là các tài sản bất động sản đất đai, nhà ở... vốn phức tạp và tiềm ẩn nhiều nguy cơ tranh chấp, đảm bảo an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch, tiết kiệm thời gian, chi phí cho xã hội, giảm thiểu “gánh nặng” pháp lý cho Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp dân sự.

Tuy nhiên, bên cạnh đó hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng cũng bộc lộ khá nhiều bất cập. Trong đó đáng kể là sự non kém về nghiệp vụ và kinh nghiệm của không ít công chứng viên thuộc diễn miển đạo tạo, bồi dưỡng về

nghiệp vụ công chứng trước khi bổ nhiệm trước đây theo quy định của Luật Công chứng năm 2006 nên dẫn đến tình trạng ký ẩu, ký chứng nhận mà không đọc kỹ văn bản, không thẩm định, xác minh tài sản, nhân thân của người ký hợp đồng, giao dịch. Hậu quả là có nhiều hồ sơ đã công chứng bị cơ quan chức năng trả lại, không chấp thuận hoặc gây ra tranh chấp. Số lượng các tổ chức hành nghề công chứng tuy nhiều nhưng thiếu sự liên kết để chia sẻ thông tin, không có cơ sở dữ liệu chung để kiểm soát thực trạng các hợp đồng... Do vậy, đã có trường hợp một tài sản đem bán cho nhiều người, thực hiện công chứng tại nhiều tổ chức hành nghề công chứng khác nhau, công chứng tài sản đã bị kê biên, công chứng hợp đồng, giao dịch không đúng người yêu cầu công chứng, người không đủ năng lực hành vi dân sự... gây hậu quả pháp lý rất nghiêm trọng.

Từ thực trạng trên cho thấy, công tác quản lý nhà nước về hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trong giai đoạn hiện nay phải cần được tăng cường hơn nữa, trong đó thanh tra, kiểm tra với vai trò là một khâu thiết yếu trong quản lý hành chính nhà nước cần phải được tăng cường. Qua hoạt động thanh tra, kiểm tra sẽ rà soát, đánh giá được thực trạng về tổ chức, hoạt động, nắm bắt được những bất cập, mâu thuẫn, khó khăn, vướng mắc về nghiệp vụ cũng như phát hiện được những hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động công chứng để từ đó kết luận, kiến nghị, xử lý theo thẩm quyền cũng như kiến nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật, đưa hoạt động công chứng đi vào nề nếp, góp phần ổn định và phát triển kinh tế- xã hội.

Đối với thành phố Hồ Chí Minh, công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về công chứng cũng được Sở Tư pháp xác định là một trong những nhiệm vụ trọng tâm. Thực hiện các quy định của Luật Thanh tra và Luật Công chứng, các quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực tư pháp, hàng năm Sở Tư pháp đều ban hành Kế hoạch thanh tra chuyên ngành trong đó có lĩnh vực công chứng. Theo đó, hàng năm Sở Tư pháp tiến hành thanh tra từ 3 đến 4 tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố. Về cơ bản, công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo về công chứng đã được thực hiện tương đối

nghiêm túc, đảm bảo tính khách quan, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng và hướng tới mục tiêu đưa hoạt động công chứng phát triển ổn định và nề nếp, đáp ứng tốt yêu cầu của xã hội.

Theo báo cáo của Sở Tư Pháp thành phố Hồ Chí Minh, trong năm 2014, các tổ chức hành nghề công chứng tại TP đã thực hiện được 777.655 việc công chứng, tăng 0,6% so với năm 2013. Trong đó, các phòng công chứng đã thực hiện 233.167 việc và văn phòng công chứng thực hiện 544.488 việc. Thực tế hiện nay vẫn tồn tại tình trạng vô tình hoặc cố ý làm sai quy định tại một số tổ chức hành nghề công chứng. Trong một số trường hợp, chữ ký xác nhận của công chứng viên đã tạo điều kiện cho tội phạm chiếm đoạt tài sản của cá nhân, đơn vị, tổ chức. Cùng với sự phát triển mạnh mẽ của công chứng, chứng thực trong những năm gần đây thì tình trạng giả mạo trong hoạt động này cũng ngày một tăng cao. Rất nhiều vụ việc đã để lại những hậu quả hết sức nặng nề. Thế nhưng vẫn còn khá nhiều điểm nghẽn khiến việc phòng chống giả mạo gặp khó khăn.

Theo thông tin từ Sở Tư pháp TP HCM, chỉ tính riêng trong năm 2017, các đơn vị công chứng, chứng thực trên địa bàn TP đã tiếp nhận 1 triệu vụ việc công chứng, tăng 10,1% so với năm 2016, giải quyết trên 2 triệu hồ sơ với tổng số phí là 405 tỉ 719 triệu tăng 22 % so với năm 2016. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của hoạt động công chứng thì số vụ việc giả mạo trong hoạt động này cũng tăng mạnh. Trong năm 2016 và 4 tháng đầu năm 2017, các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn TP HCM đã phát hiện 44 trường hợp giả mạo, các phòng tư pháp quận, huyện và UBND phường, xã đã phát hiện 176 vụ việc giả mạo giấy tờ và người yêu cầu chứng thực. Tuy nhiên, trên thực tế, số vụ giả mạo còn lớn hơn nhiều lần. Đại diện Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân cho biết, những người làm công chứng hầu như không tuần nào, ngày nào là không phát hiện những vụ giả mạo giấy tờ.

Các thủ đoạn giả mạo có thể chia làm 2 loại phổ biến: Giả mạo chủ thể tham gia giao dịch và giả mạo giấy tờ, mà các văn phòng công chứng thường gọi là “người thật, giấy tờ giả”, “người giả, giấy tờ thật”. Theo sự chia sẻ từ phía Phòng

Công chứng số 7, có trường hợp bọn lừa đảo tinh vi đến mức tiếp cận với giấy tờ đất thật, chụp lại và in màu ra, làm giả như thật, sau đó đánh tráo lấy được giấy tờ thật của chủ nhà, làm giả giấy tờ tùy thân của chủ nhà để bán nhà theo thủ đoạn “người giả giấy tờ thật”. Theo kinh nghiệm từ Văn phòng Công chứng Gia Định, hầu hết các giấy tờ làm giả đều được sử dụng phương pháp in phun màu, các đối tượng làm giả không xuất hiện mà chủ yếu là người sử dụng giấy tờ làm giả đem đến giao dịch, khi phát hiện giấy tờ giả thì họ bỏ lại nên không xác định được danh tính đó có phải là người đứng tên trên giấy tờ giả hay không. Kiến nghị từ các văn phòng công chứng, hành vi giả mạo giấy tờ phạm vào tội lừa đảo, thường có tổ chức, rất tinh vi, ứng dụng sự phát triển của khoa học kỹ thuật khiến việc giả mạo càng khó nhận biết hơn. Thế nhưng, khi sự cố xảy ra, công chứng viên lại bị khởi kiện, chịu trách nhiệm bồi thường thì có gì đó... chưa thỏa đáng.

Cho thấy thực trạng còn tồn tại khiến chưa thể xử lý triệt để hành vi giả mạo giấy tờ, đó là thiếu cơ sở dữ liệu hoàn chỉnh, chưa mạnh tay trong xử lý hành vi giả mạo cũng như sự phối hợp chưa chặt chẽ giữa các đơn vị liên quan. Hiện các đơn vị công chứng, chứng thực đều chia sẻ rất cần có một cơ sở dữ liệu đầy đủ, dễ dàng truy cập trong tất cả các lĩnh vực như đất đai, giáo dục, hay các tổ chức cấp văn bằng, chứng chỉ, các phôi giấy... dễ dàng truy cập, lấy thông tin để nhận diện thật, giả của các giấy tờ.

Phỏng vấn một công chứng viên “*Khi phát hiện hành vi giả mạo, đơn vị này lập biên bản tạm giữ toàn bộ giấy tờ và tiến hành xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, quá trình này còn chậm trễ, khó khăn bởi sự thiếu hợp tác của các cơ quan có giấy tờ cần xác minh. Cạnh đó, nhiều cơ quan điều tra còn có quan điểm cho rằng, khi tổ chức hành nghề công chứng đã phát hiện ra vi phạm nên chưa có hậu quả xảy ra, do vậy không thể khởi tố vụ án, bị can để truy cứu trách nhiệm hình sự. Nhiều vụ việc được các đơn vị công chứng phát hiện và chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra đã lâu, nhưng đến nay vẫn đang nằm ở giai đoạn điều tra.*”
Nữ, 38 tuổi, công chứng viên phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực trạng giả mạo trong mọi hoạt động công chứng đặc biệt là giả mạo công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản do có tình trạng cạnh tranh bằng mọi giá trong hoạt động công chứng, dẫn đến sự chủ quan, thiếu kỹ lưỡng của công chứng viên. Nếu một tổ chức hành nghề công chứng hoạt động nghiêm túc, đúng quy trình thì khó mà bị “qua mặt” được.

Phòng vấn cán bộ Sở Tư Pháp thành phố HCM: *Nếu đối với người phụ trách văn phòng công chứng, thường xuyên cập nhật kỹ năng nhận biết giả mạo, thậm chí cả kỹ năng giữ chân kẻ có hành vi giả mạo. Đồng thời, các đơn vị công chứng nên xây dựng mối quan hệ tốt với địa phương để phối hợp nhuần nhuyễn, hiệu quả khi xảy ra sự cố. Trên thực tế hàng năm, Sở Tư pháp đã tổ chức nhiều buổi tập huấn nhằm nâng cao kỹ năng phát hiện giả mạo của công chứng viên. Sở sẵn sàng đứng ra làm cầu nối cho mối quan hệ phối hợp giữa các đơn vị công chứng, chứng thực với các đơn vị khác. Tuy nhiên việc tập huấn cũng chưa mang tính đồng bộ. Đặc biệt vẫn còn những lỏng lẻo trong quản lý nhà nước về hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản*. Ông Huỳnh Văn H. 51, Cán bộ sở Tư Pháp thành phố HCM

2.2.3. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Trường hợp điển hình hợp đồng có công chứng vẫn bị lừa: Tháng 10-2010, bà N.T.A.T. (ngụ quận Tân Phú) được người quen giới thiệu cho người khác vay 60 triệu đồng trong thời hạn 1 tháng, tài sản thế chấp là căn nhà của người vay tiền. Tại VPCC Sài Gòn, hai bên ký kết hợp đồng vay tài sản. Tin tưởng hợp đồng đã được công chứng, bà T. giao tiền và nhận giấy tờ nhà của đối phương. Tương tự, vài ngày sau, cũng thông qua người quen giới thiệu, bà T. tiếp tục cho người khác vay 60 triệu đồng, hợp đồng vay tài sản được công chứng tại Phòng Công chứng số 2. Đến thời hạn trả nợ nhưng không liên hệ được với 2 người vay tiền, bà T. đến địa chỉ hai căn nhà được dùng làm tài sản thế chấp thì mới biết bà đang giữ giấy tờ nhà giả, thậm chí người vay tiền cũng giả danh chủ nhà để lừa bà. Bà T. chỉ là một trong những người bị hại của băng nhóm chuyên làm giả các giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chứng minh nhân dân, giấy ủy quyền, thông báo nộp thuế, lệ phí trước bạ; sau đó đóng giả chủ sở hữu tài sản để thế chấp vay tiền, vàng. Các giấy tờ giả này đã “qua mặt” được công chứng viên, từ đó họ công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng vay tiền, vàng. Kết quả điều tra xác định bằng nhóm này đã chiếm đoạt hơn 2,9 tỷ đồng, 100USD, 7 lượng vàng SJC của nhiều nạn nhân.

Vi phạm quy định

Không nghiêm trọng đến mức vô tình tiếp tay cho tội phạm, nhưng tại một số tổ chức hành nghề công chứng vẫn xảy ra sai sót trong quá trình hoạt động. Trong năm 2016, Sở Tư pháp tiến hành kiểm tra chuyên ngành trong hoạt động công chứng đối với 23 VPCC trên địa bàn TPHCM. Kết quả kiểm tra cho thấy, một số hồ sơ công chứng tại VPCC quận 12 vi phạm quy định như: hợp đồng ủy quyền lại có hiệu lực trước ngày văn bản công chứng có hiệu lực; thiếu chữ ký của công chứng viên, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của người yêu cầu công chứng vào từng trang của hợp đồng; chứng nhận hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng tài sản khi tham gia giao dịch nhưng không có căn cứ xác định tài sản riêng. Tại VPCC Tân Thuận, công chứng viên chứng nhận vào hợp đồng giao dịch đối với tài sản đang bị ngăn chặn bởi Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận 7. Tại VPCC Đào Xuân Tùng, công chứng viên chứng nhận hợp đồng tặng cho phần quyền sở hữu nhưng chưa có ý kiến của đồng sở hữu.

Ngoài ra, tại một số VPCC khác tại thành phố Hồ Chí Minh khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn được công chứng dù tài sản chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế; công chứng viên chứng thực hợp đồng, giao dịch về bất động sản ngoài phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở; công chứng viên làm trái quy định khi chứng thực chữ ký đối với giấy tờ, văn bản có nội dung là hợp đồng, giao dịch (văn bản chứng thực có nội dung phân chia tài sản, định đoạt tài sản, đồng ý tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, ủy quyền quản lý, sử dụng đất...); công

chứng viên công chứng hợp đồng ủy quyền có nội dung vượt quá phạm vi ủy quyền...

Trong quá trình hoạt động, các tổ chức hành nghề công chứng đã góp phần không nhỏ trong việc bảo đảm tính an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch, tạo sự an tâm nơi người dân, doanh nghiệp, tổ chức. Tuy nhiên, từ những sai phạm của một số công chứng viên và thiếu sót tại các VPCC phát sinh trong thời gian qua, đặt ra yêu cầu các cơ quan nhà nước cần tăng cường vai trò quản lý để hoạt động của các tổ chức này được thực hiện đúng mục đích, chất lượng, hiệu quả.

2.2.4. Về tổ chức bộ máy, nhân sự và chế độ tài chính của văn phòng công chứng tại thành phố Hồ Chí Minh

TPHCM hiện có 42 tổ chức hành nghề công chứng, gồm 7 phòng công chứng và 35 văn phòng công chứng. Theo Đề án quy hoạch phát triển tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn TPHCM, dự kiến đến năm 2020 có tối đa 110 tổ chức hành nghề công chứng, đáp ứng nhu cầu công chứng ngày càng nhiều của người dân.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Luật Công chứng cũng phát sinh nhiều vướng mắc, khó khăn. Trình độ công chứng viên hành nghề tại TPHCM chưa đồng đều, kinh nghiệm thực tế về hoạt động công chứng của một bộ phận không nhỏ công chứng viên chưa đáp ứng yêu cầu. Bên cạnh đó, việc phối hợp xử lý các trường hợp phát hiện giả mạo giấy tờ giữa các tổ chức hành nghề công chứng với cơ quan công an chưa kịp thời, chặt chẽ.

Từ đó, Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng theo hướng: bãi bỏ quy định miễn đào tạo, miễn tập sự hành nghề công chứng cũng như quy định chặt chẽ hơn về tiêu chuẩn bổ nhiệm công chứng viên; quy định các phòng công chứng có nghĩa vụ mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho công chứng viên của tổ chức mình...

Nhằm phát huy vai trò của quản lý nhà nước về hoạt động công chứng, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định Số: 1651/QĐ-UBND về ban hành quy định về tiêu chí và cách thức trên thẩm định hồ sơ thành lập các tổ chức

hành nghề công chứng từ năm 2013 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đã đề ra tiêu chí và số điểm của các tiêu chí:

Điều 4. Vị trí dự kiến đặt trụ sở tổ chức hành nghề công chứng

Điểm tối đa là 5 điểm, trong đó:

1. Vị trí đảm bảo khoảng cách hợp lý so với tổ chức hành nghề công chứng hiện tại trên địa bàn: cộng tối đa 03 điểm.

2. Vị trí thuận lợi cho việc liên hệ của người dân, không gây ách tắc giao thông: cộng tối đa 02 điểm.

Điều 5. Về trụ sở tổ chức hành nghề công chứng

Điểm tối đa là 10 điểm, trong đó:

1. Tổng diện tích sử dụng của trụ sở tổ chức hành nghề công chứng:

a) Diện tích dưới 100 m²: 0 điểm;

b) Diện tích từ 100 m² đến dưới 150 m²: cộng tối đa 4 điểm;

c) Diện tích từ 150 m² đến dưới 200 m²: cộng tối đa 5 điểm;

d) Diện tích từ 200 m² đến dưới 250 m²: cộng tối đa 7 điểm;

đ) Diện tích từ 250 m² trở lên: cộng tối đa 8 điểm.

2. Về tính pháp lý của trụ sở tổ chức hành nghề công chứng:

a) Trường hợp trụ sở tổ chức hành nghề công chứng thuộc sở hữu của công chứng viên thành lập hoặc thành viên hợp danh: cộng tối đa 2 điểm.

b) Trường hợp trụ sở tổ chức hành nghề công chứng có hợp đồng thuê, mượn hợp lệ và có thời hạn thuê từ 1 năm trở lên được cộng tối đa 2 điểm, cụ thể:

- Hợp đồng thuê, mượn có thời hạn thuê từ 1 năm đến dưới 5 năm: cộng tối đa 1 điểm;

- Hợp đồng thuê, mượn có thời hạn thuê từ 5 năm trở lên: cộng tối đa 2 điểm.

Điều 6. Tổ chức bố trí, sắp xếp vị trí làm việc trong trụ sở tổ chức hành nghề công chứng

Trụ sở làm việc của tổ chức hành nghề công chứng cần được bố trí thành các khu vực (phòng) khoa học, phù hợp, đảm bảo trật tự, an toàn, thuận lợi cho người dân đến giải quyết hồ sơ công chứng: cộng tối đa 3 điểm.

Điều 7. Điều kiện thực hiện các quy định về an ninh trật tự và an toàn giao thông

Điểm tối đa là 3 điểm, trong đó:

1. Diện tích dành cho giữ xe

a) Diện tích giữ xe dưới 50 m²: cộng tối đa 0,5 điểm;

b) Diện tích giữ xe từ 50 m² trở lên: cộng tối đa 1 điểm.

Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng không bố trí diện tích dành cho giữ xe sẽ không được cộng điểm mục này.

2. Địa điểm giữ xe thuận lợi, đảm bảo an ninh trật tự, an toàn giao thông: cộng tối đa 1 điểm.

3. Tổ chức hành nghề công chứng có phương án phòng chống cháy nổ: cộng tối đa 1 điểm.

Điều 8. Cơ sở vật chất để phục vụ cho hoạt động nghiệp vụ và ứng dụng công nghệ thông tin

Điểm tối đa là 3 điểm, trong đó:

1. Có dự kiến trang bị máy tính và các trang thiết bị cần thiết khác đảm bảo cho hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng: cộng tối đa 1 điểm.

2. Có dự kiến thiết kế trang web và kết nối internet: cộng tối đa 1 điểm.

3. Có phương án đầu tư xây dựng phần mềm quản lý nghiệp vụ, quản lý kế toán: cộng tối đa 1 điểm.

Điều 9. Loại hình của tổ chức hành nghề công chứng và số lượng công chứng viên

Điểm tối đa là 12 điểm, trong đó:

1. Tổ chức hành nghề công chứng do 1 công chứng viên thành lập: 0 điểm

2. Tổ chức hành nghề công chứng do nhiều công chứng viên thành lập: cộng tối đa 4 điểm

3. Số lượng công chứng viên (tối đa là 8 điểm): mỗi công chứng viên là thành viên hợp danh được cộng 2 điểm, mỗi công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng được cộng 1 điểm.

Điều 10. Kinh nghiệm của công chứng viên liên quan đến hoạt động công chứng

Điểm tối đa là 22 điểm, trong đó số điểm tính cho từng công chứng viên là thành viên hợp danh như sau:

1. Có thời gian công tác pháp luật, cộng tối đa 2 điểm, cụ thể:

a) Từ 10 năm đến 15 năm: cộng 1 điểm.

b) Trên 15 năm: cộng 2 điểm.

2. Có thời gian công tác liên quan đến nghiệp vụ công chứng từ 3 năm trở lên: cộng tối đa 0,5 điểm.

3. Có thời gian làm công tác nghiệp vụ công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng trước khi bổ nhiệm công chứng viên được cộng tối đa 2 điểm, cụ thể:

a) Từ 2 năm trở lên: cộng 1 điểm.

b) Từ 3 năm trở lên: cộng 2 điểm.

4. Công chứng viên đã từng hành nghề với tư cách công chứng viên được cộng tối đa 5 điểm, cụ thể:

a) Dưới 3 năm: cộng 1 điểm;

b) Từ 3 năm đến dưới 5 năm : cộng 2 điểm;

c) Từ 5 năm đến dưới 10 năm: cộng 3 điểm;

d) Từ 10 năm đến dưới 15 năm: cộng 4 điểm;

đ) Từ 15 năm trở lên: cộng 5 điểm.

5. Công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng, số điểm của mỗi công chứng viên được tính bằng một nửa số điểm của mỗi công chứng viên là thành viên hợp danh quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

Điều 11. Thư ký nghiệp vụ

Điểm tối đa là 14 điểm, trong đó:

1. Mỗi thư ký nghiệp vụ được tính 0,5 điểm.

2. Mỗi thư ký nghiệp vụ được cộng tối đa 2 điểm nếu thuộc các trường hợp sau đây:

a) Có thời gian làm công tác pháp luật từ 5 năm trở lên: cộng 1 điểm;

b) Đã có chứng chỉ tốt nghiệp khóa bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng: cộng 1 điểm.

3. Mỗi thư ký nghiệp vụ có thời gian công tác nghiệp vụ công chứng được cộng tối đa 1,5 điểm, cụ thể:

a) Từ 1 năm trở lên: cộng 0,5 điểm;

b) Từ 3 năm trở lên: cộng 1 điểm;

c) Từ 5 năm trở lên: cộng 1,5 điểm.

Điều 12. Nhân sự phụ trách kế toán

Điểm tối đa là 4 điểm, trong đó:

1. Tổ chức hành nghề công chứng có nhân viên làm kế toán: cộng tối đa 1 điểm.

2. Nhân viên có bằng đại học hoặc cao đẳng chuyên ngành kế toán: cộng tối đa 1 điểm;

3. Nhân viên kế toán đã qua lớp đào tạo bồi dưỡng kế toán trưởng: cộng tối đa 1 điểm;

4. Nhân viên kế toán có thời gian công tác kế toán được cộng tối đa 1 điểm, cụ thể:

a) Dưới 5 năm: cộng tối đa 0,5 điểm.

b) Từ 5 năm trở lên: cộng tối đa 1 điểm.

Điều 13. Nhân sự phụ trách công nghệ thông tin

Điểm tối đa là 3 điểm, trong đó:

1. Tổ chức hành nghề công chứng có nhân viên công nghệ thông tin: cộng tối đa 1 điểm.

2. Nhân viên có bằng đại học hoặc cao đẳng chuyên ngành công nghệ thông tin: cộng tối đa 1 điểm;

3. Nhân viên công nghệ thông tin có thời gian công tác công nghệ thông tin được cộng tối đa 1 điểm, cụ thể:

a) Dưới 5 năm: cộng tối đa 0,5 điểm.

b) Từ 5 năm trở lên: cộng tối đa 1 điểm.

4. Nếu tổ chức hành nghề công chứng không có nhân viên công nghệ thông tin nhưng có phương án thuê dịch vụ công nghệ thông tin để phục vụ cho hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng: cộng tối đa 2 điểm.

Điều 14. Nhân sự phụ trách lưu trữ

Điểm tối đa là 3 điểm, trong đó:

1. Tổ chức hành nghề công chứng có nhân viên làm công tác lưu trữ: cộng tối đa 1 điểm.

2. Nhân viên có bằng đại học hoặc cao đẳng chuyên ngành lưu trữ: cộng tối đa 1 điểm;

3. Nhân viên lưu trữ có thời gian công tác lưu trữ được cộng tối đa 1 điểm, cụ thể:

a) Dưới 5 năm: cộng tối đa 0,5 điểm.

b) Từ 5 năm trở lên: cộng tối đa 1 điểm.

Điều 15. Xây dựng quy trình nghiệp vụ công chứng và quy trình lưu trữ chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật

Điểm tối đa là 5 điểm, trong đó:

1. Xây dựng quy trình nghiệp vụ công chứng chặt chẽ, đúng quy định pháp luật: cộng tối đa 3 điểm.

2. Xây dựng quy trình lưu trữ chặt chẽ, đúng quy định pháp luật: cộng tối đa 2 điểm.

Điều 16. Khả năng quản trị tổ chức hành nghề công chứng

Điểm tối đa là 5 điểm, trong đó:

1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức hành nghề công chứng có bằng cấp hoặc giấy tờ chứng minh đã qua lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản trị được cộng tối đa 2 điểm.

2. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức hành nghề công chứng từng có kinh nghiệm quản trị tổ chức hành nghề công chứng trên 1 năm được cộng tối đa 3 điểm.

Điều 17. Tính khả thi của Đề án

Đề án thể hiện được tính khả thi và đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định được tính tối đa 8 điểm.

Điều 18. Những trường hợp không được tính điểm

1. Cùng một nhân sự, địa điểm dự kiến đặt trụ sở được nêu tại nhiều Đề án thành lập tổ chức hành nghề công chứng trong cùng một đợt tiếp nhận hồ sơ thành lập tổ chức hành nghề công chứng.

2. Nhân sự đã tham gia các hồ sơ thành lập tổ chức hành nghề công chứng được Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép thành lập năm 2012 (trừ trường hợp công chứng viên làm việc theo chế độ hợp đồng, nay tham gia thành lập văn phòng công chứng).

3. Công chứng viên, thư ký nghiệp vụ đã từng bị xử lý kỷ luật trong quá trình công tác, bị xử phạt vi phạm hành chính với hình thức xử phạt bổ sung tước quyền sử dụng thẻ công chứng viên (có thời hạn hoặc không có thời hạn) trong thời hạn 3 năm tính đến ngày nộp hồ sơ.

4. Nhân sự có độ tuổi từ 60 trở lên đối với nữ và từ 65 tuổi trở lên đối với nam tính đến thời điểm nộp hồ sơ.

5. Công chứng viên đã rút tên khỏi thành viên hợp danh của các tổ chức hành nghề công chứng trong thời gian 6 tháng tính đến thời điểm Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tiêu chí này.

6. Mỗi hồ sơ thành lập tổ chức hành nghề công chứng được tính điểm tối đa 05 công chứng viên và 05 thư ký nghiệp vụ. [34].

2.2.5. Phạm vi công chứng

Trước đây, khi người dân đến yêu cầu các tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận hợp đồng, giao dịch như thuê nhà, chuyển quyền sở hữu nhà, chuyển quyền sử dụng đất mà có nhu cầu chứng thực bản sao từ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan để đăng ký sang tên hoặc nộp thuế thì tổ chức công chứng không làm được, phải hướng dẫn người dân đến UBND phường, xã để sao y, đến phòng tư pháp thực hiện bản dịch. Như vậy gây bất tiện, phiền hà cho người dân. Có thể nói Luật Công chứng sửa đổi kỳ này đã tạo thuận lợi rất lớn cho người dân

khi có yêu cầu công chứng giấy tờ, bản dịch; đồng thời giảm bớt sự quá tải của phòng tư pháp cấp huyện và UBND cấp xã trong việc chứng thực.

Ngày 20/6/2014, Luật công chứng (sửa đổi) số 53/2014/QH13 đã được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 7 với tỷ lệ 90,16% đại biểu Quốc hội tán thành trên tổng số 90,56% đại biểu Quốc hội tham dự Kỳ họp (Gọi tắt là Luật). Luật bên cạnh kế thừa các nội dung từ Luật Công chứng năm 2006, với một số điểm mới cơ bản như sau:

Phạm vi công chứng: Bên cạnh nhiệm vụ chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch, Luật còn giao cho công chứng viên chứng nhận tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt (Khoản 1 Điều 2 Luật). Đi kèm với quy định này, Khoản 1 Điều 61 Luật quy định rõ: “Việc dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt để công chứng phải do người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện. Cộng tác viên phải là người tốt nghiệp đại học ngoại ngữ hoặc đại học khác mà thông thạo thứ tiếng nước ngoài đó. Cộng tác viên phải chịu trách nhiệm đối với tổ chức hành nghề công chứng về tính chính xác, phù hợp của nội dung bản dịch do mình thực hiện”, tạo thuận lợi hơn cho người dân khi có nhu cầu sử dụng bản dịch có công chứng, tránh việc khi phát hiện sai sót trong bản dịch thì người dân không biết phải tìm ai để yêu cầu bồi thường và là cơ sở để bảo đảm nâng cao trách nhiệm của người phiên dịch trong quá trình này.

Về công chứng viên (Gọi tắt là CCV), Luật quy định rõ hơn về địa vị pháp lý, trách nhiệm nghề nghiệp và trách nhiệm xã hội của CCV, được Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm để hành nghề công chứng, chịu sự quản lý đồng thời của Nhà nước và của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của CCV.

Nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ CCV, Luật quy định chặt chẽ hơn về tiêu chuẩn CCV, quy định thời gian đào tạo nghề công chứng là mười hai tháng; siết chặt hơn điều kiện được miễn đào tạo nghề công chứng (Nếu như theo Luật Công chứng năm 2006, người đã là thẩm phán, kiểm sát viên, điều tra viên, luật sư đã

hành nghề từ ba năm trở lên có thể được miễn đào tạo nghề công chứng thì nay thời hạn này là 5 năm); quy định người được miễn đào tạo nghề công chứng phải tham gia khóa bồi dưỡng 3 tháng về kỹ năng hành nghề công chứng và quy tắc đạo đức hành nghề công chứng trước khi đề nghị bổ nhiệm công chứng viên, được giảm một nửa thời gian tập sự (06 tháng) và cũng phải tham dự kiểm tra kết quả tập sự hành nghề công chứng; bổ sung quy định về bổ nhiệm lại; bổ sung một số quyền và nghĩa vụ đối với CCV.

Về tổ chức hành nghề công chứng, Luật quy định khuyến khích phát triển Văn phòng công chứng (Gọi tắt là VPCC) theo định hướng xã hội hóa, quy định việc chuyển đổi Phòng Công chứng (Gọi tắt là PCC) thành VPCC, trong trường hợp không chuyển đổi được thì mới giải thể PCC. VPCC phải có từ hai CCV hợp danh trở lên (Nhằm duy trì hoạt động của VPCC trong trường hợp CCV trưởng văn phòng ốm đau, bị tai nạn hoặc vì các lý do cá nhân khác mà không thể hành nghề công chứng trong một thời gian nhất định như thực tế đã từng xảy ra), được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đối với loại hình công ty hợp danh. Tên gọi của VPCC phải bao gồm cụm từ “Văn phòng công chứng” kèm theo họ tên của Trưởng Văn phòng hoặc họ tên của một công chứng viên hợp danh khác của VPCC. VPCC có quyền thuê CCV làm việc theo hợp đồng, được chuyển nhượng, hợp nhất, sáp nhập.... Tổ chức hành nghề công chứng có quyền cung cấp dịch vụ công chứng ngoài ngày, giờ làm việc của cơ quan hành chính nhà nước, có quyền ký hợp đồng với CCV... Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp của công chứng viên là loại hình bảo hiểm bắt buộc...

Đáng chú ý là được phép chuyển nhượng VPCC. Điều 29 Luật quy định: VPCC chỉ được chuyển nhượng khi đã hoạt động công chứng ít nhất là 02 năm. CCV nhận chuyển nhượng VPCC đáp ứng 03 điều kiện: Đã hành nghề công chứng từ 02 năm trở lên đối với người dự kiến sẽ tiếp quản vị trí Trưởng VPCC; Cam kết hành nghề tại VPCC mà mình nhận chuyển nhượng; Cam kết kế thừa quyền và nghĩa vụ của VPCC được chuyển nhượng.

- Về tổ chức xã hội - nghề nghiệp, Luật quy định là tổ chức tự quản được thành lập ở cấp trung ương và cấp tỉnh để đại diện và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các CCV; ban hành quy tắc đạo đức nghề công chứng; giám sát việc tuân thủ pháp luật về công chứng, quy tắc đạo đức nghề công chứng; tham gia cùng cơ quan nhà nước trong việc tổ chức, đào tạo, bồi dưỡng, tập sự hành nghề công chứng; tham gia ý kiến với cơ quan có thẩm quyền trong việc bổ nhiệm, miễn nhiệm CCV, thành lập, hợp nhất, sáp nhập, chuyển nhượng, chấm dứt hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng và thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến hoạt động công chứng theo quy định của Chính phủ.

Về quản lý nhà nước, Luật phân định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về công chứng phù hợp với nhiệm vụ được giao trong các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành. Nhiệm vụ quản lý được phân cấp phù hợp cho địa phương, tăng cường trách nhiệm của UBND cấp tỉnh và xác định rõ vai trò, trách nhiệm của Sở Tư pháp trong việc giúp UBND cấp tỉnh quản lý hoạt động công chứng trên địa bàn.

Luật sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015, được tin tưởng là sẽ khắc phục những hạn chế, bất cập về thể chế, tạo cơ sở pháp lý cho bước phát triển mới của hoạt động công chứng theo chủ trương xã hội hóa, nâng cao chất lượng và tính bền vững của hoạt động công chứng, từng bước phát triển nghề công chứng Việt Nam phù hợp với thông lệ quốc tế.

Về phạm vi công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản thì các loại hợp đồng sau đây bắt buộc phải công chứng:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở

Trừ trường hợp: mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư.

Căn cứ: Điều 450 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 122 Luật nhà ở 2014 và Điều 430 Bộ luật dân sự 2015.

2. Hợp đồng mua bán bất động sản đấu giá

Căn cứ: Khoản 5 Điều 459 Bộ luật dân sự 2005.

3. Hợp đồng tặng cho nhà ở, bất động sản

Là sự thỏa thuận, theo đó, bên tặng cho giao tài sản là bất động sản và chuyển quyền sở hữu tài sản là bất động sản đó cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận.

Trừ trường hợp: tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

Căn cứ: Điều 122 Luật nhà ở 2014 và Khoản 1 Điều 459 Bộ luật dân sự 2015, Khoản 1 Điều 467 Bộ luật dân sự 2005.

4. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Căn cứ: Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

5. Hợp đồng đổi nhà ở

Căn cứ: Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014

6. Hợp đồng góp vốn bằng nhà ở

Trừ trường hợp: Góp vốn bằng nhà ở bởi một bên là tổ chức.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014

7. Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Căn cứ: Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

8. Hợp đồng thế chấp nhà ở

Căn cứ: Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Căn cứ: Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

10. Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở thương mại

Căn cứ: Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014

11. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Căn cứ: Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

12. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trừ trường hợp: Một bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên là tổ chức kinh doanh bất động sản.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

13. Hợp đồng thế chấp tài sản

Căn cứ: Điều 343 Bộ luật dân sự 2005.

14. Hợp đồng bảo lãnh

Căn cứ: Điều 362 Bộ luật dân sự 2005.

15. Hợp đồng trao đổi tài sản

Là sự thỏa thuận, theo đó, các bên giao tài sản và chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho nhau.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 455 Bộ luật dân sự 2015 và Khoản 2 Điều 463 Bộ luật dân sự 2005.

16. Di chúc của người bị hạn chế về thể chất hoặc của người không biết chữ

Căn cứ: Khoản 4 Điều 630 Bộ luật dân sự 2015 và Khoản 3 Điều 652 Bộ luật dân sự 2005.

17. Di chúc miệng

Căn cứ: Khoản 5 Điều 652 Bộ luật dân sự 2005.

18. Di chúc được lập bằng tiếng nước ngoài

Phải được dịch ra Tiếng Việt và có công chứng, chứng thực.

Căn cứ: Khoản 5 Điều 672 Bộ luật dân sự 2005.

19. Văn bản thừa kế nhà ở, quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Căn cứ: Khoản 3 Điều 122 Luật nhà ở 2014 và Điểm c Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Về cơ bản, công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm được thành phố Hồ Chí Minh thực hiện tương đối nghiêm túc, đảm bảo tính khách quan, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng và hướng tới mục tiêu tạo lập môi trường pháp lý lành

manh phát triển nghề công chứng. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động này cũng còn một số tồn tại, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng như:

- Lĩnh vực quản lý nhà nước của Sở Tư pháp nhìn chung rất rộng nên khối lượng công việc cần thanh tra, kiểm tra nhiều nhưng lực lượng công chức làm công tác thanh tra, kiểm tra còn thiếu, trình độ chuyên môn nghiệp vụ phần nào chưa đáp ứng tốt yêu cầu công việc nên hiệu quả chưa thật sự như mong muốn.

- Vì một số quy định của luật nội dung như Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở... thường xuyên thay đổi và có sự mâu thuẫn, chồng chéo với nhau đã dẫn đến nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau nên nhiều trường hợp khó xác định hành vi vi phạm để tiến hành xử lý theo quy định.

- Luật Công chứng quy định việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng và chỉ có thể được thực hiện ngoài trụ sở trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng. Tuy nhiên, hiện nay tình trạng công chứng viên thực hiện công chứng ngoài trụ sở không đúng quy định diễn ra không ít nhưng trong văn bản công chứng đều ghi địa điểm công chứng là tại tổ chức hành nghề công chứng. Vì vậy, việc xử lý thông qua thanh tra, kiểm tra định kỳ khó thực hiện được do khó phát hiện. Đối với hành vi này muốn xử lý đòi hỏi phải có chứng cứ trực tiếp nhưng vì lực lượng công chức làm công tác thanh tra, kiểm tra còn thiếu nên việc xử lý gặp khó khăn.

Kết luận Chương 2

Thành phố Hồ Chí Minh thành phố lớn nhất Việt Nam là một trong những trung tâm kinh tế và văn hóa, giáo dục quan trọng nhất của Việt Nam. Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố trực thuộc Trung ương được xếp loại đô thị loại đặc biệt của Việt Nam (cùng với thủ đô Hà Nội). Với điều kiện tự nhiên và bối cảnh về kinh tế-xã hội nói trên đã tạo ra những thuận lợi cũng như khó khăn đối với quản lý nhà nước về công chứng trên địa bàn tỉnh. Với sự nỗ lực của hệ thống cơ

quan quản lý nhà nước về công chứng đặc biệt là công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên địa bàn thành phố, sự quan tâm của các cấp ủy Đảng và chính quyền, sự chấp hành pháp luật của các tổ chức hành nghề công chứng và ý thức tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của đội ngũ công chứng viên, hoạt động công chứng nói chung, quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản nói riêng ở thành phố Hồ Chí Minh đã có sự chuyển biến rõ rệt, những kết quả bước đầu về xã hội hóa đối với hoạt động công chứng đã tạo ra bước đột phá trong cải cách thủ tục hành chính, cải cách tư pháp, tạo điều kiện thuận tiện cho người dân trong việc thực hiện các yêu cầu công chứng; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội; giảm thiểu “gánh nặng” về chứng thực và tạo điều kiện để các cơ quan hành chính nhà nước tập trung vào công tác quản lý nhà nước. Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh thời gian cũng còn có một số tồn tại cần khắc phục. Điều này do nhiều nguyên nhân trong đó có những nguyên nhân cơ bản như: thể chế về công chứng cũng như các quy định của pháp luật nội dung có liên quan đến công chứng được quy định tại Bộ luật Dân sự, các quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở...có sự thay đổi, thậm chí có nội dung xung đột với nhau đã gây khó khăn trong quá trình thực hiện; các quy định về điều kiện về bổ nhiệm công chứng viên, thành lập tổ chức hành nghề công chứng được nâng lên so với Luật Công chứng năm 2006; vấn đề quy định việc chuyển giao các hợp đồng, giao dịch từ cơ quan hành chính sang các tổ chức hành nghề công chứng có sự thay đổi đã ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng, nhất là trong việc thực hiện quy hoạch tổng thể đến năm 2020 trên địa bàn thành phố; hoạt động thanh tra, kiểm tra tuy được quan tâm, song do lực lượng còn mỏng, kinh phí còn hạn chế, nhưng phạm vi thanh tra, kiểm tra của ngành tư pháp thì rộng nên còn gặp nhiều khó khăn, kết quả chưa đạt được như mong muốn. Những tồn tại này sẽ được đề xuất hoàn thiện thông qua các giải pháp ở chương 3.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CÔNG CHỨNG TRONG LĨNH VỰC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN

3.1. Giải pháp về đổi mới nhận thức về bản chất, vai trò của công chứng

Quan điểm và định hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về công chứng- Tiếp tục thể chế hóa các chủ trương, đường lối, quan điểm đã được xác định trong các Nghị quyết, văn kiện của Đảng về công chứng, hành nghề công chứng, đặc biệt là Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, tạo điều kiện cho hoạt động công chứng tiếp tục phát triển theo hướng chuyên nghiệp hóa, đẩy mạnh xã hội hóa hoạt động công chứng.

Hoàn thiện thể chế, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng, đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền cho địa phương, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc phát huy vai trò tự quản của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của công chứng viên trong quản lý hoạt động công chứng từ góc độ nghề nghiệp, tham gia, hỗ trợ cho công tác quản lý nhà nước về công chứng.

- Kế thừa những kết quả đã đạt được qua thời gian thực hiện Luật Công chứng, nhất là kết quả về xã hội hóa; đồng thời tiếp tục nghiên cứu, tham khảo có chọn lọc kinh nghiệm của các nước, thông lệ quốc tế về công chứng, phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội và hoạt động công chứng ở Việt Nam; tạo điều kiện để công chứng nước ta hội nhập với nghề công chứng quốc tế, chuẩn bị điều kiện để Hiệp hội công chứng toàn quốc sau khi đại hội tham gia gia nhập làm thành viên của Liên minh công chứng quốc tế.

Để kịp thời ngăn chặn những hành vi trái quy định của pháp luật trong hoạt động công chứng, chứng thực, Bộ Tư pháp đã chỉ đạo nâng cao tiêu chuẩn bổ nhiệm công chứng viên, Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố chủ trì, phối hợp với công an, các sở, ngành liên quan và UBND quận, huyện, thị xã tăng cường kiểm tra đột xuất, xử lý ngăn chặn các biểu hiện tiêu cực liên quan đến lĩnh vực công chứng, chứng thực.

Theo yêu cầu của Bộ Tư pháp, cả nước đã thành lập 35 Hội Công chứng viên là địa chỉ tin cậy hướng dẫn, giải quyết các tranh chấp trong nội bộ các văn phòng, cho ý kiến về việc khen thưởng kỷ luật, phối hợp với Sở Tư pháp trong công tác quản lý. Hội cũng giám sát hội viên trong việc tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng, quy tắc đạo đức hành nghề công chứng... Song do số lượng các tổ chức hành nghề công chứng phát triển quá nóng nên tại nhiều địa phương quản lý không theo kịp, thậm chí có thời điểm phải tạm ngừng cấp phép. Với Hội Công chứng viên, đây là tổ chức xã hội nghề nghiệp nên có những khó khăn nhất định. Đặc biệt, chưa có hiệp hội toàn quốc nên hoạt động của các hội thiếu tính liên kết.

Thực tế còn cho thấy, cũng có những bất cập trong hoạt động công chứng, chứng thực không phải do yếu tố chủ quan từ công chứng viên mà do thiếu sự liên kết, chia sẻ thông tin đồng bộ về giao dịch bất động sản, đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, từng có trường hợp một căn nhà đem bán cho hai người, mang đi công chứng hợp đồng tại hai tổ chức hành nghề công chứng khác nhau; một tài sản đem thế chấp, bảo lãnh ở nhiều người, nhiều nơi; người đã chết nhưng vẫn “giao dịch”; công chứng cho người có tài sản đã bị cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá. Chưa kể, mức xử phạt các vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp hiện nay quá nhẹ nên nhiều người sẵn sàng bỏ tiền nộp phạt rồi tiếp tục vi phạm.

Rõ ràng, thực tế cuộc sống đã đặt ra yêu cầu cần quản lý chặt chẽ hơn nữa các VPCC, nếu không muốn để xảy ra những hậu quả khôn lường. Cơ quan quản lý nhà nước cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, điều chỉnh, bổ sung hệ thống quy định pháp luật để hoạt động công chứng phát triển đúng hướng, phục vụ đắc lực cho các hoạt động kinh tế - xã hội.

3.2. Giải pháp pháp luật

3.2.1. Thống nhất chỉ đạo từ Trung ương đến địa phương đối với hoạt động quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản

Theo Hiến pháp và truyền thống tổ chức Nhà nước ta, Việt Nam luôn là một Nhà nước đơn nhất, quyền lực nhà nước được tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương, các cơ quan nhà nước được tổ chức theo thứ bậc và hoạt động theo

trật tự hiến định, luật định. Vì vậy đòi hỏi phải bảo đảm tính thống nhất, tập trung của quyền lực nhà nước, đặc biệt trong việc quyết định những vấn đề quan trọng, có liên quan đến một bộ phận lớn của xã hội, đến lợi ích của Nhà nước như hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản. Ở nước ta, Chính phủ là cơ quan thống nhất quản lý nhà nước về công chứng trên toàn quốc. Bộ Tư pháp là cơ quan chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thực hiện quản lý nhà nước về công chứng. Bộ Ngoại giao và các Bộ, cơ quan ngang bộ là cơ quan có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp trong việc quản lý đối với hoạt động công chứng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố có trách nhiệm thực hiện việc quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương. Sở Tư pháp là cơ quan chuyên môn chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố thực hiện quản lý nhà nước về công chứng trên địa bàn.

Nhà nước quản lý xã hội chủ yếu bằng pháp luật, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động công chứng phát triển. Trong quá trình xây dựng và phát triển đất nước, Đảng ta đã chỉ rõ sự cần thiết phải tiến hành cải cách hành chính trong đó có lĩnh vực công chứng, coi đây là một giải pháp quan trọng góp phần đạt được các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Cải cách hành chính ở Việt Nam được triển khai trên nhiều nội dung như: cải cách thể chế, cải cách tổ chức bộ máy hành chính, xây dựng và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, cải cách tài chính công và hiện đại hóa nền hành chính, trong đó cải cách thủ tục hành chính là một khâu quan trọng và được đặt ra ngay từ giai đoạn đầu của tiến trình cải cách.

Thể chế hoá đầy đủ chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước ta về cải cách hành chính và cải cách tư pháp về những nội dung liên quan đến hoạt động công chứng, đặc biệt là các Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 01/6/2005 về chiến lược xây dựng pháp luật đến năm 2020 và Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 với mục tiêu hoàn thiện các chế định hỗ trợ tư pháp, xây dựng đội ngũ cán bộ tư pháp và hỗ trợ tư pháp trong sạch, vững mạnh, bảo đảm cơ sở vật chất cho hoạt động tư pháp, hoàn thiện cơ chế lãnh đạo của Đảng đối với công tác tư pháp.

Hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản, sự phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng là một trong những định hướng phát triển dịch vụ công. Đặc thù của hoạt động tư pháp là duy trì và bảo vệ công lý, bảo vệ pháp luật, thúc đẩy quan hệ kinh tế, bảo đảm quyền con người và quyền công dân. Do vậy, thống nhất chỉ đạo từ Trung ương đến địa phương đối với hoạt động quản lý nhà nước về công chứng là nguyên tắc phải luôn được tuân thủ đầy đủ trong quá trình quản lý nhà nước đối với lĩnh vực này.

3.2.2. Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật về công chứng

Nhà nước pháp quyền XHCN Việt Nam là nhà nước của dân, do dân và vì dân, phục vụ lợi ích của nhân dân. Vì vậy, pháp luật phải thể hiện được ý chí của nhân dân, phải là sự thể chế hoá các chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước. Chính những chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng làm cơ sở cho sự hình thành những quan điểm và định hướng chiến lược cho sự phát triển của hệ thống pháp luật của đất nước mà điển hình là các Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện pháp luật đến năm 2010, tầm nhìn 2020 và Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, tạo hành lang pháp lý an toàn cho các giao dịch trong đời sống xã hội, đồng thời tiên liệu được định hướng phát triển, từ đó xây dựng một hệ thống pháp luật phù hợp với thực tiễn, điều chỉnh tất cả các mặt liên quan đến hoạt động công chứng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế và khu vực của đất nước. Đây là điều kiện quan trọng, mang tính quyết định đối với tính khả thi, sự thành công của quá trình phát triển đối với lĩnh vực công chứng ở Việt Nam hiện nay. Việc ban hành các văn bản pháp luật quản lý nhà nước về công chứng, trong đó có chủ trương xã hội hóa trong thời gian qua đã thể hiện được tính ưu việt của Nhà nước trong việc nhìn nhận, nắm bắt quy luật khách quan, xử lý các vấn đề xã hội theo hướng vì dân. Đánh dấu một bước tiến quan trọng trong việc đảm bảo cung ứng dịch vụ công cho tổ chức, cá nhân, nâng cao chất lượng phục vụ cho xã hội. Vấn đề này Nhà nước cần tiếp tục đẩy mạnh thực hiện.

3.3. Giải pháp khác

3.3.1. Giải pháp về cơ chế quản lý hoạt động công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh

Thời gian tới, Sở Tư pháp TP HCM sẽ có những kiến nghị gửi đến Bộ Tư pháp và UBND TP nhằm có những giải pháp căn cơ nhằm phòng chống giả mạo trong hoạt động công chứng, chứng thực.

Đối với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan chứng thực, để phòng ngừa, xử lý hiệu quả vấn đề giấy tờ giả, giả mạo chủ thể: Sở Tư pháp yêu cầu:

- Nghiêm túc thực hiện đúng quy trình công chứng, chứng thực, nêu cao tinh thần trách nhiệm, ý thức đạo đức nghề nghiệp, thận trọng, kỹ lưỡng kiểm tra giấy tờ, thông tin chủ thể, tài sản, nội dung, mục đích giao dịch, tra cứu cơ sở dữ liệu công chứng, chương trình quản lý chữ ký con dấu, giải thích cho người yêu cầu công chứng, chứng thực hiểu rõ nghĩa vụ, trách nhiệm cung cấp thông tin, tài liệu chính xác, hợp pháp và các hành vi nghiêm cấm (giả mạo người yêu cầu công chứng, chứng thực, cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo ...).

- Thực hiện kịp thời, đầy đủ việc cung cấp, chia sẻ thông tin về nguồn gốc tài sản, tình trạng giao dịch của tài sản và các thông tin khác về biện pháp ngăn chặn để đưa vào cơ sở dữ liệu công chứng.

- Thường xuyên, kịp thời phối hợp với Sở Tư pháp, cơ quan Công an trong việc phát hiện, điều tra, xử lý hành vi vi phạm giả mạo giấy tờ, chủ thể tham gia thủ tục.

- Quy định cụ thể, rõ ràng chế tài xử lý đối với công chứng viên trong trường hợp xảy ra sai sót do lỗi cá nhân, các trường hợp không chia sẻ cơ sở dữ liệu công chứng.

3.3.2. Giải pháp về đào tạo, tiêu chuẩn hóa chuyên nghiệp hóa đội ngũ công chứng viên

3.3.2.1. Kiện toàn tổ chức, nâng cao năng lực đội ngũ công chức quản lý nhà nước về công chứng.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng, theo đó cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương tập trung thực hiện vai trò quản lý ở tầm vĩ mô, chính sách lớn, đồng thời có các quy định phân cấp, phân quyền hợp lý cho địa phương để bảo đảm sự điều hành thống nhất trong toàn quốc.

- Đầu tư thỏa đáng về nguồn nhân lực, cơ sở vật chất cho hoạt động quản lý nhà nước về công chứng ở Trung ương và địa phương; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý tổ chức và hoạt động công chứng.

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra để nắm bắt tình hình về tổ chức và hoạt động công chứng, kịp thời phát hiện những khó khăn, vướng mắc để tháo gỡ, cũng như xử lý các hành vi vi phạm, đưa hoạt động công chứng phát triển ổn định và nề nếp.

- Xây dựng và thực hiện thường xuyên cơ chế thông tin, phối hợp quản lý giữa các cơ quan quản lý nhà nước về công chứng ở Trung ương với địa phương, giữa cơ quan quản lý nhà nước về công chứng với tổ chức xã hội nghề nghiệp của công chứng viên và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan.

- Cơ quan tham mưu cho Bộ Tư pháp quản lý nhà nước về công chứng hiện nay là Cục Bổ trợ tư pháp, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng. Vì vậy, ở địa phương cần nghiên cứu thành lập Chi cục Bổ trợ tư pháp trực thuộc Sở Tư pháp trên cơ sở chức năng của Phòng Bổ trợ tư pháp thuộc Sở Tư pháp hiện nay để việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về bổ trợ tư pháp nói chung, công chứng nói riêng trên địa bàn tỉnh được thuận lợi.

3.3.2.2. Nâng cao đạo đức nghề nghiệp, trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ công chứng viên

Tăng cường giám sát việc thực hiện Quy tắc đạo đức hành nghề nghiệp để nâng cao ý thức chấp hành pháp luật và tăng cường đạo đức hành nghề cho các công chứng viên, hạn chế những nhận thức không đúng, tùy tiện trong ứng xử nghề nghiệp của một bộ phận công chứng viên như hiện nay. Đồng thời cần nâng cao chất lượng đội ngũ công chứng viên theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, có kiến thức về ngoại ngữ, tin học để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của xã hội đối với

công chứng; chú trọng đổi mới chương trình, nội dung đào tạo nghề công chứng gắn với việc xây dựng chương trình, giáo trình chuẩn và đội ngũ giáo viên chuyên nghiệp, kết hợp nhuần nhuyễn giữa giảng dạy lý thuyết và thực hành; tăng cường công tác bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề, đạo đức hành nghề công chứng và chính trị tư tưởng cho công chứng viên, người tập sự hành nghề công chứng.

Bên cạnh việc nâng cao đạo đức nghề nghiệp và trình độ chuyên môn nghiệp vụ, căn cứ vào nhu cầu thực tế của từng địa phương, nhất là các địa phương xa các trung tâm đào tạo, bồi dưỡng nghề công chứng để có phương án đào tạo nhằm tạo nguồn công chứng viên, đảm bảo thực hiện quy hoạch phát triển tổ chức hành nghề công chứng mà Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt.

3.3.3. Giải pháp đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật công chứng

Công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của các ngành, các cấp ở địa phương nhằm chuyển tải thông tin pháp luật đến với người dân, giúp nhân dân nâng cao ý thức pháp luật, đưa pháp luật vào cuộc sống, góp phần ổn định tình hình chính trị, xã hội, tăng cường quản lý xã hội bằng pháp luật, tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội. Bên cạnh đó, các cấp, các ngành của thành phố cũng đã thường xuyên đổi mới phương pháp, hình thức tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật, không chỉ dừng lại ở những hình thức truyền thống, như: Tuyên truyền miệng, tổ chức hội nghị... mà đã được đa dạng hóa bằng nhiều hình thức tuyên truyền trên, như: tổ chức hội thi, tuyên truyền trên hệ thống loa truyền thanh ở cơ sở, in tờ rơi, tờ gấp với hình ảnh trực quan, sinh động, nội dung cô đọng, xúc tích giúp người dân dễ hiểu, dễ nhớ; thông qua hình thức sân khấu hóa, các lễ hội văn hóa dân tộc, thông qua công tác trợ giúp pháp lý, xét xử lưu động, hòa giải ở cơ sở...; nội dung tuyên truyền thiết thực, có trọng tâm, trọng điểm, gần gũi với người dân hơn. Phát huy những kết quả đạt được, thời gian tới, Sở Tư pháp với vai trò là cơ quan Thường trực của Hội đồng phối hợp phổ biến giáo dục pháp luật (PBGDPL) tỉnh tiếp tục tham mưu cho UBND thành phố ban hành

đầy đủ chương trình, kế hoạch và các văn bản chỉ đạo về công tác PBGDPL theo chỉ đạo của Bộ Tư pháp, phù hợp với tình hình thực tế để tiếp tục duy trì nền nếp cũng như để định hướng hoạt động PBGDPL ở các sở, ban, ngành, huyện, thị xã, thành phố có trọng tâm, trọng điểm.

Kết luận chương 3

Các quan điểm, giải pháp hoàn thiện quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản trên cả nước nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng dựa trên nền tảng các chủ trương, chính sách của Đảng về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện pháp luật đến năm 2010, tầm nhìn 2020 và Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 theo các Nghị quyết số 48-NQ/TW và Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị. Vì vậy, để hoàn thiện quản lý nhà nước về công chứng trong lĩnh vực chuyển nhượng tài sản thời gian tới cần thực hiện tốt các quan điểm, định hướng về hoàn thiện hệ thống pháp luật và cải cách tư pháp mà Nghị quyết số 48-NQ/TW và Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị đã đề ra. Trong đó, tập trung hoàn thiện thể chế, đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền cho địa phương; đề cao vai trò tự quản của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của công chứng viên trong quản lý hoạt động công chứng; tiếp tục kế thừa những kết quả đã đạt được sau khi thực hiện Luật Công chứng, nhất là kết quả về xã hội hóa; đồng thời tiếp tục nghiên cứu, tham khảo, hợp tác với các nước có thể chế công chứng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và hoạt động công chứng ở nước ta.

Cùng với việc đề ra các quan điểm, định hướng hoàn thiện, để công tác quản lý nhà nước về công chứng đạt hiệu quả cần thực hiện tốt các giải pháp mang tính trước mắt cũng như lâu dài, trong đó cần tập trung vào việc thực hiện các giải pháp cụ thể như:

Kiện toàn tổ chức, nâng cao năng lực đội ngũ công chức quản lý nhà nước về công chứng, đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền cho địa phương; quan tâm đầu tư cơ sở vật chất, kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về công chứng, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin đối với hoạt động này; tăng cường thanh tra, kiểm tra; đổi mới mô hình cơ quan tham mưu quản lý nhà nước về công chứng ở địa

phương, trong đó nghiên cứu thành lập Chi cục Bổ trợ tư pháp trực thuộc Sở Tư pháp.

Nâng cao đạo đức nghề nghiệp, trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ công chứng viên thông qua việc tăng cường giám sát việc thực hiện Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng; đổi mới chương trình, nội dung đào tạo nghề công chứng gắn với việc xây dựng chương trình, giáo trình chuẩn và đội ngũ giáo viên chuyên nghiệp, kết hợp nhuần nhuyễn giữa giảng dạy lý thuyết và thực hành.

KẾT LUẬN

Từ các nội dung đã trình bày ở trên, có thể thấy rằng pháp luật về công chứng được hình thành từ rất sớm trên thế giới. Tùy mỗi quốc gia, mỗi hệ thống pháp luật khác nhau thì quy định về công chứng cũng có sự khác nhau và cùng với sự thay đổi của các điều kiện về kinh tế-xã hội thì hiện nay thể chế công chứng cũng đã có nhiều thay đổi. Vì vậy, để nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước về công chứng thì việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan là một điều tất yếu mà Nhà nước cần phải thường xuyên thực hiện.

Chúng ta thấy rằng, tăng cường quản lý nhà nước về công chứng, trong đó có đẩy mạnh xã hội hóa về công chứng là yêu cầu cấp thiết nhằm đảm bảo yêu cầu cải cách tư pháp, cải cách hành chính và hội nhập quốc tế cũng như phản ánh một cách khách quan việc đảm bảo thực hiện nền dân chủ trong quá trình thực hiện mục tiêu xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa hiện nay. Tuy nhiên, điều này không chỉ dựa trên ý muốn chủ quan mà nó dựa trên điều kiện, khả năng của bộ máy nhà nước, hiệu quả thực tế của hoạt động quản lý nhà nước. Vì vậy, việc nghiên cứu một cách đồng bộ và nghiêm túc về công chứng ở nước ta trên phương diện lý luận cũng như thực tiễn là rất cần thiết nhằm đề ra các giải pháp để đáp ứng kịp thời nhu cầu của phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng, góp phần vào việc lập lại trật tự, kỷ cương của xã hội thông qua việc đảm bảo tính an toàn pháp lý của các hợp đồng, giao dịch, giảm tải được gánh nặng về thủ tục hành chính cho cơ quan nhà nước.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Vũ Huy Bằng (1999), *Những cơ sở lý luận và thực tiễn hoàn thiện công chứng ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, trường Đại Học Quốc Gia Hà Nội.
2. Nguyễn Ngọc Bích (2008), *Xã hội hóa hoạt động công chứng và yêu cầu hoàn thiện pháp luật về công chứng*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số 6), tr. 5-8.
3. Bộ Chính trị (2002), *Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 02/01/2002 về một số nhiệm vụ trọng tâm công tác tư pháp trong thời gian tới*, Hà Nội.
4. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
5. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*, Hà Nội.
6. Bộ Tư pháp (2013), *Báo cáo số 105/BC-BTP ngày 13/5/2013 tổng kết 5 năm thi hành Luật Công chứng*, Hà Nội.
7. Bộ Tư pháp (2009), *Đổi mới tổ chức và hoạt động công chứng trong điều kiện cải cách hành chính ở Việt Nam*, Hội thảo khoa học, Hà Nội.
8. Bộ Tư pháp (1987), *Thông tư số 574-QLTPK ngày 10/10/1987 về công tác công chứng Nhà nước*, Hà Nội.
9. Bộ Tư pháp (1987), *Thông tư số 858-QLTPK ngày 15/10/1987 về hướng dẫn thực hiện các việc công chứng*, Hà Nội.
10. Chính phủ (1996), *Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996 về tổ chức và hoạt động công chứng Nhà nước*, Hà Nội.
11. Chính phủ (1996), *Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực*, Hà Nội.
12. Đảng bộ tỉnh Quảng Ngãi (2015), *Văn kiện Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XIV*, Quảng Ngãi.
13. Đảng Cộng sản Việt Nam (1986), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VI*, Nxb Sự thật, Hà Nội.

14. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
15. Lê Thị Bích Hạnh (2010), “*Cần có quy định và hướng dẫn cụ thể một số thủ tục công chứng*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề tháng 2), tr.23-25, 32.
16. Hội đồng Bộ trưởng (1991), *Nghị định về số 45/HĐBT ngày 27/2/1991 về tổ chức và hoạt động công chứng Nhà nước*, Hà Nội.
17. Hội đồng phối hợp công tác phổ biến, giáo dục pháp luật của Chính phủ (2007), *Đặc san tuyên truyền pháp luật số 13: Chuyên đề về công chứng, chứng thực*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
18. Lê Quốc Hùng (2009), *Luật công chứng và vấn đề xã hội hóa hoạt động công chứng*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (số 21), tr.52-55.
19. Trịnh Duy Hưng (2010), *Một số ý kiến về việc thực hiện yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch của doanh nghiệp*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề tháng 2), tr. 30-32.
20. Hà Linh (2008), “*Một số bất cập về cấp bản sao, chứng thực bản sao và chứng thực chữ ký*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số 8), tr. 60-61.
21. Ngô Khắc Ngọc (2013), *Xã hội hóa hoạt động công chứng ở tỉnh Gia Lai*, Luận văn thạc sĩ, Học viện Chính trị - Hành chính quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
22. Phạm Xuân Phương (2010), “*Hà Nội với việc thực hiện xã hội hoá công chứng*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số chuyên đề tháng 2), tr.13-15.
23. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2006), *Luật Công chứng*, Hà Nội.
24. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2014), *Luật Công chứng*, Hà Nội.
25. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
26. Thủ tướng Chính phủ (2012), *Quyết định số 2104/QĐ-TTg ngày 29/12/2012 phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đến năm 2020*, Hà Nội.
27. Phan Thuỷ (2008), “*Tránh nhầm lẫn việc công chứng với chứng thực*”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (số 9), tr. 47-50.

28. Nguyễn Văn Toàn (2004), "*Công chứng Việt Nam trong nền kinh tế thị trường theo mô hình công chứng Latinh*", tạp chí : đặc sang Thông tin khoa học pháp lý, tr. 3 (số 1/2005).

29. Phạm Thị Mai Trang (2013), *Xã hội hoá công chứng ở Việt Nam hiện nay, thực trạng và giải pháp*, Luận văn thạc sĩ, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.

30. Đặng Văn Tường (2010), *QLNN về công chứng, chứng thực ở nước ta hiện nay và những vấn đề đặt ra*, Tạp chí Dân chủ và pháp luật (số 168), tr.47-50.

31. Bách khoa toàn thư mở Wikipedia, *Thành phố Hồ Chí Minh*, https://vi.wikipedia.org/wiki/Thành_phố_Hồ_Chí_Minh, cập nhật ngày 21/5/2017

32. Luật Dương Gia, *Vai trò của công chứng*, <https://luatduonggia.vn/vai-tro-cua-cong-chung-trong-linh-vuc-dat-dai>, cập nhật ngày 22/3/2016

33. Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh, *Quyết định 1651/QĐ- UBTP về ban hành quy định về tiêu chí và cách thức thẩm định hồ sơ thành lập các tổ chức hành nghề công chứng năm 2013 trên địa bàn thành phố hồ chí minh*, <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Dich-vu-phap-ly/Quyết-dinh-so-1651-QĐ-UBND-thanh-lap-to-chuc-hanh-nghe-cong-chung-Ho-Chi-Minh-182460.aspx>, cập nhật ngày 18/4/2015

34. Nguyen Thi Hue Xem tại: http://tcnn.vn/Plus.aspx/vi/News/125/0/1010073/0/21459/Kinh_nghiem_mot_so_nuoc_trong_cong_tac_quan_ly_cong_chuc_hanh_chinh_nha_nuoc, cập nhật ngày 30.11.2015

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1

(Ban hành kèm theo Đề án quy hoạch phát triển tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020)

Số TT	Quận, huyện	Số lượng tổ chức hành nghề công chứng được phép thành lập	Số lượng tổ chức hành nghề công chứng có đến năm 2011	Số lượng tổ chức hành nghề công chứng phát triển trong từng giai đoạn	
				2011 - 2015	2016 - 2020
1	Quận 1	05	04	00	01
2	Quận 2	04	01	01	02
3	Quận 3	04	01	01	02
4	Quận 4	03	01	01	01
5	Quận 5	04	02	01	01
6	Quận 6	05	01	01	03
7	Quận 7	05	00	02	03
8	Quận 8	05	00	02	03
9	Quận 9	05	01	02	02
10	Quận 10	04	00	01	03
11	Quận 11	04	00	01	03
12	Quận 12	05	00	03	02
13	Quận Bình Thạnh	05	01	02	02
14	Quận Bình Tân	05	00	03	02
15	Quận Gò Vấp	05	02	02	01
16	Quận Phú Nhuận	03	00	01	02
17	Quận Tân Bình	05	02	02	01

18	Quận Tân Phú	05	00	03	02
19	Quận Thủ Đức	05	01	02	02
20	Huyện Bình Chánh	05	03	01	01
21	Huyện Cần Giờ	04	01	01	02
22	Huyện Củ Chi	05	03	01	01
23	Huyện Hóc Môn	05	03	01	01
24	Huyện Nhà Bè	05	02	01	02
Tổng cộng		110	29	36	45

(Nguồn : Bộ Tư Pháp)

PHỤ LỤC 2: DANH SÁCH CÔNG CHỨNG VIÊN

S T T	Số thẻ	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Ngày, tháng, năm bổ nhiệm	Nơi làm việc
1	462/TP-CC	Nguyễn Quang Thắng	13/5/1953	20/3/1997	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
2	463/TP-CC	Từ Dương Tuấn	02/6/1972	28/4/2003	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
3	464/TP-CC	Phan Thị Bích Hà	29/1/1956	22/12/1998	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
4	465TP-CC	Văn Thị Mỹ Đức	23/10/1961	07/4/2006	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
5	466/TP-CC	Trương Tấn Phước	13/2/1971	07/4/2006	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
6	467/TP-CC	Nghiêm Thị Ngọc Lâm	30/6/1968	07/3/2002	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
7	468/TP-CC	Lê Thị Cẩm Tú	09/5/1974	23/8/2001	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
8	469/TP-CC	Vũ Văn Việt	28/8/1956	07/4/2008	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
9	470/TP-CC	Nguyễn Hồ Phương Vinh	04/7/1980	17/12/2009	Phòng công chứng số 1, TP. Hồ Chí Minh

10	471/TP-CC	Thái Thanh Hiệp	20/8/1976	17/12/2009	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
11	472/TP-CC	Nguyễn Văn Hòa	15/5/1979	17/12/2009	Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh
12	473/TP-CC	Hoàng Xuân Hoan	15/3/1956	02/8/1994	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
13	474/TP-CC	Nguyễn Thị Oanh	24/2/1959	13/4/2007	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
14	475/TP-CC	Nguyễn Thị Ngọc Lan	14/5/1958	01/7/2008	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
15	476/TP-CC	Nguyễn Thị Phương Hằng	15/10/1963	16/7/2003	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
16	477/TP-CC	Lê Thị Tuyết Nhung	15/7/1969	10/6/2005	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
17	478/TP-CC	Nguyễn Thành Mỹ	21/10/1963	13/4/2007	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
18	479/TP-CC	Phạm Thị Hiền	01/4/1980	17/12/2009	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh
19	480/TP-CC	Lê Ngọc Tinh	15/12/1976	17/12/2009	Phòng công chứng số 2, thành phố Hồ Chí Minh

20	481/TP-CC	Trần Anh Tuấn	14/9/1959	22/6/1993	Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh
21	482/TP-CC	Nguyễn Thị Hoa	03/9/1958	19/9/1998	Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh
22	483/TP-CC	Nguyễn Thị Lê Thủy	10/10/1965	21/12/2000	Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh
23	484/TP-CC	Nguyễn Thị Thu Ba	23/2/1975	06/1/2003	Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh
24	485/TP-CC	Vũ Thị Thanh Thảo	13/11/1977	17/12/2009	Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh
25	486/TP-CC	Nguyễn Trí Hòa	20/8/1964	06/10/2003	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
26	487/TP-CC	Nguyễn Kim Chi	27/7/1968	24/3/2004	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
27	488/TP-CC	Hà Thanh Tặng	19/12/1957	04/11/1996	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
28	489/TP-CC	Ngô Minh Hào	29/3/1959	24/3/2004	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
29	490/TP-CC	Hoàng Xuân Ngu	14/6/1967	24/3/2004	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh

30	491/TP-CC	Quản Huy Phương	06/8/1971	19/5/2004	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
31	492/TP-CC	Hoàng Trọng Nghĩa	20/12/1970	19/5/2004	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
32	493/TP-CC	Đỗ Hùng Phong	04/8/1977	07/8/2007	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
33	494/TP-CC	Hoàng Thị Kim Tuyền	07/10/1973	17/12/2009	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
34	495/TP-CC	Tạ Hoàng Anh	20/10/1979	17/12/2009	Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh
35	496/TP-CC	Đỗ Hà Hồng	25/10/1971	28/4/2003	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
36	497/TP-CC	Hà Đức Quyền	31/7/1976	23/6/2009	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
37	498/TP-CC	Trương Vũ An	15/12/1976	23/5/2008	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
38	499/TP-CC	Bùi Đức Cát	03/10/1963	23/9/1995	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
39	500/TP-CC	Huỳnh Kim Điệp	30/12/1973	13/4/2007	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh

40	501/TP-CC	Phan Thị Khánh Tiên	18/10/1959	19/9/1998	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
41	502/TP-CC	Dương Thị Bích Loan	31/8/1960	21/12/2000	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
42	503/TP-CC	Trần Bảo Nam	28/8/1973	30/9/2010	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
43	504/TP-CC	Nguyễn Ngọc Tú	04/9/1977	30/9/2010	Phòng công chứng số 5, thành phố Hồ Chí Minh
44	505/TP-CC	Huỳnh Thị Ngọc Yến	23/1/1961	15/3/2004	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
45	506/TP-CC	Đỗ Thiện Căn	29/8/1966	04/11/1996	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
46	507/TP-CC	Lê Thị Phương Liên	04/6/1971	29/4/2005	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
47	508/TP-CC	Huỳnh Thị Hồng Hoa	18/5/1971	29/4/2005	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
48	509/TP-CC	Nguyễn Quốc Phụng	19/9/1969	09/12/2008	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
49	510/TP-CC	Đỗ Hoài Nam	27/12/1972	25/5/2006	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh

50	511/TP-CC	Nguyễn Hoàng Vũ	06/4/1976	17/12/2009	Phòng công chứng số 6, thành phố Hồ Chí Minh
51	512/TP-CC	Nguyễn Mạnh Cường	24/9/1969	30/3/2001	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
52	513/TP-CC	Đặng Thị Trinh Tuyết	08/11/1962	30/3/2001	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
53	514/TP-CC	Đặng Thị Hào	14/1/1971	23/8/2001	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
54	515/TP-CC	Nguyễn Quốc Thịnh	28/5/1970	07/8/2007	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
55	516/TP-CC	Lê Thu Hà	26/3/1969	27/3/2009	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
56	517/TP-CC	Lã Phi Thành	11/4/1972	27/3/2009	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
57	518/TP-CC	Nguyễn Bình Quyền	09/1/1970	30/9/2010	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
58	519/TP-CC	Hoàng Mạnh Thắng	20/4/1973	28/4/2003	Phòng công chứng số 7, thành phố Hồ Chí Minh
59	520/TP-CC	Nguyễn Văn Tráng	06/5/1965	06/3/2008	Văn phòng công chứng Hội Nhập, thành phố Hồ Chí Minh

60	521/TP-CC	Phan Thanh Vân	07/2/1954	10/2/2003	Văn phòng công chứng Hội Nhập, thành phố Hồ Chí Minh
61	522/TP-CC	Huỳnh Mai Huy	05/8/1981	17/6/2010	Văn phòng công chứng Hội Nhập, thành phố Hồ Chí Minh
62	523/TP-CC	Lý Thị Như Hòa	29/7/1955	20/1/2009	Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
63	524/TP-CC	Lê Hiếu Liêm	25/10/1942	21/3/2008	Văn phòng công chứng Toàn Cầu, thành phố Hồ Chí Minh
64	525/TP-CC	Trần Công Khải	05/12/1963	03/9/2009	Văn phòng công chứng Trung Tâm, TP. Hồ Chí Minh
65	526/TP-CC	Đặng Toại Tâm	20/4/1955	09/4/2008	Văn phòng công chứng Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
66	527/TP-CC	Lê Văn Dũng	27/4/1971	30/12/2009	Văn phòng công chứng Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
67	528/TP-CC	Lâm Thị Gái	20/2/1952	24/12/2007	Văn phòng công chứng Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

68	529/TP-CC	Hồ Thụy Vũ	10/3/1954	23/3/2010	Văn phòng công chứng Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
69	530/TP-CC	Nguyễn Thị Tạc	10/7/1952	12/9/2008	Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, thành phố Hồ Chí Minh
70	531/TP-CC	Cao Thị Thanh Thảo	25/1/1956	24/7/2009	Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, thành phố Hồ Chí Minh
71	532/TP-CC	Nguyễn Thị Thanh Hà	29/7/1956	13/7/1995	Văn phòng công chứng Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh
72	533/TP-CC	Phùng Kim Hoa	27/1/1960	14/10/2004	Văn phòng công chứng Chợ Lớn, thành phố Hồ Chí Minh
73	534/TP-CC	Nguyễn Hữu Hùng	16/10/1967	30/12/2009	Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, thành phố Hồ Chí Minh
74	535/TP-CC	Lê Thị Tố Hảo	25/5/1966	17/6/2010	Văn phòng công chứng Chợ Lớn, thành phố Hồ Chí Minh
75	536/TP-CC	Đoàn Thanh Hải	19/9/1970	19/9/2009	Văn phòng công chứng Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

76	537/TP-CC	Đỗ Trí Tín	19/2/1970	19/7/2010	Văn phòng công chứng Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh
77	538/TP-CC	Lê Văn Tuấn	20/6/1952	26/10/2009	Văn phòng công chứng Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh
78	539/TP-CC	Lê Như Trường	17/3/1958	24/12/2007	Văn phòng công chứng Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh
79	540/TP-CC	Phan Văn Cheo	30/8/1961	02/1/1989	Văn phòng công chứng Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh
80	541/TP-CC	Lê Hồng Sơn	12/7/1973	09/11/2007	Văn phòng công chứng Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh
81	542/TP-CC	Đoàn Thị Lan	04/12/1960	08/2/2010	Văn phòng công chứng Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh
82	543/TP-CC	Nguyễn Thị Huỳnh Mai	07/8/1973	06/8/2009	Văn phòng công chứng Trung Tâm, TP. Hồ Chí Minh
83	544/TP-CC	Nguyễn Hồng Hà	08/10/1966	15/9/2010	Văn phòng công chứng Trung Tâm, TP. Hồ Chí Minh
84	545/TP-CC	Trần Quốc Phòng	15/5/1951	13/9/2007	Văn phòng công chứng Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh

85	546/TP-CC	Nguyễn Quốc Cường	04/11/1951	28/12/2007	Văn phòng công chứng Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh
86	547/TP-CC	Dương Thái Hoàng	20/10/1957	30/12/2009	Văn phòng công chứng Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh
87	548/TP-CC	Nguyễn Điệp	02/2/1965	21/4/2009	Văn phòng công chứng Thái Dương, thành phố Hồ Chí Minh
88	549/TP-CC	Vũ Hồng Điệp	26/2/1977	20/5/2009	Văn phòng công chứng Thái Dương, thành phố Hồ Chí Minh
89	550/TP-CC	Đình Hữu Phúc	07/11/1964	10/5/2010	Văn phòng công chứng Đất Việt, thành phố Hồ Chí Minh
90	551/TP-CC	Phan Quốc Thịnh	07/5/1966	24/6/2010	Văn phòng công chứng Đất Việt, thành phố Hồ Chí Minh
91	552/TP-CC	Lê Thị Bích Thọ	19/11/1953	02/11/2009	Văn phòng công chứng Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh
92	553/TP-CC	Nguyễn Thành Chúng	10/10/1977	23/3/2009	Văn phòng công chứng Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

93	554/TP-CC	Trần Thị Bích Hòa	29/6/1955	07/4/2008	Văn phòng công chứng Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh
----	-----------	-------------------	-----------	-----------	--

(Nguồn : Bộ Tư Pháp)