

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



**NGUYỄN TRỌNG BẢO**

**CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,  
THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP  
THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

**Bình Thuận – 2025**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



**NGUYỄN TRỌNG BẢO**

**CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,  
THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH THUẬN**

**CHUYÊN NGÀNH LUẬT KINH TẾ  
MÃ SỐ: 8380107**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:  
TS. CAO VŨ MINH**

**Bình Thuận – 2025**

## MỤC LỤC

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>                                                                                                | <b>1</b>  |
| <b>CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>           | <b>8</b>  |
| 1.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....                          | 8         |
| 1.1.1. Khái niệm, đặc điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                    | 8         |
| 1.1.2. Vai trò của công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                            | 12        |
| 1.2. Các nguyên tắc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                           | 14        |
| 1.2.1 Nguyên tắc tuân thủ Hiến pháp và pháp luật .....                                                                  | 14        |
| 1.2.2 Nguyên tắc trung thực, khách quan .....                                                                           | 15        |
| 1.2.3 Nguyên tắc chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản công chứng.....                                            | 15        |
| 1.2.4 Nguyên tắc tuân thủ quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.....                                                     | 16        |
| 1.3. Các nội dung pháp lý về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                  | 16        |
| 1.3.1 Phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                                 | 16        |
| 1.3.2. Chủ thể yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất..                                            | 17        |
| 1.3.3. Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .                                          | 20        |
| Tiêu kết Chương 1.....                                                                                                  | 24        |
| <b>CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN</b>            | <b>25</b> |
| 2.1. Khái quát về hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận .....      | 25        |
| 2.2. Thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.....                    | 27        |
| 2.2.1 Thực tiễn xác định phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận ..... | 27        |

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.2 Thực tiễn chủ thể yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....                                                                             | 28        |
| 2.2.3 Thực tiễn thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....                                                                           | 30        |
| 2.2.4 Thực tiễn tuân thủ các quy tắc đạo đức hành nghề khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công chứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Thuận..... | 35        |
| 2.3. Đánh giá thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.....                                                        | 32        |
| 2.3.1. Những ưu điểm .....                                                                                                                                           | 32        |
| 2.3.2. Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc .....                                                                                    | 34        |
| <b>Tiểu kết Chương 2.....</b>                                                                                                                                        | <b>43</b> |
| <b>CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN.....</b>                                | <b>44</b> |
| 3.1. Quan điểm của đảng về tăng cường hiệu quả công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....                                                             | 44        |
| 3.2. Giải pháp hoàn thiện hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận .....                                           | 46        |
| 3.2.1. Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật .....                                                                                                                 | 46        |
| 3.2.2. Giải pháp tổ chức thực hiện.....                                                                                                                              | 52        |
| <b>Tiểu kết Chương 3.....</b>                                                                                                                                        | <b>59</b> |
| <b>KẾT LUẬN .....</b>                                                                                                                                                | <b>60</b> |
| <b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>                                                                                                                              | <b>61</b> |

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là cơ sở quan trọng để sản xuất ra của cải vật chất cho xã hội loài người. Vì thế, ở bất cứ quốc gia nào, đất đai cũng đều được xem là nguồn tài sản vô giá. Tại Việt Nam, đất đai được xác định là nguồn tài nguyên quan trọng, là bộ phận cơ bản của lãnh thổ quốc gia, là thành phần không thể thiếu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư và xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng. Tuy vậy, cùng với sự phát triển kinh tế, tốc độ đô thị hóa ngày càng mạnh, cùng với việc dân số ngày một tăng, nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, thì thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng diễn ra rất sôi động, phức tạp, dẫn tới nhiều tranh chấp phát sinh, những vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tòa án phải thụ lý giải quyết ngày càng nhiều. Tình trạng việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị kéo dài vi phạm thời hạn xét xử, vẫn còn một số vụ án do áp dụng pháp luật không đúng nên còn bị hủy nhiều lần, kéo dài nhiều năm, qua nhiều cấp xét xử gây ảnh hưởng nhất định đến quyền và lợi ích của đương sự.

Vì lẽ đó, việc nghiên cứu và tìm hiểu các qui định của pháp luật về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tiễn áp dụng các qui định đó vào thực tế và việc áp dụng pháp luật trong giải quyết các tranh chấp phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một vấn đề rất quan trọng từ đó giúp chúng ta dễ dàng phát hiện ra những hành vi vi phạm pháp luật để kịp thời xử lý cũng như những bất cập, hạn chế trong các qui định của pháp luật để từ đó hoàn thiện hơn nữa các văn bản pháp luật.

Đứng trước tình hình đó Đảng và Nhà nước ta đề ra nhiều chủ trương cần hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan tới việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, ổn định xã hội. Do đó, việc nghiên cứu một cách toàn diện về vấn đề giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là yêu cầu cấp thiết trong công cuộc xây dựng, phát triển đất nước, ổn định xã hội của Đảng và Nhà nước ta trong giai đoạn hiện nay. Chính vì vậy tác giả chọn đề tài ***“Công chứng***

## ***hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tiễn tại tỉnh Bình Thuận”***

làm đề tài nghiên cứu cho luận văn thạc sĩ của mình.

### **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

*\* Các giáo trình, sách chuyên khảo, sách tham khảo:*

*Thứ nhất*, sách *Những điều cần biết về công chứng nhà nước* của Nguyễn Văn Yếu - Dương Đình Thành, nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội, năm 1992. Cuốn sách đã trình bày về hệ thống công chứng La tinh tương ứng với hệ thống Luật La Mã (Civil Law); hệ thống công chứng Anglo Saxon tương ứng với hệ thống pháp luật Common Law; hệ thống công chứng tập thể (collectiviste) tương ứng với hệ thống pháp luật xã hội chủ nghĩa (sovietique).

*Thứ hai*, sách *Cơ sở lý luận và thực tiễn xây dựng và hoàn thiện tổ chức và hoạt động công chứng ở Việt Nam* của Hoàng Thế Liên, nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội năm 2010. Cuốn sách cho rằng trong bối cảnh nền kinh tế thị trường và xã hội hóa công chứng, hoạt động công chứng cũng đã xuất hiện tình trạng bị thương mại hóa dẫn đến kém chất lượng như giảm giá công chứng, cạnh tranh không lành mạnh, chấp nhận những loại giấy tờ còn tranh chấp.

*Thứ ba*, *Giáo trình kỹ năng hành nghề công chứng* của Học viên tư pháp, năm 2016. Giáo trình này cho rằng công chứng cũng là một trong những hoạt động hỗ trợ tư pháp, hỗ trợ đắc lực cho công dân và tổ chức khi tham gia các giao dịch dân sự, kinh tế, thương mại; hỗ trợ tích cực cho hoạt động quản lý nhà nước và hoạt động tư pháp. Thông qua chức năng này, hoạt động công chứng đã góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng cho các chủ thể khi tham gia hợp đồng, giao dịch; phòng ngừa tranh chấp và vi phạm pháp luật, tạo sự ổn định cho xã hội.

*Thứ tư*, cuốn sách *Công chứng nhà nước và những vấn đề đặt ra hiện nay* của Trần Thất, nhà xuất bản Tư pháp năm 2012. Cuốn sách cho rằng trong những năm gần đây, các nước theo mô hình công chứng này có xu hướng từng bước chuyển sang nghiên cứu tiếp thu có chọn lọc những yếu tố hợp lý của hai mô hình công chứng nội dung hoặc công chứng hình thức để chuyển đổi mô hình.

*Thứ năm*, sách chuyên khảo *“Pháp luật công chứng - Những vấn đề lý luận và thực tiễn”* của Tuấn Đạo Thanh, nhà xuất bản Tư pháp năm 2018. Cuốn sách nghiên cứu hoạt động công chứng hợp đồng lý luận và thực tế ở nước ta trong giai

đoạn hiện nay gồm các vấn đề công chứng hợp đồng, lý luận và thực tiễn; vấn đề tuân theo quy tắc đạo đức hành nghề công chứng; vấn đề chịu trách nhiệm trước pháp luật và người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng.

*Thứ sáu*, sách “*Sổ tay công chứng viên và những vấn đề cần lưu ý khi công chứng các giao dịch dân sự khác*” của Tuấn Đạo Thanh, nhà xuất bản Tư pháp năm 2020. Cuốn sách nghiên cứu và trình bày những nội dung phức tạp, cần lưu ý khi công chứng các giao dịch dân sự khác mà công chứng viên hay sai sót.

*\* Các luận văn, luận án:*

*Thứ nhất*, Luận văn thạc sĩ “*Xây dựng nội dung cơ bản quản lý nhà nước đối với hoạt động công chứng, chứng thực từ thực tiễn tỉnh Bình Phước*” của Nguyễn Minh Hợi, Học viện Hành chính quốc gia, năm 2008. Luận văn đã làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật công chứng ở nước ta nói chung và nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước đối với tổ chức và hoạt động của Văn phòng công chứng nói riêng.

*Thứ hai*, Luận văn “*Công chứng, chứng thực ở Thành phố Hồ Chí Minh*” của Châu Kim Nhung, Học viện hành chính quốc gia, năm 2008. Luận văn đã phân tích và đánh giá những điểm tương đồng giữa công chức và chứng thực.

*Thứ ba*, Luận văn “*Quản lý nhà nước về tổ chức và hoạt động của công chứng tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn hiện nay*” của tác giả Nguyễn Mạnh Cường, Trường Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2008. Luận văn đã nghiên cứu về công chứng và quản lý nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời đóng góp thêm các vấn đề lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả về tổ chức và quản lý nhà nước trong lĩnh vực Công chứng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*Thứ tư*, Luận văn thạc sĩ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh “*Điều chỉnh pháp lý hoạt động công chứng tại văn phòng công chứng dưới góc độ pháp luật về doanh nghiệp*” của Hoàng Mạnh Thắng năm 2008. Luận văn phân tích những vấn đề liên quan đến các quy định của Luật Doanh nghiệp điều chỉnh hoạt động công chứng.

*Thứ năm*, Luận văn thạc sĩ Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh “*Quản lý nhà nước đối với tổ chức và hoạt động của văn phòng công chứng*” của

Lê Quang Hào năm 2010. Luận văn nghiên cứu và phân tích vấn đề lý luận và pháp lý về quản lý nhà nước, khái niệm, đặc điểm, vai trò, của văn phòng công chứng, các cơ quan quản lý nhà nước và nội dung quản lý nhà nước đối với tổ chức và hoạt động của văn phòng công chứng.

*Thứ sáu*, Luận văn thạc sĩ Luật kinh tế trường Đại học Trà Vinh “*Pháp luật về hoạt động của Văn phòng công chứng - Thực trạng và kiến nghị hoàn thiện*” của Nguyễn Huy Cường, năm 2019. Luận văn đã tập trung nghiên cứu và phân tích các quy định pháp luật hiện hành về hoạt động của Văn phòng công chứng.

*Thứ bảy*, Luận văn thạc sĩ luật, Học viện khoa học xã hội Việt Nam “*Quản lý nhà nước đối với Văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc*” của Trần Thị Thắng, năm 2019. Luận văn nghiên cứu vấn đề quản lý nhà nước đối với Văn phòng công chứng.

*\* Các bài tạp chí chuyên ngành:*

*Thứ nhất*, bài viết “Bàn về quy tắc đạo đức hành nghề công chứng” của Tuấn Đạo Thanh đăng trên *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, số 11, năm 2010. Bài viết đã phân tích vấn đề đạo đức nghề nghiệp của công chứng viên.

*Thứ hai*, bài viết “*Những bất cập và hướng sửa đổi các quy định pháp luật về công chứng*” của Cao Vũ Minh đăng trên *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 6, năm 2012. Bài viết phân tích một số bất cập về pháp luật công chứng như vấn đề thẩm quyền, thủ tục công chứng và kiến nghị hoàn thiện.

*Thứ ba*, bài viết “*Văn bản công chứng và giá trị chứng minh*” của Võ Ngọc Thành đăng trên *Tạp chí Nghề luật*, số 4, năm 2013. Bài viết đi sâu phân tích giá trị pháp lý cũng như giá trị chứng minh của văn bản công chứng.

*Thứ tư*, bài viết “*Hình thức tổ chức của văn phòng công chứng theo pháp luật Việt Nam*” của Nguyễn Văn Mích được đăng trên *Tạp chí Nghề luật, Học viện Tư pháp số 5, năm 2018*. Bài viết tìm hiểu các hình thức tổ chức của Văn phòng công chứng theo pháp Việt Nam và tác giả đã đưa ra một số bất cập và một số giải pháp nhằm hoàn thiện bất cập đó.

*Thứ năm*, bài viết “*Sự bất cập từ quy định văn phòng công chứng chỉ được phép hoạt động theo loại hình công ty hợp danh*” của Nguyễn Văn Mích đăng trên

*Tạp chí Nghề luật, Học viện Tư pháp số 5, năm 2019.* Bài viết phân tích một số bất cập từ các quy định của pháp luật liên quan vấn đề hoạt động của văn phòng công chứng theo loại hình công ty hợp danh và đưa ra một số giải pháp nhằm khắc phục những bất cập đó.

*Thứ sáu, bài viết “Những bất cập trong quá trình thực hiện luật công chứng” của Nguyễn Thị Thu Thủy trên Tạp chí Tòa án nhân dân, số 23, năm 2018.* Bài viết phân tích các bất cập xoay quanh vấn đề công chứng hợp đồng, giao dịch cũng như vấn đề còn có sự phân biệt về giá trị pháp lý của văn bản công chứng được thực hiện bởi phòng công chứng và văn phòng công chứng.

*Thứ bảy, bài viết “Thực trạng pháp luật về hoạt động của Văn phòng công chứng và kiến nghị hoàn thiện” của Nguyễn Huy Cường đăng trên Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 2, năm 2019.* Bài viết đã đưa ra thực trạng các quy định pháp luật về hoạt động của Văn phòng công chứng theo Luật Công chứng năm 2014. Trên cơ sở phân tích thực trạng, bài viết đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện các quy định pháp luật về hoạt động của Văn phòng công chứng.

Các công trình trên đây đã nghiên cứu, phân tích những quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề tài đã nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định này tại một số địa phương nhất định. Tuy nhiên, đề tài xác định phạm vi nghiên cứu tương đối hẹp, chỉ là nghiên cứu, khảo sát thực tiễn thực hiện các quy định công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua khảo sát thực tiễn tại một địa phương cụ thể là tỉnh Bình Thuận, vì thế có thể cho rằng đề tài vẫn đáp ứng được yêu cầu về tính mới, tính thời sự so với các công trình đã công bố có liên quan đến đề tài.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của đề tài là hướng đến việc xây dựng các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Bình Thuận nói riêng và ở nước ta nói chung nhằm góp phần làm lành mạnh hóa các quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tăng cường hiệu quả quản lý đất đai, tăng cường pháp chế XHCN.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để thực hiện mục đích trên, tác giả đề tài phải thực hiện một số nhiệm vụ cơ bản sau:

Nghiên cứu các khái niệm cơ bản, có liên quan đến vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng và phân tích về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Bình Thuận nói riêng và ở nước ta nói chung, được quy định trong pháp luật dân sự Việt Nam.

Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### *4.1. Đối tượng nghiên cứu*

Đề tài có đối tượng nghiên cứu là các vấn đề lý luận về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực tiễn thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Bình Thuận; các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung cũng như ở tỉnh Bình Thuận nói riêng.

##### *4.2. Phạm vi nghiên cứu*

Trong khuôn khổ của đề tài tốt nghiệp cao học luật kinh tế, đề tài đi sâu nghiên cứu vấn đề hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Đề tài tập trung nghiên cứu thực trạng hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận trong giai đoạn từ năm 2019 đến hết năm 2024.**

#### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

Đề tài sử dụng các phương pháp nghiên cứu có tính phổ quát trong khoa học xã hội và nhân văn như: phương pháp phân tích; phương pháp tổng hợp khái quát hóa; phương pháp so sánh; phương pháp thống kê; phương pháp điều tra khảo sát... Đồng thời, Đề tài cũng sử dụng nguồn thông tin tư liệu đã được công bố của các tác giả, các cơ quan, đơn vị có liên quan đến đề tài luận văn như: các kết quả khảo sát, nghiên cứu khoa học về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của các nhà nghiên cứu, các bài báo, tạp chí liên quan đến quản lý hành chính nhà nước về đất đai và công chứng.

## **6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài**

Đề tài là công trình nghiên cứu khoa học cụ thể về những quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại địa phương cụ thể. Đồng thời, đề tài đánh giá những kết quả đạt được của các quy định pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua hoạt động thực tiễn, những phù hợp của pháp luật, rút ra những điểm bất cập, khó khăn trong quá trình thực hiện quy định cụ thể của pháp luật, đề xuất hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua thực tiễn tỉnh Bình Thuận.

## **7. Cơ cấu của đề án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, đề tài được thiết kế thành 3 chương.

Chương 1. Những vấn đề lý luận và pháp lý về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chương 2. Thực trạng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Chương 3. Giải pháp hoàn thiện hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

## CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

### 1.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

#### 1.1.1.1 Khái niệm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp biên soạn năm 2006: “*Công chứng: Chứng nhận tính xác thực của hợp đồng được giao kết và các giấy tờ từ bản gốc được xác lập trong quan hệ dân sự, kinh tế, thương mại và quan hệ xã hội khác. Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ, trừ trường hợp được thực hiện không đúng thẩm quyền hoặc không tuân theo thủ tục pháp luật quy định hoặc bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu. Hợp đồng đã được công chứng có giá trị thi hành đối với các bên giao kết; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật*”<sup>1</sup>.

Theo Luật Công chứng năm 2014: “*Công chứng là việc CCV 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*”<sup>2</sup>.

Theo Sổ tay Thuật ngữ Pháp lý thông dụng: “*Công chứng: Việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, chứng nhận, chứng thực các bản sao giấy tờ, tài liệu từ bản gốc nhằm ghi nhận về mặt pháp lý các quyền dân sự và phòng ngừa khả năng vi phạm các quyền đó sau này. Ví dụ: chứng nhận bản sao bằng tốt nghiệp, bản sao giấy khai sinh... Những bản sao giấy tờ, tài liệu đã được công chứng có giá*

<sup>1</sup> Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa & Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 174

<sup>2</sup> Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014.

*trị pháp lý như bản chính*”<sup>3</sup>. Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “*Công chứng: Cơ quan có chức trách chứng thực, xác nhận giấy tờ, khế ước*”<sup>4</sup>.

Như vậy, hoạt động công chứng có một số đặc điểm nổi bật sau: 1) Hoạt động công chứng do CCV hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện. 2) Các hành vi công chứng có nội hàm là xác nhận hoặc công nhận tính xác thực, tính hợp pháp, mang ý nghĩa pháp lý của hợp đồng, một số quốc gia chia thành hình thức chứng nhận và hình thức chứng thực. 3) Tùy theo mỗi loại văn bản, tài liệu khác nhau, sẽ có mức độ khác nhau về chứng nhận tính xác thực. Như vậy, có thể hiểu một cách khái quát “*Công chứng là việc CCV chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch bằng văn bản*”.

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 thì: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”. Quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản đặc biệt phát sinh trong quan hệ sử dụng đất. Hiện nay, về mặt pháp lý, không có khái niệm mua bán đất đai, mà chỉ có khái niệm chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai (LDDĐ) năm 2024. Chuyển quyền sử dụng đất là một loại giao dịch dân sự đặc thù, có điều kiện. Có nhiều hình thức chuyển quyền sử dụng đất: chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng cho; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; trong đó, chuyển nhượng là một trong những hình thức phổ biến.

Xét về bản chất, chuyển nhượng QSDĐ là hành vi tự điều chỉnh đất đai từ chủ thể này sang chủ thể khác trên cơ sở các quy định của pháp luật, thông qua đó, Nhà nước công nhận QSDĐ cho chủ thể nhận chuyển nhượng. Còn bên chuyển nhượng QSDĐ sẽ thu về một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ được các bên thỏa thuận và đồng ý. Trong cuốn từ điển Luật học của Viện khoa học pháp lý – Bộ

---

<sup>3</sup> Nguyễn Duy Lãm (chủ biên) (1996), Sổ tay Thuật ngữ Pháp lý thông dụng, Nxb Giáo dục, Hà Nội, tr. 82

<sup>4</sup> Nguyễn Như Ý (chủ biên) (2001), Từ điển tiếng Việt thông dụng, Nxb Giáo dục, Hà Nội, tr. 190.

tư pháp ghi nhận: “Chuyển nhượng QSDĐ: người sử dụng đất chuyển giao đất và QSDĐ đó cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận QSDĐ) sử dụng. Bên giao đất và QSDĐ được nhận số tiền tương đương với giá trị QSDĐ theo sự thỏa thuận các bên”<sup>5</sup>. Như vậy, có thể hiểu chuyển nhượng QSDĐ là sự chuyển QSDĐ từ người có QSDĐ hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện nhất định do pháp luật quy định, theo đó, người có QSDĐ (bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ chuyển giao đất, QSDĐ cho người nhận chuyển nhượng; người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ về thuế cũng như các khoản lệ phí theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng QSDĐ phải thông qua chủ thể quản lý đất đai và là đại diện chủ sở hữu về đất đai, vừa là người quản lý việc sử dụng đất để việc chuyển nhượng luôn được thực hiện theo một trật tự nhất định. Từ các phân tích trên có thể thấy rằng chuyển nhượng QSDĐ bao gồm các dấu hiệu sau đây:

Thứ nhất, là sự kiện pháp lý làm hình thành giữa các bên một quan hệ pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ. Với dấu hiệu này, chuyển nhượng QSDĐ được điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật. Theo đó, xác định chuyển nhượng QSDĐ muốn có hiệu lực thực thì cần phải xác lập theo hình thức nào, cần phải thực hiện thủ tục gì, đồng thời xác định thời điểm QSDĐ được chuyển giao giữa các bên là thời điểm nào.

Thứ hai, là quan hệ pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ. Dấu hiệu này cho thấy việc chuyển nhượng QSDĐ và quan hệ pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ là hai phạm trù khác nhau. Trong đó, việc chuyển nhượng với góc độ là sự kiện pháp lý, là nguyên nhân thì quan hệ chuyển nhượng QSDĐ là kết quả. Xem xét chuyển nhượng QSDĐ theo phương diện là một quan hệ pháp luật chính là việc dựa vào quy định của pháp luật để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng (các quyền và nghĩa vụ do các bên thỏa thuận từ hợp đồng được pháp luật thừa nhận hoặc các quyền, nghĩa vụ khác do pháp luật quy định).

Thứ ba, là sự thỏa thuận về ý chí giữa các bên. Dấu hiệu này cho thấy chuyển nhượng QSDĐ là sự cam kết giữa các bên về việc chuyển giao các quyền và

---

<sup>5</sup> Viện nghiên cứu khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (Tập thể tác giả) (2006), Từ điển luật học, Nxb Từ điển bách khoa và Nxb Tư pháp.

nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất. Một bên chuyển giao QSDĐ cho bên kia và nhận từ bên đó một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ. Vì thế, sự thỏa thuận của các bên được điều chỉnh bởi các quy định của pháp luật đối với nội dung mà các bên đã thỏa thuận (pháp luật chỉ thừa nhận nếu sự thỏa thuận đó là tự nguyện, bình đẳng giữa những người có đủ năng lực hành vi dân sự và nội dung của sự thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật).

Như vậy, *Chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận ý chí giữa các bên nhằm làm phát sinh một quan hệ pháp luật mà trong đó, một bên có nghĩa vụ chuyển giao QSDĐ cho bên kia với tư cách là chuyển giao quyền sở hữu một tài sản còn bên kia có nghĩa vụ thanh toán cho bên đã chuyển giao QSDĐ một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ được xác định theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở một diện tích đất nhất định.*

*Về khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.* Hợp đồng là một cam kết giữa hai hay nhiều bên (pháp nhân) để làm hoặc không làm một việc nào đó trong khuôn khổ pháp luật. Theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Như vậy, *hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật.* Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng thống nhất ý chí, thỏa thuận để chuyển giao QSDĐ và tiền cho nhau để thỏa mãn nhu cầu sử dụng đất của mình. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự chuyển dịch QSDĐ từ chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp sang chủ thể khác theo trình tự, thủ tục, điều kiện do luật định, theo đó chủ thể có QSDĐ (chủ thể chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao đất và QSDĐ cho chủ thể khác (chủ thể nhận chuyển nhượng) có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với thửa đất được chuyển giao; chủ thể chuyển nhượng phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng QSDĐ, chủ thể nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và lệ phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên, tác giả đưa ra khái niệm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như sau: *Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là việc CCV*

*của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của loại hợp đồng mà trong đó người người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật.*

#### **1.1.1.2 Đặc điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thứ nhất, giá trị pháp lý của công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều 5 LCC năm 2014 đã quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Theo đó, văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Khi thực hiện việc công chứng giao dịch thì công chứng viên phải kiểm tra các thông tin trong giao dịch. Công chứng viên thể hiện việc họ đã kiểm tra, rà soát các yếu tố về mặt hình thức và nội dung của giao dịch bằng cách ghi lời làm chứng của mình; ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng lên văn bản công chứng. Giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Thứ hai, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hình thức bằng văn bản được thể hiện bằng ngôn ngữ viết. Việc công chứng giao dịch chỉ được thực hiện đối với các giao dịch được lập theo hình thức văn bản. Ngoài ra, với sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ, GDDS hình thức văn bản còn được thể hiện thông qua các phương tiện điện tử dưới hình thức “thông điệp dữ liệu”.

Thứ ba, loại ngôn ngữ viết trên giấy được công chứng phải là tiếng Việt. Trong việc giao kết các GDDS bằng hình thức văn bản thông thường, các chủ thể được quyền lựa chọn loại chữ viết để ký kết với nhau. Tuy nhiên, đối với các GDDS bằng hình thức văn bản được công chứng thì tiếng nói và chữ viết phải là tiếng Việt, bởi pháp luật định tiếng nói và chữ viết dùng trong công chứng là tiếng Việt (Điều 6 LCC năm 2014).

#### **1.1.2. Vai trò của công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thứ nhất, là biện pháp hữu hiệu cho việc phòng ngừa sự gian lận, lừa đảo trong quan hệ và sự bội tín trong thực hiện hợp đồng

Hiệu quả phòng ngừa sự gian lận, lừa đảo trong thiết lập các quan hệ dân sự, kinh tế, lao động nói chung và trong chuyển nhượng QSDĐ nói riêng được bảo đảm trước hết bằng sự thẩm tra, soát xét của công chứng viên về tính xác thực của các bản sao, bản dịch. Công chứng viên là người thông thạo nghiệp vụ chuyên môn. Do vậy, nếu có sự tẩy xoá, sửa đổi, nguy tạo văn bản yêu cầu công chứng thì công chứng viên với kinh nghiệm đã tích lũy được, với năng lực chuyên môn đã được đào tạo sẽ dễ dàng phát hiện hơn là người không chuyên sâu. Đối với những cam kết trái pháp luật thì công chứng viên có quyền yêu cầu các bên loại bỏ. Đối với các cam kết mà lời văn không trong sáng, mập mờ, khó hiểu hoặc có thể hiểu theo nhiều cách khác nhau thì công chứng viên chỉ gợi ý để các bên tự sửa đổi cho phù hợp.

Thứ hai, việc công chứng sẽ nâng cao giá trị chứng minh của chứng cứ (theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng giao dịch được công chứng không phải chứng minh) khi có tranh chấp<sup>6</sup>. 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<sup>7</sup>. Đối với những hợp đồng mà pháp luật quy định bắt buộc phải công chứng, phải có sự chứng thực của uỷ ban nhân dân mà các bên không tiến hành công chứng, không có sự chứng thực của uỷ ban nhân dân thì hợp đồng đó trở thành vô hiệu.

Thứ ba, bảo đảm hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Các giao dịch về QSDĐ nói chung và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng được công chứng sẽ bảo đảm tính minh bạch, đáp ứng các điều kiện về pháp lý và chủ thể của giao dịch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Hệ thống cơ sở dữ liệu về công chứng được thiết lập và hoạt động hiệu quả, chia sẻ và liên thông với cơ sở dữ liệu thuế, đăng ký đất đai.

---

<sup>6</sup> Võ Ngọc Thành (2013), “Văn bản công chứng và giá trị chứng minh”, *Tạp chí Nghề luật*, (4).

<sup>7</sup> Nguyễn Khắc Cường (2018), “Kiến nghị hoàn thiện một số quy định của Luật Công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (8).

## **1.2. Các nguyên tắc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Nguyên tắc hành nghề công chứng nói chung và nguyên tắc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng được quy định tại Điều 3, Luật Công chứng như sau: *Tuân thủ Hiến pháp và pháp luật; Khách quan, trung thực; Chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản công chứng; Tuân theo quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.*

### **1.2.1 Nguyên tắc tuân thủ Hiến pháp và pháp luật**

Hoạt động công chứng hàng ngày tiếp cận các yêu cầu liên quan đến quyền của công dân, tổ chức. Do đó, việc thực hiện đầy đủ các quy định để đảm bảo quyền hợp pháp của công dân trong quá trình tác nghiệp của công chứng viên chính là thiết thực, tuân thủ Hiến pháp, pháp luật. Quyền hợp pháp của công dân, tổ chức không chỉ quy định về nguyên tắc trong Hiến pháp mà nó còn được cụ thể hoá trong các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên cần phải tuân theo các quy định của pháp luật, cụ thể như: cần phải tuân theo quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản ... và các thông tư, nghị định hướng dẫn ban hành kèm theo để xác định được điều kiện tham gia giao dịch, những hạn chế khi thực hiện các quyền, nghĩa vụ. Vì đây là cơ sở pháp lý nền tảng của hành nghề công chứng đồng thời cũng là yếu tố bảo đảm an toàn pháp lý cho chính công chứng viên, ví dụ trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên phải căn cứ vào quy định của Luật Đất đai để xem đối tượng hợp đồng chuyển nhượng (quyền sử dụng đất) có được phép chuyển nhượng hay không, sau đó là tuân thủ các quy định theo pháp luật công chứng (Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành). Công chứng viên cũng sẽ phải tuân theo các quy định của pháp luật dân sự, luật hộ tịch để xác định được các vấn đề liên quan đến năng lực hành vi dân sự, xác định quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng. Và quan trọng, công chứng viên phải tuân theo các quy định của luật công chứng về trình tự, thủ tục cũng như các vấn đề liên quan trực tiếp khi hành nghề công chứng...

### **1.2.2 Nguyên tắc trung thực, khách quan**

- Khi nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên phải trung thành với nội dung các thông tin hiện có.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong tác nghiệp, không được bỏ sót về điều kiện pháp lý, hồ sơ đảm bảo theo quy định đối với các bên khi tham gia giao dịch. Ngoài những quy định được niêm yết công khai, công chứng viên phải giải thích, hướng dẫn chính xác, không được đặt ra các điều kiện khác không có trong quy định bắt buộc người yêu cầu công chứng phải thực hiện.

- Chuyên tải chính xác ý chí tự nguyện, những thoả thuận của các bên trong hợp đồng, giao dịch trên cơ sở phù hợp pháp luật và đạo đức xã hội.

### **1.2.3 Nguyên tắc chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản công chứng**

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật: Một trong những giá trị pháp lý của văn bản công chứng đó chính là văn bản công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp văn bản công chứng bị Tòa án tuyên bố vô hiệu. Với giá trị pháp lý như vậy có thể thấy vai trò của công chứng viên rất quan trọng, văn bản đã công chứng viên chứng nhận thì sẽ có những giá trị pháp lý như trên. Do đó, công chứng viên sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản công chứng. Công chứng viên khi mà xảy ra tranh chấp liên quan đến văn bản công chứng, công chứng viên sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật liên quan đến văn bản công chứng này<sup>8</sup>.

- Chịu trách nhiệm trước người yêu cầu công chứng: Công chứng viên sẽ phải chịu trách nhiệm trước người yêu cầu công chứng. Khi thực hiện thủ tục công chứng, công chứng viên cần phải căn cứ vào các quy định của pháp luật cũng như các quy định cụ thể về trình tự, thủ tục công chứng để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch, bản dịch. Công chứng viên được trao cho những quyền nhất định khi hành nghề và được từ chối yêu cầu công chứng khi mà người yêu cầu công chứng không cung cấp đủ các giấy tờ. Do đó, công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng. Trong trường hợp

---

<sup>8</sup> Trần Thất (2012), *Công chứng nhà nước và những vấn đề đặt ra hiện nay*, Nxb. Tư pháp

mà do lỗi của công chứng viên dẫn đến thiệt hại cho người yêu cầu công chứng thì công chứng viên sẽ phải có trách nhiệm bồi thường.

#### **1.2.4 Nguyên tắc tuân thủ quy tắc đạo đức hành nghề công chứng**

Quy tắc Đạo đức hành nghề công chứng được ban hành kèm theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP ngày 30/10/2012 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp (gồm 4 chương, 15 điều) quy định các chuẩn mực đạo đức, hành vi ứng xử của công chứng viên trong hành nghề công chứng, là cơ sở để công chứng viên tự giác rèn luyện, tu dưỡng đạo đức trong hành nghề và trong đời sống nhằm nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp, nâng cao uy tín của công chứng viên, góp phần tôn vinh nghề công chứng trong xã hội. Luật công chứng quy định, công chứng viên phải tuân theo đạo đức hành nghề công chứng, khi xã hội hóa hoạt động công chứng được đưa vào thực hiện thì đạo đức hành nghề công chứng là vấn đề đang được xã hội quan tâm. Để hoàn thành công việc được Nhà nước trao quyền, công chứng viên phải gương mẫu trong hành vi, lối sống, tôn trọng người dân, thực hiện công việc tuân theo quy định pháp luật. Đạo đức hành nghề công chứng là việc thường xuyên tu dưỡng, rèn luyện để giữ gìn uy tín, thanh danh nghề nghiệp, xứng đáng với sự ủy thác của Nhà nước, sự tôn trọng và tin cậy của nhân dân.

### **1.3. Các nội dung pháp lý về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

#### **1.3.1 Phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải được thực hiện bởi bất kỳ tổ chức công chứng nào theo sự lựa chọn của người yêu cầu công chứng mà phải tuân theo quy định pháp luật. Theo đó, Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 quy định về phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản: *“Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản”*. Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ đối với QSDĐ trong phạm vi cấp tỉnh nơi tổ chức hành nghề công chứng đóng trụ sở.

### **1.3.2. Chủ thể yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 thì Người yêu cầu công chứng là cá nhân, tổ chức Việt Nam hoặc cá nhân, tổ chức nước ngoài có yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, bản dịch theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Như vậy, theo quy định pháp luật hiện hành thì cả bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đều có quyền yêu cầu công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, để trở thành người yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì các bên phải đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật.

Trước hết, đối với bên nhận chuyển nhượng, phải thuộc trường hợp được nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật về đất đai, cụ thể theo quy định tại Điều 28 Luật Đất đai năm 2024, bao gồm các trường hợp sau:

Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất cũng thuộc trường hợp được nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Tổ chức kinh tế, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng .

Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận thừa kế quyền sử dụng đất

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử

dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất

Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định.

Tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia, tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất.

Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam.

Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi.

Bên chuyển nhượng trở thành người yêu cầu công chứng khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật, thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024. Cụ thể:

Thứ nhất, có Giấy chứng nhận QSDĐ. “Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Như vậy theo quy định này, GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý để xác nhận QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là hợp pháp. Hay nói cách khác, người được cấp GCNQSDĐ là chủ sử dụng đất hợp pháp. Theo pháp luật dân sự thì chỉ có người có tài sản hợp pháp mới được thực hiện giao dịch về tài sản thuộc sở hữu của mình. Từ đó, có thể hiểu, người có QSDĐ hợp pháp mới được thực hiện chuyển QSDĐ nói chung và thực hiện giao dịch QSDĐ trong hoạt động kinh doanh nói riêng.

Thứ hai, đất không có tranh chấp.

Khi một tài sản đang có tranh chấp đồng nghĩa với việc một người khác có thể đang có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản đó, nên việc định đoạt tài sản trong các trường hợp này có thể bị ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của người liên quan và có thể kéo theo trình trạng kiện tụng tranh chấp. Vì thế, một mặt để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng cho các chủ thể khác có liên quan, mặt khác, nhằm tránh tình trạng tranh chấp về sau này, pháp luật thường không cho phép các chủ thể định đoạt (mua bán, chuyển nhượng) các tài sản đang có tranh chấp. Tuy nhiên, cần phải xác định như thế nào là đất có tranh chấp, bản chất của tranh chấp đó là để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của người đang tranh chấp hay việc “tranh chấp” đó chỉ với mục đích làm cho người có quyền sử dụng đất không thể chuyển nhượng được quyền sử dụng đất đó.

Thứ ba, QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Mục đích của việc kê biên tài sản là nhằm bảo đảm hiệu lực thi hành bản án, quyết định trên thực tế. Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì chỉ được kê biên tài sản thuộc sở hữu của người phải thi hành án nên quyền sử dụng đất đã bị kê biên là một loại tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất nhưng vì mục đích trên, pháp luật đất đai không thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đối tượng chuyển nhượng đã bị kê biên. Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì quyền sử dụng đất có thể bị kê biên trước khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng có thể bị kê biên kể cả khi quyền sử dụng đất đó đã được chuyển giao cho người khác theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>9</sup>.

Thứ tư, trong thời hạn sử dụng đất.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn sử dụng đất. Bởi lẽ, trong thời hạn sử dụng đất thì người sử dụng đất mới được quyền chiếm hữu, quản lý và sử dụng đất tức là họ có QSDĐ. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì họ không còn QSDĐ và khi đó, đương nhiên không được chuyển QSDĐ hoặc thực hiện giao dịch QSDĐ trong hoạt động kinh doanh. Luật Đất đai năm 2024 có 02 loại thời hạn sử dụng đất là “đất sử dụng ổn định lâu dài” và “đất sử dụng có thời hạn”. Cho nên, để biết các bên có quyền xác lập giao dịch đối với QSDĐ hay không thì việc xác định thời hạn sử dụng đất có còn hay không là hết sức quan trọng.

Thứ năm, quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật. Nếu quyền sử dụng đất đang bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời thì người sử dụng đất cũng không có quyền yêu cầu công chứng chuyển nhượng.

### **1.3.3. Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Bước 1. Tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đây là bước đầu tiên và cũng là bước vô cùng quan trọng trong hoạt động công chứng vì nó sẽ là cơ sở để có thể thực hiện các bước tiếp theo nhanh chóng,

---

<sup>9</sup> Tuấn Đạo Thanh (2018), *Pháp luật công chứng - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb. Tư pháp.

thuận lợi và đúng pháp luật. Theo quy định tại Điều 40, 41 Luật CC năm 2014 thì CCV yêu cầu người yêu cầu công chứng nộp các loại hồ sơ, giấy tờ cần thiết để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thì hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bao gồm: a) Phiếu yêu cầu công chứng, trong đó có thông tin về họ tên, địa chỉ người yêu cầu công chứng, nội dung cần công chứng, danh mục giấy tờ gửi kèm theo; tên tổ chức hành nghề công chứng, họ tên người tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, thời điểm tiếp nhận hồ sơ; b) Dự thảo hợp đồng, giao dịch; c) Bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng; d) Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải có.

Trong thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng mà LCC năm 2014 quy định thì loại giấy tờ đầu tiên cần có trong hồ sơ yêu cầu công chứng là Phiếu yêu cầu công chứng. Đây là loại giấy tờ chứng minh yêu cầu công chứng của người yêu cầu công chứng. Loại giấy tờ này xuất hiện sau khi công chứng viên xác định được yêu cầu công chứng hoàn thiện phiếu yêu cầu công chứng. Mẫu phiếu yêu cầu công chứng của từng tổ chức hành nghề công chứng là khác nhau, bởi hiện tại pháp luật chỉ quy định thống nhất về nội dung cần có trong phiếu yêu cầu công chứng mà không có quy định thống nhất về mẫu phiếu yêu cầu công chứng.

Như vậy, trong giấy tờ được LCC năm 2014 xác định thì Phiếu yêu cầu công chứng là loại giấy tờ được hoàn thiện trong quá trình thực hiện thủ tục công chứng. Về nội dung cần có trong phiếu yêu cầu công chứng, LCC năm 2014 quy định gồm các nội dung sau: “có thông tin về họ tên, địa chỉ người yêu cầu công chứng, nội dung cần công chứng, danh mục giấy tờ gửi kèm theo; tên tổ chức hành nghề công chứng, họ tên người tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, thời điểm tiếp nhận hồ sơ”.

Về loại giấy tờ tiếp theo cần có trong hồ sơ yêu cầu công chứng, LCC năm 2014 xác định đó là “Giấy tờ tùy thân”. Điểm e khoản 28 mục III phần Phụ lục của Nghị quyết số 52/NQ-CP ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2010 về việc đơn giản hoá thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tư pháp có đưa ra quy định giấy tờ tùy thân trong hoạt động công chứng, “Quy định giấy tờ tùy thân

phải nộp đối với cá nhân là Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu; đối với tổ chức là quyết định thành lập hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và giấy tờ chứng minh người đại diện hợp pháp của tổ chức”. Thông qua giấy tờ tùy thân, công chứng viên cũng xác định được người yêu cầu công chứng có đáp ứng được các quy định của pháp luật về độ tuổi khi xác lập giao dịch không. Như vậy, về phương diện thực hiện chức năng công chứng của công chứng viên, giấy tờ tùy thân là một trong những căn cứ quan trọng giúp công chứng viên xác thực được về chủ thể tham gia giao dịch.

Bản sao giấy chứng nhận QSDĐ. Đây chính là giấy tờ pháp lý chứng minh quyền giao kết hợp đồng, giao dịch của người yêu cầu công chứng và cũng là cơ sở để công chứng viên xác định được đối tượng của hợp đồng, giao dịch đối với những hợp đồng, giao dịch có đối tượng là tài sản. Thông qua loại giấy tờ này, người yêu cầu công chứng mới có thể chứng minh được mình là chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với tài sản đang là đối tượng của hợp đồng, giao dịch.

Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải có. Ngoài việc nộp bản sao giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thì người yêu cầu công chứng còn phải xuất trình các giấy tờ khác; có nghĩa rằng, đối với một hợp đồng, giao dịch, ngoài 02 loại giấy tờ quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng 2014, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch còn phải xuất trình những giấy tờ hợp pháp khác cho việc thực hiện công chứng.

Việc đưa ra quy định về các loại giấy tờ khác này là hoàn toàn hợp lý, bởi rất nhiều trường hợp, chỉ giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản chưa đủ chứng minh tính hợp pháp, tính xác thực của hợp đồng, giao dịch đang có yêu cầu công chứng. Nhìn chung, với nhóm giấy tờ này, không thể đưa ra được tiêu chí xác định giấy tờ khác là những loại giấy tờ nào bởi lẽ, với mỗi hợp đồng, giao dịch cụ thể thì những vấn đề, những nội dung cần chứng minh cho việc xác lập hợp đồng, giao dịch là có cơ sở pháp lý, cơ sở thực tế lại rất khác nhau. Nhưng thông thường, trong hoạt động công chứng, “các giấy tờ khác có liên quan” mà chúng ta thường thấy bao gồm: Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, Giấy khai sinh, Giấy chứng tử...

*Bước 2. Nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng, kiểm tra hoặc soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, theo khoản 3 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng. Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch<sup>10</sup>. Bên cạnh đó, LCC năm 2014 còn cho phép công chứng viên khi nghiên cứu hồ sơ có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

*Bước 3. Ký văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

Theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thì người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Đồng thời công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính để đối chiếu, sau đó công chứng viên ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

---

<sup>10</sup> Khoản 4 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.

## **Tiểu kết Chương 1**

Trong Chương 1 của Đề án tác giả đã trình bày những vấn đề lý luận và pháp lý về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của loại hợp đồng mà trong đó người người sử dụng đất chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp bảo vệ quyền và lợi ích của các bên tham gia giao dịch. Theo quy định pháp luật hiện hành, tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tổ chức có cùng phạm vi đời giới hành chính cấp tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thể trở thành người yêu cầu công chứng khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ các trình tự, thủ tục theo yêu cầu của Luật Công chứng hiện hành thì mới làm phát sinh hiệu lực của văn bản công chứng.

Để pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh được thực thi cần có một số điều kiện đảm bảo, bao gồm: Điều kiện về chính trị; điều kiện về pháp lý; điều kiện về năng lực, phẩm chất, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật của cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai, quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản; điều kiện về ý thức pháp luật của các chủ thể; điều kiện về vốn và cơ sở vật chất khác...

## **CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN**

### **2.1. Khái quát về hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

Trong thời gian qua, việc chuyển nhượng QSDĐ ở nước ta diễn ra sôi động, trải khắp các tỉnh thành trong cả nước nhất là ở các thành phố lớn và các tỉnh lân cận vùng ven đô thị. Số liệu thống kê cũng cho thấy trên địa bàn cả nước, số lượng các giao dịch được công chứng quyền sử dụng đất tương đối lớn. Sự phát triển của ngành bất động sản tại tỉnh Bình Thuận đã dẫn đến số lượng công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tăng cao. Cụ thể, trên địa bàn tỉnh Bình Thuận trong giai đoạn từ 2019 đến 2024, các Phòng, văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh đã thực hiện 5.461.309 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thu được 1.461.677.934.000 đồng<sup>11</sup>. Số lượng hợp đồng công chứng QSDĐ chiếm số lượng lớn ở các khu vực đô thị thuộc tỉnh Bình Thuận như thành phố Phan Thiết, thị xã LaGi (chiếm đến 60% tổng số các trường hợp công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ)<sup>12</sup>. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tăng qua các năm cho thấy người sử dụng đất ngày càng có ý thức hơn trong việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng QSDĐ, các trường hợp mua bán giấy tay được hạn chế, từ đó chính quyền tỉnh Bình Thuận thuận lợi hơn trong việc quản lý nhà nước về công chứng và quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

Thực tế cho thấy, hiện nay do nhu cầu tích tụ đất để mở rộng, đẩy mạnh sản xuất kinh doanh nên nhiều cá nhân, tổ chức nhất là các doanh nghiệp cần địa bàn để xây dựng nhà máy hoặc mở rộng trang trại, mở rộng địa bàn sản xuất, kinh doanh nên nhiều vụ chuyển nhượng QSDĐ với diện tích đất chuyển nhượng lớn, giá trị cao diễn ra trên địa bàn thành phố, với nhiều loại đất tham gia vào thị trường chuyển nhượng chuyển nhượng như đất ở, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, đất thương mại dịch vụ...; đối tượng tham gia vào quan hệ chuyển nhượng QSDĐ cũng

---

<sup>11</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

<sup>12</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

đa dạng từ cá nhân (công dân Việt Nam, người còn Quốc tịch Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đầu tư, nhận chuyển nhượng QSDĐ trong các khu công nghiệp để sản xuất, kinh doanh...), hộ gia đình, tổ chức, doanh nghiệp (kể cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) đều được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản, trong đó có thị trường chuyển nhượng QSDĐ với những quy định cụ thể, rõ ràng. Điều này tạo nên sự sôi động, phát triển mạnh mẽ của thị trường chuyển nhượng QSDĐ.

Để đáp ứng nhu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng trên địa bàn tỉnh, số lượng các tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên đã phát triển không ngừng. Cụ thể, trong giai đoạn hiện nay, UBND tỉnh Bình Thuận đang tiếp tục ổn định, củng cố tổ chức, hoạt động của Phòng Công chứng số 1 và 21 Văn phòng công chứng<sup>13</sup> đã thành lập trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố; đồng thời căn cứ nhu cầu công chứng của người dân, phân bổ dân cư, đơn vị hành chính tại các khu vực, thực hiện phát triển thêm 19 Văn phòng công chứng phân bổ tại địa bàn 10 huyện, thị xã, thành phố (gồm 04 Văn phòng công chứng kế thừa theo Kế hoạch số 1096/KH-UBND ngày 29/3/2019 của UBND tỉnh về định hướng phát triển tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận giai đoạn năm 2019-2020 và phát triển thêm 15 Văn phòng công chứng) để đảm bảo tất cả các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh đều có tổ chức hành nghề công chứng hoạt động đồng đều tại địa bàn các xã, phường thị trấn phục vụ nhu cầu công chứng của người dân. Việc phân bổ số lượng Văn phòng công chứng được thực hiện như sau: - Thành phố Phan Thiết: 03 Văn phòng công chứng. - Thị xã La Gi: 02 Văn phòng công chứng. - Huyện Đức Linh: 03 Văn phòng công chứng. - Huyện Tánh Linh: 01 Văn phòng công chứng. - Huyện Hàm Tân: 02 Văn phòng công chứng. - Huyện Hàm Thuận Nam: 02 Văn phòng công chứng. - Huyện Hàm Thuận Bắc: 01 Văn phòng công chứng. - Huyện Bắc Bình: 01 Văn phòng công chứng. - Huyện Tuy Phong: 03 Văn phòng công chứng. - Huyện Phú Quý: 01 tổ chức hành nghề công chứng. Đến nay, toàn bộ các Văn phòng công chứng được chuyển đổi, thành lập mới theo loại hình công ty hợp danh thay vì hoạt

---

<sup>13</sup> Kế hoạch 3653/KH-UBND của UBND tỉnh Bình Thuận ngày 20/9/2020 về định hướng phát triển các tổ chức hành nghề công chứng giai đoạn năm 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Bình Thuận .

động theo loại hình doanh nghiệp tư nhân như thời kỳ thực hiện LCC năm 2006. Một số Văn phòng công chứng có quy mô khá lớn với số lượng công chứng viên và nhân viên nghiệp vụ lên tới trên dưới 20 người<sup>14</sup>. Công tác quản trị, điều hành tổ chức và hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng được cải tiến theo hướng đổi mới, thân thiện.

Đội ngũ công chứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Thuận hiện nay cũng không ngừng phát triển để đáp ứng nhu cầu công chứng của người dân và số lượng gia tăng của các tổ chức hành nghề công chứng. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 67 công chứng viên đang hành nghề tại các tổ chức hành nghề công chứng với 187 chuyên viên hỗ trợ<sup>15</sup>. Các công chứng viên được bổ nhiệm theo LCC năm 2014 đều có trình độ cử nhân luật trở lên; đều qua đào tạo, bồi dưỡng, tập sự nghề công chứng và đạt yêu cầu kiểm tra kết quả tập sự hành nghề công chứng. Việc hành nghề của các công chứng viên cơ bản bảo đảm tuân thủ pháp luật; các công chứng viên đều được đăng ký hành nghề và cấp thẻ công chứng viên trước khi ký văn bản công chứng. Đa số công chứng viên có đạo đức nghề nghiệp, tâm huyết và chuyên tâm với nghề. Như vậy, có thể thấy, với số lượng các công chứng viên phát triển mạnh mẽ và có trình độ, chuyên môn sẽ thúc đẩy số lượng các GDDS về quyền sử dụng đất được công chứng cũng như bảo đảm việc công chứng tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

## **2.2. Thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

### **2.2.1 Thực tiễn xác định phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

Hiện nay việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn tỉnh Bình Thuận do các Phòng Công chứng, Văn phòng Công chứng có trụ sở tại tỉnh Bình Thuận thực hiện. Báo cáo thực tiễn cho thấy trong thời gian qua không có trường hợp công chứng sai phạm quyền xảy ra đối với các giao dịch chuyển nhượng

---

<sup>14</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

<sup>15</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

trên địa bàn tỉnh<sup>16</sup>. Tuy nhiên, hiện các dữ liệu Quốc gia về đất đai, nhà ở, bất động sản khác đã được xây dựng và khai thác, cho nên việc hạn chế thẩm quyền công chứng trong phạm vi về giao dịch bất động sản sẽ gây khó khăn cho người dân, doanh nghiệp khi cần công chứng. Bên cạnh đó, công chứng viên phải chịu trách nhiệm đối với hoạt động công chứng của mình cho nên việc mở rộng phạm vi công chứng liên quan đến bất động sản là phù hợp với chủ trương đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số<sup>17</sup>.

Theo đó, việc thực hiện công chứng bất động sản theo địa hạt cấp tỉnh sẽ hạn chế tối đa nguy cơ rủi ro về công chứng, chứng thực nhiều lần đối với một bất động sản tại một thời điểm, đồng thời bảo đảm thực hiện thống nhất, tránh việc áp dụng pháp luật tùy nghi phụ thuộc vào ý chí của từng công chứng viên, có thể gây ra sơ hở, lạm dụng<sup>18</sup>. Hiện chưa có cơ sở dữ liệu công chứng áp dụng chung toàn quốc; vẫn còn một số địa phương chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu công chứng. Thực tế, chỉ có một số ít địa phương xây dựng được cơ sở dữ liệu công chứng và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Đối với những địa phương đã xây dựng được cơ sở dữ liệu công chứng, phần lớn các trường thông tin cũng chưa đầy đủ, đặc biệt là rất ít dữ liệu về việc chứng thực hợp đồng, giao dịch do không có đủ nguồn nhân lực để thực hiện. Vì vậy, quy định về công chứng trong phạm vi địa hạt giúp các công chứng viên phần nào nắm được dữ liệu các thông tin về quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng<sup>19</sup>.

### **2.2.2 Thực tiễn chủ thể yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Chủ thể yêu cầu công chứng là các bên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật và họ yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc công chứng hợp đồng. Theo các báo cáo thống kê về hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, chủ thể yêu cầu

---

<sup>16</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>17</sup> Phan Thị Bình Thuận (2020), “Công chứng điện tử tại Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng công nghiệp 4.0”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (20).

<sup>18</sup> Lại Thị Bích Nga (2018), “Bàn về một số quy định của Luật Công chứng năm 2014”, *Tạp chí Nghề luật*, (5).

<sup>19</sup> Cao Vũ Minh (2012), “Những bất cập và hướng sửa đổi các quy định pháp luật về công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (5).

công chứng đa số các trường hợp là cá nhân (chiếm 60%) và tổ chức (30%) và các chủ thể khác như hộ gia đình,... chiếm tỷ lệ 10%<sup>20</sup>. Đa số các trường hợp người yêu cầu công chứng là bên nhận chuyển nhượng (chiếm khoảng 80% các trường hợp công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)<sup>21</sup>. Vì trên thực tế, người nhận chuyển nhượng là người “chủ tương lai” và họ bỏ một số tiền không hề nhỏ để được chuyển quyền từ người bán, do đó, khi công chứng, họ thường là chủ thể có nhiều yêu cầu nhất và đại diện cho cả bên bán để viết phiếu yêu cầu công chứng (thông thường ở các văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh người yêu cầu công chứng được xác định hoặc là bên chuyển nhượng, hoặc là bên nhận chuyển nhượng, không bắt buộc cả hai bên cùng viết phiếu yêu cầu công chứng).

Khi có yêu cầu công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ việc xác định một cách chính xác, đầy đủ điều kiện đối với QSDĐ được đưa vào giao dịch là hết sức quan trọng, từ đó xác định chính xác chủ thể có quyền yêu cầu công chứng chuyển nhượng QSDĐ. Quay trở lại chính khái niệm công chứng được đưa ra tại khoản 1 Điều 2 Luật công chứng, “Công chứng là việc CCV của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch...” chúng ta thấy, CCV có trách nhiệm đánh giá tính hợp pháp của tất cả các yếu tố tạo nên hiệu lực của hợp đồng, giao dịch (Chủ thể, đối tượng, các điều khoản, điều kiện), đảm bảo qua các thao tác nghiệp vụ của mình, CCV phải kiểm soát được “tính xác thực” của tài sản, cụ thể ở đây là QSD đất. Khi xem xét, đánh giá QSD đất với tư cách là đối tượng của hợp đồng, giao dịch, CCV sẽ phải đánh giá đủ các điều kiện nêu trên.

Cụ thể, khi xác lập hợp đồng, các bên phải đảm bảo cung cấp được Giấy chứng nhận QSDĐ với nội dung khẳng định rõ quyền của Bên chuyển nhượng là chủ sử dụng thửa đất đang là đối tượng của giao dịch, còn thời hạn sử dụng đất; đối với điều kiện “đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án” CCV có thể sử dụng công cụ hỗ trợ là phần mềm cung cấp thông tin dữ liệu phục vụ hoạt động công chứng (chủ yếu các tỉnh/thành phố hiện nay sử dụng phần mềm UCHI) để kiểm tra thông

---

<sup>20</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>21</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

tin về việc thửa đất có đang bị kê biên và thuộc các trường hợp khác bị ngăn chặn giao dịch hay không; riêng với tiêu chí “đất không có tranh chấp” thì hiện nay CCV cũng mới chỉ dừng lại ở việc khai thác thông tin và yêu cầu cam đoan, cam kết trong hợp đồng). Tuân thủ quy trình công chứng, CCV không chỉ dừng lại ở việc yêu cầu cung cấp giấy tờ, khai thác thông tin để tự mình kiểm soát được “tính hợp pháp”, “tính xác thực” của tài sản đưa vào giao dịch là QSDĐ mà CCV còn có trách nhiệm hướng dẫn, giải thích cho các bên về hậu quả pháp lý trong trường hợp họ có hành vi che giấu thông tin hoặc cung cấp giấy tờ, tài liệu giả. Có như vậy, mới đảm bảo được an toàn pháp lý, hạn chế tối đa khả năng phát sinh tranh chấp cho hợp đồng được công chứng<sup>22</sup>.

### **2.2.3 Thực tiễn thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên các phòng, văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận hiện nay được bắt đầu bằng thủ tục tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, thông thường ở giai đoạn này, công chứng viên hoặc chuyên viên sẽ tiến hành luôn thủ tục kiểm tra bản chính các loại giấy tờ như giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các loại giấy tờ khác theo quy định pháp luật phục vụ cho hoạt động công chứng như giấy khai sinh, giấy đăng ký kết hôn. Trường hợp sau khi kiểm tra mà bản chính giấy tờ không lệ thì công chứng viên sẽ yêu cầu các bên tham gia giao dịch bổ sung hồ sơ theo quy định, trường hợp không bổ sung được thì sẽ từ chối yêu cầu công chứng.

Nếu giấy tờ hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật thì chuyên viên sẽ tiến hành soạn hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của tổ chức hành nghề công chứng. Sau khi hoàn tất thủ tục soạn hợp đồng, các bên tham gia giao dịch sẽ được đọc lại hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời công chứng viên sẽ giải thích thêm các quy định pháp luật có liên quan về việc công chứng hợp đồng, các điều khoản trong hợp đồng, hệ quả pháp lý sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, quyền và nghĩa vụ phát

---

<sup>22</sup> Báo cáo số 243/BC-STP ngày 18/12/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2022.

sinh của các bên theo quy định của hợp đồng công chứng,... Sau khi các bên đã đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng, các bên sẽ ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên, đồng thời điểm chỉ (ngón trỏ của mỗi bàn tay). Một số văn phòng công chứng chỉ cho các bên tham gia giao dịch điểm chỉ vào 01 bản lưu tại văn phòng công chứng, một số văn phòng công chứng cho các bên tham gia giao dịch điểm chỉ vào tất cả các bản của hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bên đã ký và điểm chỉ xong, công chứng viên tiến hành đối chiếu giấy tờ bản chính với hợp đồng giao dịch và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và lời chứng của công chứng viên ở trang cuối cùng của mỗi bản hợp đồng. Sau đó, chuyên viên tiến hành đánh bút lục hồ sơ và chuyển cho bộ phận đóng dấu phát hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên tham gia giao dịch.

Tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc thu đúng, thu đủ phí, thù lao công chứng, chi phí khác theo quy định và thỏa thuận với người yêu cầu công chứng. Thù lao công chứng là khoản tiền mà người yêu cầu công chứng phải trả khi yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc soạn thảo hợp đồng, giao dịch, đánh máy, sao chụp, dịch giấy tờ, văn bản và các việc khác liên quan đến việc công chứng. Bản chất của thù lao công chứng là khoản tiền do người yêu cầu công chứng bỏ ra chi trả cho việc thực hiện công việc của công chứng viên, người lao động trong tổ chức hành nghề công chứng.

Chi phí khác là khoản tiền mà người yêu cầu công chứng phải chi trả khi yêu cầu công chứng viên thực hiện việc xác minh, giám định, công chứng ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng. Còn phí công chứng là khoản phí người yêu cầu công chứng phải nộp khi làm thủ tục công chứng, bao gồm phí công chứng hợp đồng, giao dịch, phí lưu giữ di chúc, phí cấp bản sao văn bản công chứng. Mức thu phí công chứng theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 257/2016/TT-BTC (sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 111/2017/TT-BTC) được áp dụng thống nhất đối với Phòng Công chứng và Văn phòng công chứng.

**2.2.4 Thực tiễn tuân thủ các quy tắc đạo đức hành nghề khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công chứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.**

Bên cạnh những kết quả tích cực đạt được sau khi quy tắc đạo đức hành nghề công chứng có hiệu lực, góp phần xây dựng đội ngũ công chứng viên có trình độ chuyên môn cao, đạo đức nghề tốt, thì vẫn còn những hạn chế, tồn tại trong việc thực hiện quy tắc đạo đức hành nghề công chứng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Hiện nay, tình trạng công chứng viên vi phạm pháp luật đến mức phải xử phạt vi phạm hành chính, bị xử lý hình sự vẫn còn xảy ra. Ví dụ: Ngày 04/8/2021, Công an tỉnh Bình Thuận đã thực hiện lệnh bắt tạm giam P.V.T (63 tuổi, ngụ phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết), Trưởng Văn phòng công chứng T.Đ có trụ sở ở xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, để điều tra về tội Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ<sup>23</sup>. Thực tế đã xảy ra, có một số tổ chức hành nghề công chứng mở địa điểm, văn phòng tiếp nhận hồ sơ công chứng ngoài trụ sở không đúng quy định làm ảnh hưởng đến uy tín và chất lượng hoạt động công chứng. Để thu hút khách hàng, có tổ chức hành nghề công chứng đã bất chấp quy định của pháp luật, lén lút mở điểm công chứng ngoài trụ sở, công chứng “dạo”... trên địa bàn thị xã LaGi<sup>24</sup>. Như vậy, có thể thấy rằng, vấn đề tuân thủ các quy tắc đạo đức hành nghề khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đang là vấn đề đáng quan ngại hiện nay tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

### **2.3. Đánh giá thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

#### **2.3.1. Những ưu điểm**

Thứ nhất, nhận thức được tầm quan trọng của hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, các cấp Ủy đảng, chính quyền tỉnh Bình Thuận trong thời gian đã vào cuộc quyết liệt, bền bỉ, kiên trì thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về giao dịch QSDĐ nói chung và pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Thông qua đó góp phần tạo sự chuyển biến tích cực về nhận thức của người sử dụng đất nói chung và đội ngũ CCV nói

---

<sup>23</sup> Vũ Thế Quyết, Võ Xuân Cường, *Thực hiện quy tắc đạo đức hành nghề công chứng trong quá trình hội nhập và phát triển*, <https://tapchitoaan.vn/thuc-hien-quy-tac-dao-duc-hanh-nghe-cong-chung-trong-qua-trinh-hoi-nhap-va-phat-trien9305.html>, truy cập ngày 31/3/2025.

<sup>24</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

riêng trong việc chấp hành đúng các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Một trong những minh chứng dễ nhận thấy nhất là người dân nói chung và người sử dụng đất, doanh nghiệp, tổ chức kinh tế nói riêng khi thực hiện giao dịch về QSDĐ đã tìm đến các phòng công chứng, văn phòng công chứng để thực hiện dịch vụ soạn thảo hợp đồng, công chứng các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nhờ đó đã giảm đáng kể các loại giấy tờ viết tay khi chuyển nhượng QSDĐ và tiến tới loại bỏ hoàn toàn loại giấy tờ này khi thực hiện giao dịch về QSDĐ. Điều này góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và cải thiện chỉ số công khai minh bạch của thị trường BĐS ở nước ta<sup>25</sup>.

Thứ hai, thông qua việc thực thi pháp luật của tổ chức hành nghề công chứng, của CCV đối với các giao dịch QSDĐ nói chung và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng giúp phòng ngừa ngừa rủi ro, đảm bảo sự an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch. Đồng thời, việc thực hiện công chứng các hợp đồng, giao dịch trong lĩnh vực này lĩnh vực này góp phần phát triển loại hình dịch vụ công chứng; nâng cao hiệu quả của thị trường dịch vụ pháp lý. Mạng lưới tổ chức hành nghề công chứng được hình thành tại các địa phương trong cả nước đã ngăn ngừa tình trạng lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của tổ chức, cá nhân trong thực hiện giao dịch về QSDĐ nói chung và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Điều này không chỉ góp phần duy trì sự ổn định xã hội, giảm tải áp lực cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng về QSDĐ; xử lý vi phạm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Thứ ba, thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong thời gian qua đã góp phần nâng cao nhận thức, sự hiểu biết pháp luật của CCV; và cũng từ thực tiễn trên, CCV đã có cơ hội cọ xát thực tế tích lũy kinh nghiệm, kỹ năng, đạo đức nghề nghiệp... để hình thành một đội ngũ cán bộ, viên chức chuyên nghiệp có trình độ ngày càng tiệm cận với khu vực và thế giới<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup>Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

<sup>26</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

### **2.3.2. Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc**

#### *2.3.2.1 Những hạn chế, vướng mắc*

*Thứ nhất, vướng mắc trong việc xác định giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng.*

Việc xác định đúng giấy tờ tùy thân là một trong những căn cứ quan trọng để xác định đúng người yêu cầu công chứng trong công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật hiện hành về giấy tờ tùy thân còn chưa rõ ràng, gây lúng túng trong áp dụng. Cụ thể, Theo khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Hộ tịch (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 87/2020/NĐ-CP và Nghị định số 104/2022/NĐ-CP) (sau đây gọi là Nghị định số 123/2015/NĐ-CP) thì: “*Người yêu cầu đăng ký khai sinh, khai tử xuất trình bản chính một trong các giấy tờ là hộ chiếu, chứng minh nhân dân, thẻ căn cước công dân hoặc giấy tờ khác có dán ảnh và thông tin cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp, còn giá trị sử dụng (sau đây gọi là **giấy tờ tùy thân**) để chứng minh về nhân thân*”. Như vậy, khi quy định về “*giấy tờ tùy thân*”, Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngoài việc liệt kê một số giấy tờ cụ thể (như chứng minh nhân dân, hộ chiếu, thẻ căn cước công dân) thì còn áp dụng kỹ thuật khái quát hóa là “*các giấy tờ khác có dán ảnh và thông tin cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp*”.

Điều 20 Luật Căn cước công dân năm 2014 quy định: “*Thẻ Căn cước công dân là **giấy tờ tùy thân** của công dân Việt Nam có giá trị chứng minh về căn cước công dân của người được cấp thẻ để thực hiện các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam*”. Ngoài ra, theo khoản 3 Điều 2 Luật Xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam năm 2019 (được sửa đổi, bổ sung năm 2023) thì *hộ chiếu* là giấy tờ thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp cho công dân Việt Nam sử dụng để xuất cảnh, nhập cảnh, chứng minh quốc tịch và nhân thân. Do hộ chiếu có chứa các thông tin về nhân thân và có thể được sử dụng để thực hiện

các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam<sup>27</sup> nên hộ chiếu cũng được xem là một loại giấy tờ tùy thân<sup>28</sup>.

Hiện nay, Luật Căn cước năm 2023 còn quy định thêm hai loại giấy tờ tùy thân là *thẻ căn cước* và *giấy chứng nhận căn cước*. Cụ thể, *thẻ căn cước* là “**giấy tờ tùy thân** chứa đựng căn cước và thông tin khác đã được tích hợp vào thẻ căn cước của công dân Việt Nam, do cơ quan quản lý căn cước cấp”<sup>29</sup>. Trong khi đó, *giấy chứng nhận căn cước* là “**giấy tờ tùy thân** chứa đựng căn cước của người gốc Việt Nam chưa xác định được quốc tịch, do cơ quan quản lý căn cước cấp”<sup>30</sup>. Cả thẻ căn cước và giấy chứng nhận căn cước đều có thể được sử dụng trong các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam<sup>31</sup>.

Từ việc phân tích các quy định pháp luật trên, có thể thấy “*giấy tờ tùy thân*” phải là loại giấy tờ đáp ứng được các đặc điểm sau: *i.* là loại giấy tờ được quy định trong hệ thống pháp luật, *ii.* phải do cơ quan có thẩm quyền cấp, *iii.* có thông tin về nhân thân và có dấu vết nhận dạng, *iv.* còn thời hạn sử dụng và là loại giấy tờ giúp cho cá nhân có quyền tham gia các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam. Loại giấy tờ nào thỏa mãn đầy đủ các điều kiện trên mới có thể được xem là “*giấy tờ tùy thân*”. Do đó, không phải bất cứ giấy tờ nào có dán ảnh và thông tin cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp cũng đều được xem là giấy tờ tùy thân. Chính vì lý do này mà quy định dự phòng “*các giấy tờ khác có dán ảnh và thông tin cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp*” trong Nghị định số 123/2015/NĐ-CP là chưa thật sự chính xác. Tương tự, các loại giấy tờ khác như thẻ Đảng viên, thẻ nhà báo, giấy phép lái xe... cũng không thể được xem là giấy tờ tùy thân để có thể sử dụng trong các giao dịch dân sự và tham gia quan hệ pháp luật công chứng. Việc không quy định rõ ràng về giấy tờ tùy thân gây khó khăn trong công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ<sup>32</sup>.

---

<sup>27</sup> Điểm e khoản 1 Điều 5 Luật Xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam năm 2019 (được sửa đổi, bổ sung năm 2023).

<sup>28</sup> Nguyễn Chí Dũng, “*Từ hộ chiếu tới mã số nhận dạng cá nhân trong giao dịch dân sự*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 29.

<sup>29</sup> Khoản 11 Điều 3 Luật Căn cước năm 2023.

<sup>30</sup> Khoản 12 Điều 3 Luật Căn cước năm 2023.

<sup>31</sup> Điểm d khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 5 Luật Căn cước năm 2023.

<sup>32</sup> Cao Vũ Minh (2024), Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) và những nội dung pháp lý cần tiếp tục nghiên cứu, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18.

*Thứ hai, vướng mắc trong việc xác định người yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Trên thực tế, việc xác định các chủ thể này gặp khó khăn do không xác định được người sử dụng đất và người đủ điều kiện nhận chuyển nhượng QSDĐ. Cụ thể, vướng mắc trong việc xác định số lượng và tư cách tham gia của thành viên hộ gia đình sử dụng đất.

Khái niệm hộ gia đình sử dụng đất theo khoản 25 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 có nội hàm khác biệt so với khái niệm “gia đình” theo pháp luật hôn nhân và gia đình, cũng như khái niệm “hộ gia đình” theo Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015). Theo đó, không phải bất cứ thành viên nào của gia đình cũng đồng thời là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất. Khi hộ gia đình sử dụng đất muốn thực hiện chuyển nhượng QSDĐ với một chủ thể khác thì giao dịch này do người đại diện của hộ trực tiếp giao kết nhưng phải có sự thỏa thuận của tất cả thành viên đã thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ (khoản 2 Điều 212 của BLDS năm 2015). Điều này cho thấy, khi thực hiện việc công chứng giao dịch về QSDĐ nói chung và giao dịch về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng của hộ gia đình sử dụng đất cần phải xác định số lượng thành viên hộ gia đình sử dụng đất được tham gia ý kiến đối với giao dịch và đó là những thành viên cụ thể nào của hộ. Nếu xác định không chính xác vấn đề này, về nguyên tắc giao dịch đó sẽ không có giá trị pháp lý. Nhưng khi tác nghiệp, CCV lại thực hiện xem xét, đánh giá vấn đề trong hồ sơ. Do đó, hồ sơ yêu cầu công chứng cần có những loại giấy tờ có giá trị pháp lý và đầy đủ thông tin để cho phép xác định vấn đề này.

Tuy nhiên, từ trước đến nay, trong các quy định của pháp luật và thực tế, GCNQSDĐ của hộ gia đình chỉ thể hiện tên của một thành viên đại diện (thậm chí có trường hợp ghi thêm cả tên vợ hoặc chồng của thành viên đại diện) mà không có bất kỳ thông tin về các thành viên khác trong hộ gia đình sử dụng đất. Do vậy, trong thực tiễn, khi công chứng giao dịch về QSDĐ nói chung và giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói riêng của hộ gia đình do chủ hộ trực tiếp xác lập; CCV phải xem xét số lượng các thành viên trong hộ để xác định giao dịch của hộ có hội đủ điều kiện có hiệu lực hay không. Việc xem xét này dựa trên thông tin ở sổ hộ khẩu.

Vấn đề đặt ra là, việc căn cứ vào sổ hộ khẩu có cho phép CCV xác định được chính xác thành viên nào có tư cách tham gia giao dịch hay không? Quy định tại khoản 25 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 có thể tạo cơ sở pháp lý cho CCV xác định số thành viên của hộ gia đình sử dụng đất tại thời điểm mà hộ nhận chuyển nhượng hay được Nhà nước giao, cho thuê đất hay công nhận QSDĐ, căn cứ vào các mốc thời gian mà thành viên đó tách hoặc nhập vào hộ khẩu. Dẫu vậy, hộ khẩu với tính chất là loại giấy tờ để quản lý về địa chỉ cư trú của công dân, nên nó chỉ có khả năng xác định nơi thường trú hợp pháp của công dân mà không phản ánh, thể hiện được các tiêu chí xác định thành viên của hộ gia đình sử dụng đất. Địa chỉ cư trú thì không cho phép suy luận một cách đương nhiên là công dân đang sống chung với nhau thì sẽ cùng có chung QSDĐ, trong khi “đang sống chung” tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất, công nhận, nhận chuyển nhượng QSDĐ là điều kiện quan trọng để xem xét tư cách tham gia ý kiến của người này đối với giao dịch do chủ hộ trực tiếp xác lập<sup>33</sup>.

Trong thực tế, có trường hợp, một thành viên của gia đình đã rời khỏi khỏi gia đình để làm việc ở nơi khác rất lâu (trước thời điểm tạo lập QSDĐ) nhưng chưa tạo lập được nhà ở riêng thì vẫn được coi là có cùng hộ khẩu với gia đình. Trường hợp khác, một người tuy không có tên trong sổ hộ khẩu do bị xóa thường trú sau khi tạo lập QSDĐ nhưng lại là thành viên sử dụng đất do tại thời điểm tạo lập tài sản đó, người này là thành viên của gia đình và còn sống chung thì vẫn là thành viên của hộ gia đình sử dụng đất. Điều này gây khó khăn cho CCV trong việc xác định tư cách thành viên hộ gia đình là người yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

*Thứ ba, vướng mắc trong quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Với quy định của Khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 41 của LCC năm 2014, để bắt đầu thủ tục công chứng thì người yêu cầu công chứng phải nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu công chứng như đã nêu trên. Quy định này của pháp luật công chứng là chưa chính xác. Để bắt đầu thủ tục công chứng, việc đầu tiên không phải là ngay lập

---

<sup>33</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

tức công chứng viên tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng mà việc đầu tiên công chứng viên cần phải xác định được chính xác yêu cầu công chứng. Bởi lẽ, trên thực tế, do trình độ nhận thức của người yêu cầu công chứng khác nhau, nên không phải tất cả người yêu cầu công chứng đều biết cách đưa ra yêu cầu công chứng chính xác. Khi yêu cầu công chứng không chính xác thì sẽ dẫn tới hồ sơ yêu cầu công chứng được chuẩn bị sẽ không đúng với yêu cầu công chứng. Từ việc xác định chính xác yêu cầu công chứng thì công chứng viên cũng mới xác định được việc công chứng đó có thuộc thẩm quyền giải quyết của mình hay không? Do vậy, việc đầu tiên công chứng viên cần phải làm là xác định chính xác yêu cầu công chứng và nếu thuộc thẩm quyền, phạm vi công chứng thì sau đó mới tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng.

Mặt khác, Điều 40 Luật Công chứng cũng quy định rõ việc xuất trình bản chính chỉ được thực hiện trước khi công chứng viên ghi lời chứng và ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Trong khi đó, khoản 3 Điều này quy định công chứng viên phải kiểm tra các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, tiếp nhận giải quyết nếu hồ sơ đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, tuy nhiên lại không quy định người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản chính tại thời điểm này. Như vậy, công chứng viên dựa vào đâu để kiểm tra các loại giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp. Có thể thấy rằng, nếu việc xuất trình bản chính được thực hiện ở thời điểm này sẽ giúp phát hiện sớm một số vấn đề vướng mắc của việc công chứng hợp đồng, giao dịch, tiết kiệm thời gian, công sức cho tổ chức hành nghề công chứng và các bên tham gia giao dịch<sup>34</sup>.

*Thứ tư, vướng mắc trong việc xác định QSDĐ có đủ điều kiện chuyển nhượng hay không.*

Trên thực tế trong thời gian gần đây xảy ra không ít trường hợp người sử dụng diện tích đất này vẫn tiến hành chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng và CCV vẫn thực hiện công chứng giao dịch. Nguyên nhân là do các thông tin trên GCNQSDĐ chưa thực sự rõ ràng để CCV có cơ sở xác định QSDĐ này chưa đủ điều kiện để giao dịch. Theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều

---

<sup>34</sup> Nguyễn Nhật Khanh, Trương Thị Tú Mỹ (2024), Góp ý hoàn thiện một số nội dung trong Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi), *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18.

6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì thông tin về nguồn gốc sử dụng đất vẫn được thể hiện như đối với các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất khác. Do đó, CCV tuy đã xem xét GCNQSDĐ của khách hàng, song không có đủ thông tin cần thiết để xác định giao dịch này có được phép xác lập hay không.

Trong trường hợp đó, nếu đã công chứng và xảy ra thiệt hại mà cho rằng CCV có lỗi và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại thì chưa hợp lý. Bởi lẽ, CCV chỉ có thể xem xét tính xác thực của các giấy tờ trong môi trường hồ sơ công chứng mà không thể xác thực các vấn đề ẩn giấu không được nêu ở GCNQSDĐ. Tuy nhiên, cũng có quan điểm cho rằng nếu CCV không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp này thì quyền lợi của các bên tham gia giao dịch không được bảo đảm.

#### *2.3.2.2 Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc*

Thứ nhất, hệ thống chính sách, pháp luật về về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn thiếu tính thống nhất, đồng bộ. Mặt khác, công tác nghiên cứu, tổng kết thực tiễn để làm rõ cơ sở khoa học, lý luận còn hạn chế. Vì vậy, quá trình thực thi pháp luật về về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khó tránh khỏi những hạn chế, khiếm khuyết. Điều này gây khó khăn cho việc thực hiện lĩnh vực pháp luật này.

Thứ hai, pháp luật về về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa phù hợp; các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được ban hành nhiều nhưng còn thiếu đồng bộ, có mặt còn chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu thống nhất và đồng bộ. Việc phân cấp thẩm quyền quản lý về về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa đi đôi với quy định cơ chế bảo đảm quản lý thống nhất của Trung ương; mặt khác chưa phù hợp với năng lực thực hiện pháp luật của địa phương. Chế tài xử lý vi phạm pháp luật về về công chứng hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ còn thiếu; chưa đủ mạnh để ngăn chặn các hành vi vi phạm và đủ sức răn đe, giáo dục tổ chức, cá nhân vi phạm<sup>35</sup>.

Thứ ba, công tác tổ chức thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa nghiêm; việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai; pháp luật về kinh doanh, pháp luật về đầu tư... chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục, chú trọng đầu tư tương xứng, hiệu quả chưa cao; việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước - trong đó việc chỉ đạo xây dựng, thực hiện, kiểm tra, sơ kết, tổng kết rút kinh nghiệm trong việc thi hành pháp luật chưa đầy đủ, kịp thời; một bộ phận cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai; quản lý nhà nước về kinh doanh yếu kém về năng lực, phẩm chất đạo đức, còn lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi, tham nhũng gây ảnh hưởng xấu trong xã hội và bất bình trong nhân dân; việc thanh tra, kiểm tra giám sát và xử lý các hành vi sai phạm về giao dịch QSDĐ trong hoạt động kinh doanh chưa kịp thời, hiệu quả; ý thức chấp hành pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của một bộ phận người dân, doanh nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh còn hạn chế<sup>36</sup>.

Thứ tư, công tác thanh tra chưa được tổ chức thường xuyên, còn thiếu tính chủ động, chưa đáp ứng yêu cầu, đòi hỏi của thực tiễn. Việc xử lý sau thanh tra của các cấp, các ngành chưa kiên quyết, triệt để, kịp thời làm hạn chế đến hiệu quả hoạt động thanh tra. Ví dụ: Việc thực hiện giao dịch QSDĐ chưa đáp ứng đủ điều kiện; xác lập công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không tuân thủ trình tự, thủ tục do pháp luật quy định<sup>37</sup>... gây lúng túng quá trình quản lý nhà nước về đất đai; tạo bức xúc trong dư luận nhân dân và xã hội nhưng chưa có chế tài đủ mạnh để ngăn ngừa các hành vi vi phạm; chế tài quy định xử lý, xử phạt vi phạm pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa đủ sức răn đe, giáo dục các đối tượng vi phạm.

Thứ năm, ý thức chấp hành pháp luật về giao dịch QSDĐ trong hoạt động kinh của một bộ phận người dân, doanh nghiệp và chủ đầu tư còn hạn chế. Có

---

<sup>35</sup> Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.

<sup>36</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>37</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

không ít người sử dụng đất, chủ đầu tư, doanh nghiệp bất chấp các quy định của pháp luật thực hiện về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; thực hiện việc chuyển QSDĐ không đủ điều kiện, không tuân theo trình tự, thủ tục; kinh doanh thiếu đạo đức nghề nghiệp theo kiểu "ăn xổi" chụp giật nhằm mục đích thu lợi nhuận tối đa.

Thứ sáu, quy định của Luật Công chứng 2014 về quy tắc đạo đức hành nghề công chứng (Điều 39 Luật Công chứng 2014) chưa được thực hiện nghiêm. Theo quy định này thì Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam phải ban hành quy tắc đạo đức hành nghề công chứng. Tuy nhiên cho đến thời điểm này (8/2023), Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam vẫn chưa ban hành quy tắc đạo đức hành nghề công chứng mà hiện chúng ta vẫn áp dụng quy tắc đạo đức hành nghề công chứng theo Thông tư số 11/2012/TT-BTP. Luật Công chứng 2014 có hiệu lực từ ngày 01/01/2015 vì vậy Thông tư số 11/2012/TT-BTP của Bộ Tư pháp không còn phù hợp nữa. Chính vì vậy, dễ gây tâm lý thiếu tôn trọng quy định của Thông tư này. Các chế tài xử lý công chứng viên khi vi phạm quy tắc đạo đức hành nghề công chứng thì chưa có quy định cụ thể nên thiếu tính răn đe, phòng ngừa việc vi phạm quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.

Thứ bảy, về thể chế về tổ chức, hoạt động công chứng mặc dù đã từng bước hoàn thiện, song vẫn còn nhiều bất cập. Luật Công chứng còn nhiều quy định chưa phù hợp với thực tiễn và thông lệ quốc tế về hành nghề công chứng. Quy định về tiêu chuẩn bổ nhiệm công chứng viên trong Luật công chứng vẫn còn chung chung hoặc chưa dự liệu được hết một số vấn đề bất cập (việc chuyển đổi Văn phòng công chứng một công chứng viên sang loại hình Văn phòng công chứng từ hai công chứng viên trở lên hoặc ngược lại; khiếu nại, tố cáo trong hoạt động công chứng; chưa có quy định hướng dẫn cụ thể về bảo hiểm trách nhiệm nghề công chứng; giá trị pháp lý của văn bản công chứng; thành lập tổ chức xã hội - nghề nghiệp của công chứng viên; chưa quy định các chính sách ưu đãi phù hợp để phát triển các Văn phòng công chứng tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; quy định về quản lý nhà nước còn một số điểm sơ hở, chưa làm rõ được cơ chế trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong quản lý hoạt động công chứng; chưa có cơ chế phù hợp để hoạt động công chứng phát huy được vai trò tự quản và

ng nghiêm chỉnh thực hiện Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng. Quyền lợi của công chứng viên chưa bảo đảm khi gặp những rủi ro nghề nghiệp).

Ngoài ra, hoạt động của tổ chức xã hội nghề nghiệp của công chứng viên chưa hiệu quả, còn mang tính hình thức ở một số tổ chức xã hội nghề nghiệp của công chứng viên, tính tự quản chưa cao. Điều này thể hiện thông qua việc có những trường hợp công chứng viên xin vào Hội Công chứng viên và ra khỏi Hội Công chứng viên chỉ trong thời gian ngắn (một vài tháng thậm chí vài tuần, vài ngày) với mục đích chỉ bổ sung thành viên hợp danh cho văn phòng công chứng thiếu thành viên hợp danh chứ không phải mục đích để hành nghề công chứng. Việc xử lý kỷ luật hội viên khi hội viên là công chứng viên có hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm quy tắc đạo đức cũng chưa được quy định cụ thể trong Điều lệ Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam. Hoạt động của các Hội công chứng viên chưa thực sự hiệu quả trong việc quản lý hội viên, bồi dưỡng nghiệp vụ hàng năm cho hội viên, nhất là việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hội viên. Vì vậy, hội viên chưa tâm huyết, chưa coi Hội thật sự là tổ chức nghề nghiệp của mình, dẫn đến tình trạng vào Hội chỉ là đối phó, để hợp thức hóa việc đăng ký hành nghề, chưa xem Hội là diễn đàn nghề nghiệp của mình.

## **Tiểu kết Chương 2**

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, số lượng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng, hoạt động công chứng hợp đồng quyền sử dụng đất cũng đã đạt được những ưu điểm nhất định. Thông qua việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất góp phần làm thay đổi ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất nói chung và chủ thể kinh doanh nói riêng. Theo đó, số lượng các giao dịch quyền sử dụng đất thực hiện bằng hình thức giấy tờ “viết tay” được thay thế bằng hợp đồng về quyền sử dụng đất được công chứng. Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nói chung và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Mặc dù vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay vẫn gặp nhiều bất cập. Chẳng hạn như, pháp luật chưa quy định về giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng, không có các quy định cụ thể xác định chủ thể đủ điều kiện tham gia giao dịch và trở thành người yêu cầu công chứng, trình tự, thủ tục công chứng còn nhiều bất cập, gây khó khăn cho công chứng viên và các bên tham gia giao dịch.

### **CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN**

#### **3.1. Quan điểm của đảng về tăng cường hiệu quả công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước.*

Chính trị là biểu hiện tập trung đường lối, quan điểm của Đảng cầm quyền. Ở nước ta, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam có ý nghĩa quyết định đối với sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước. Đảng ta là lực lượng lãnh đạo nhà nước và xã hội. Quan điểm, đường lối của Đảng là tư tưởng chỉ đạo cho việc xây dựng pháp luật. Do vậy, pháp luật phải thấm nhuần các quan điểm, đường lối chính trị của Đảng với phương châm chính trị là linh hồn của pháp luật. Đường lối của Đảng ta được "luật hóa", được "hóa thân" vào các quy định của pháp luật nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội theo mục tiêu bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cơ quan nhà nước, tổ chức, xã hội và cá nhân. Như vậy, có thể nói việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật là kết quả tất yếu phải gắn chặt với quá trình thể chế hóa đường lối của Đảng trên các lĩnh vực của đời sống xã hội, trong đó lĩnh vực pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Những quan điểm, đường lối của Đảng về hoàn thiện pháp luật đất đai là sự định hướng về mặt chính trị cho việc hoàn thiện chế định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.*

Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chịu sự điều chỉnh, quy chiếu không chỉ của Luật Đất đai năm 2024 mà còn của các đạo luật khác như Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Công chứng năm 2014, Luật Thương mại năm 2005, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành... Các đạo luật này lại do nhiều cơ

quan nhà nước có thẩm quyền xây dựng nên khó tránh khỏi một số nội dung quy định thiếu thống nhất, đồng bộ; thậm chí mâu thuẫn, chồng chéo nhau. Hệ thống pháp luật còn một số quy định chưa thống nhất, chưa đáp ứng kịp thời yêu cầu thực tiễn. Chấp hành pháp luật nhìn chung chưa nghiêm; kỷ cương phép nước có nơi, có lúc còn bị xem nhẹ, xử lý vi phạm pháp luật chưa kịp thời, chế tài xử lý chưa đủ sức răn đe. Cải cách hành chính, cải cách tư pháp chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển đất nước. Điều này gây khó khăn, trở ngại cho quá trình thực hiện trên thực tế.

*Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải dựa trên sự tổng kết thực tiễn thi hành; đáp ứng yêu cầu của thực tế đời sống xã hội.*

Pháp luật là sản phẩm do con người tạo ra nên nội dung các quy phạm pháp luật khó tránh khỏi ý chí chủ quan của nhà làm luật cho dù trong quá trình soạn thảo, các cơ quan chủ trì luôn chú trọng và đề cao việc điều tra, đánh giá thực tiễn để nhận biết những đòi hỏi của cuộc sống với mong muốn pháp luật được ban hành nhanh chóng đi vào cuộc sống, phát huy tác dụng tích cực. Tuy nhiên, không phải bất cứ quy định nào được ban hành cũng đáp ứng được đòi hỏi của cuộc sống do năng lực nhận biết và thể chế hóa yêu cầu của cuộc sống vào nội dung các quy phạm pháp luật của cơ quan soạn thảo còn hạn chế. Vì vậy, muốn đánh giá một cách chính xác mức độ phù hợp của pháp luật thì phải qua thực tiễn áp dụng. Mặt khác, thực tiễn luôn phát triển, vận động không ngừng đặt ra những yêu cầu, đòi hỏi mới đối với pháp luật<sup>38</sup>. Các quy định của pháp luật dần dần bị lạc hậu, không còn phù hợp với sự phát triển của thực tiễn và gây cản trở đối với việc thực hiện giao dịch về QSDĐ. Điều này đặt ra yêu cầu phải nhanh chóng, kịp thời ban hành những quy định mới phù hợp hơn để thay thế. Do đó, hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải dựa trên sự tổng kết thực tiễn thi hành; đáp ứng yêu cầu của thực tế đời sống xã hội.

*Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo hiệu quả trong việc ngăn ngừa, xử lý nghiêm minh các*

---

<sup>38</sup> Nguyễn Thị Thu Thủy (2018), “Những bất cập trong quá trình thực hiện luật công chứng”, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (23).

*hành vi vi phạm pháp luật đất đai của doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.*

Doanh nghiệp được thành lập theo đuổi mục đích cuối cùng là đầu tư, kinh doanh thu lợi nhuận tối đa. Muốn đạt được mục đích này, các doanh nhân bên cạnh việc nhạy bén, nắm bắt cơ hội kinh doanh, quyết đoán trong hoạt động đầu tư, kinh doanh còn tìm mọi cách để giảm chi phí sản xuất. Trên thực tế có không ít tổ chức kinh tế, doanh nghiệp tìm mọi cách để tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD với chi phí thấp nhất; thậm chí, họ không từ một thủ đoạn nào (kể cả vi phạm pháp luật đất đai) để có được lợi nhuận tối đa. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo hiệu quả trong việc ngăn ngừa, xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật đất đai của doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đai...

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

#### **3.2.1. Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật**

*Thứ nhất, quy định cụ thể về giấy tờ tùy thân dùng trong công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Điều 5 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định nguyên tắc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật là phải bảo đảm tính minh bạch, dễ tiếp cận, dễ thực hiện. Do đó, Dự thảo Luật Công chứng sắp tới cần quy định cụ thể các loại giấy tờ tùy thân mà cá nhân phải nộp khi yêu cầu công chứng. Theo thống kê, Dự thảo Luật Công chứng chỉ một lần đề cập đến thuật ngữ “giấy tờ tùy thân” nên có thể thay thế thuật ngữ này bằng việc liệt kê các loại giấy tờ có chứa các thông tin về nhân thân và có thể được sử dụng khi tham gia vào quan hệ pháp luật công chứng.

Như đã trình bày, chứng minh nhân dân; chứng minh quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng; giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam; căn cước công dân; thẻ căn cước; giấy chứng nhận căn cước; hộ chiếu sẽ là các loại giấy tờ được sử dụng để yêu cầu công chứng. Ngoài ra, các loại giấy tờ khác sẽ không thể là giấy tờ được sử dụng để yêu cầu công chứng. Quy

định cụ thể như trên không chỉ bảo đảm tính rõ ràng trong quy phạm pháp luật mà còn tạo sự thống nhất trong thực hiện pháp luật.

*Thứ hai, sửa đổi, bổ sung quy định về chủ thể của giao dịch là hộ gia đình*

Về hộ gia đình sử dụng đất, khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận khái niệm hộ gia đình sử dụng đất như sau “hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có QSDĐ chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; nhận chuyển QSDĐ”. BLDS năm 2015 quy định theo hướng không ghi nhận hộ gia đình là một chủ thể quan hệ pháp luật dân sự độc lập. Đối với hộ gia đình sử dụng đất, BLDS năm 2015 đã thể hiện sự tôn trọng pháp luật chuyên ngành bằng quy định dẫn chiếu “việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai” (khoản 2 Điều 101).

Về nguyên tắc, việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Chính vì vậy, phương thức xác định các thành viên cần tham gia ký kết hợp đồng, văn bản chính xác nhất là yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Và trên cơ sở danh sách các thành viên được cấp đất, CCV sẽ yêu cầu những người từ đủ 18 tuổi trở lên trong nhóm người này tham gia ký kết hợp đồng, văn bản theo quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự. Cùng với đó, để đảm bảo triển khai một cách thuận lợi, đồng bộ và thống nhất Luật Đất đai 2024 ở các địa phương thì sự cần thiết phải có hướng dẫn cụ thể, chi tiết về quyền và nghĩa vụ của các hộ gia đình sử dụng đất phát sinh trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực nay họ thực hiện các giao dịch kinh doanh QSDĐ thì việc thực hiện chuyển tiếp các quy định đối với chủ thể này được thực hiện như thế nào.

Đối với các hộ gia đình đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nay họ muốn được cấp chứng nhận QSDĐ để đưa QSDĐ vào hoạt động kinh doanh thì vấn đề cấp cho từng thành viên trong hộ gia đình được thực hiện thế nào; việc thực hiện thỏa thuận giữa các thành viên về QSDĐ khi cấp giấy được thể hiện bởi cơ sở pháp lý nào để Nhà nước công nhận sự thỏa thuận đó? Trong trường hợp không đạt được sự thỏa thuận thì vấn đề đó giải quyết như thế

nào... Những câu hỏi đặt ra rất cần có sự cụ thể hóa, chi tiết hóa trong các Nghị định của Chính Phủ và Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm hướng dẫn trong thời gian tới<sup>39</sup>.

*Thứ ba, bổ sung quy định để có thể xác định QSDĐ có thuộc trường hợp bị hạn chế giao dịch không để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng.*

Thực tế có nhiều trường hợp Giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện thông tin về việc chủ thể sử dụng đất bị hạn chế thực hiện một số quyền năng nhất định (do việc được giao đất theo chính sách...). Khi đó, sẽ dẫn đến rủi ro cho CCV chứng nhận những giao dịch QSDĐ (bao gồm cả những hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ) thuộc những trường hợp như vậy. Rõ ràng, QSDĐ đã bị hạn chế giao dịch; nhưng do quy định và thực tế cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên CCV cũng không thể kiểm soát được sự hạn chế này. Do vậy, để đảm bảo tính minh bạch thông tin về tài sản, đem lại sự an toàn pháp lý cho CCV khi thực hiện việc công chứng và cho các bên khi xác lập giao dịch, cần hoàn thiện quy định về việc cấp GCN (hiện nay là GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Đây là chứng thư pháp lý đối với quyền của chủ SDD, nên việc các thông tin trên giấy tờ này cần phải được minh thị là hết sức cần thiết.

*Thứ tư, về thủ tục và quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Quy định thống nhất một thủ tục và quy trình công chứng cho giao dịch bao gồm cả sửa đổi, bổ sung giao dịch từ khi tiếp nhận hồ sơ, xử lý yêu cầu công chứng và đến khi trả kết quả công chứng. Thủ tục, quy trình công chứng cần được quy định theo hướng khi công chứng viên tuân thủ thủ tục công chứng thì sẽ đảm bảo tính xác thực về mặt thời gian, địa điểm công chứng; xác thực về năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự, ý chí giao kết giao dịch của người người yêu cầu công chứng, kiểm tra nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trong thủ tục công chứng mà có người làm chứng, người phiên dịch thì cần quy định rõ cách thức tham gia và trách nhiệm của họ khi làm chứng, làm phiên dịch. Trường hợp người yêu cầu công chứng mà thuộc trường hợp vừa có người làm chứng và vừa cần có người phiên dịch thì cần phải có cả hai chủ thể này.

---

<sup>39</sup> Tuấn Đạo Thanh (2018), *Pháp luật công chứng - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb. Tư pháp.

Cần tách các quy định về chữ viết, sửa lỗi kỹ thuật, đánh số trang, ghi số trang thành một quy định về thể thức văn bản công chứng. Đưa quy định về người có quyền yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu vào phần quy định về xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp.

Ngoài ra, nghiên cứu Điều 40, Điều 41 và Điều 48 LCC năm 2014, tác giả nhận thấy Luật chỉ quy định là người yêu cầu công chứng, người phiên dịch, người làm chứng phải ký vào hợp đồng, giao dịch trước mặt công chứng viên mà không có quy định họ phải ký một chữ ký thống nhất. Vậy, một người có nhiều chữ ký khác nhau thì họ có được quyền ký mỗi trang của hợp đồng giao dịch một chữ ký khác nhau hay không? Nếu chiếu theo đúng tinh thần luật thì việc ký những chữ ký khác nhau trên một hợp đồng, giao dịch là hoàn toàn không vi phạm pháp luật, nhưng như vậy sẽ không đảm bảo sự thống nhất trong sự thể hiện ý chí của một chủ thể trong hợp đồng, giao dịch. Do đó, để chặt chẽ và thống nhất, tác giả kiến nghị cần quy định về việc người yêu cầu công chứng, người phiên dịch, người làm chứng phải ký một chữ ký thống nhất.

*Thứ năm, hoàn thiện quy định về người phiên dịch trong công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có ý nghĩa rất quan trọng, vì đất là tài sản, tài sản thiết thân của người dân lao động. Do đó, trong trường hợp người yêu cầu công chứng có những khiếm khuyết nhất định thì các quy định về người phiên dịch trong quá trình công chứng có ý nghĩa vô cùng quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng QSDĐ. Khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch. Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Nguyễn Khắc Cường (2018), “Kiến nghị hoàn thiện một số quy định của Luật Công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (8).

Như vậy, Luật không loại trừ trường hợp người không ký tên và không điểm chỉ được trở thành người phiên dịch. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng (sửa đổi) thì người phiên dịch phải ký vào từng trang của giao dịch trước sự chứng kiến trực tiếp của công chứng viên, trong trường hợp người phiên dịch không ký được thì điểm chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều này. Vấn đề nảy sinh là, trong trường hợp người phiên dịch không ký được và cũng không điểm chỉ được (ví dụ: người bị khuyết tật cả hai tay) thì phải giải quyết như thế nào? Để khắc phục bất cập này, Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) cần quy định cụ thể hơn về điều kiện để trở thành người phiên dịch. Cụ thể, ngoài quy định *“người phiên dịch phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng”* thì người phiên dịch phải không thuộc trường hợp *“không ký và không điểm chỉ được”*<sup>41</sup>.

*Thứ sáu, hoàn thiện quy định về công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Điều 51 LCC năm 2014 quy định: “Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó”. Điều 569 BLDS năm 2015 lại cho phép bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền. Sự quy định khác nhau này đã dẫn đến các ý kiến trái chiều khi áp dụng.

Ý kiến thứ nhất cho rằng vì LCC năm 2014 không quy định về chấm dứt nên áp dụng quy định Điều 569 BLDS năm 2015 để chứng nhận văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền.

Ý kiến thứ hai cho rằng, tuy LCC năm 2014 không quy định chấm dứt giao dịch nhưng vì bản chất của công chứng là để đảm bảo an toàn giao dịch nên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền đã được công chứng thì phải áp dụng quy định tương tự được quy định tại Điều 51 LCC năm 2014 nên không chứng nhận đơn

---

<sup>41</sup> Nguyễn Nhật Khanh, Trương Thị Tú Mỹ (2024), Góp ý hoàn thiện một số nội dung trong Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi), *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18

phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, các bên muốn chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì phải có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng ủy quyền.

Đề xuất hoàn thiện pháp luật đối với vấn đề này như sau:

(i) Đối với trường hợp công chứng ủy quyền ở hai nơi cần quy định chỉ áp dụng trong điều kiện hai bên không thể đến tổ chức hành nghề công chứng trong một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi họ cư trú và người được ủy quyền sẽ được bất kỳ tổ chức hành nghề công chứng nào có trụ sở ngoài phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương của tổ chức hành nghề công chứng của bên ủy quyền chứng nhận, đồng thời cần có quy định về thời hạn tối đa để người được ủy quyền yêu cầu công chứng tiếp vào hợp đồng ủy quyền<sup>42</sup>.

(ii) Bổ sung thêm quy định về việc chấm dứt ủy quyền trong trường hợp ủy quyền ở hai nơi và quy định về chứng nhận chấp nhận ủy quyền đối với trường hợp ủy quyền được lập ở nước ngoài của bên ủy quyền (bao gồm cả trường hợp ủy quyền này được gọi dưới tên gọi là giấy ủy quyền hay hợp đồng ủy quyền). Quy định việc ủy quyền không cần xuất trình các giấy tờ bản chính đối với các giấy tờ liên quan đến tài sản mà chỉ nên yêu cầu xuất trình bản sao có chứng thực trong một thời hạn nhất định vì các lý do sau:

Một là, văn bản ủy quyền chỉ có giá trị chứng minh tư cách đại diện của người được ủy quyền, khi thực hiện công việc được ủy quyền thì bên được ủy quyền vẫn phải xuất trình đầy đủ bản chính giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của người ủy quyền;

Hai là, việc gửi bản chính qua lại giữa bên ủy quyền và bên được ủy quyền là mất thời gian và tiền của cho các bên tham gia giao dịch, việc thất lạc bản chính các giấy tờ này rất dễ xảy ra và người dân không yên tâm khi gửi các giấy tờ này qua đường bưu điện.

---

<sup>42</sup> Cao Vũ Minh (2024), Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) và những nội dung pháp lý cần tiếp tục nghiên cứu, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18.

### **3.2.2. Giải pháp tổ chức thực hiện**

*Thứ nhất, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn cho đội ngũ công chứng viên, đội ngũ công chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.*

Việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ muốn đạt hiệu quả phụ thuộc vào nhiều yếu tố mà một trong những yếu tố quan trọng không thể thiếu được; đó là năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật; kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị, tư cách đạo đức và tinh thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV... Bởi lẽ, pháp luật cho dù có được xây dựng, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đến đâu đi chăng nữa song chúng khó đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực trong cuộc sống nếu không thực hiện, áp dụng pháp luật không hiệu quả hoặc kém hiệu quả.

Một trong những yếu tố quan trọng quyết định đến hiệu quả thực thi pháp luật nói chung và pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng; đó là năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật; kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị, tư cách đạo đức và tinh thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV... Vì suy cho cùng, mọi việc đều do con người thực hiện. Việc thực hiện pháp luật công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV... tiến hành.

Nếu đội ngũ này có trình độ chuyên môn vững vàng, tinh thông về nghiệp vụ, hiểu biết pháp luật sâu sắc, kịp thời; có kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị vững vàng, tư cách đạo đức trong sáng “cần, kiệm, liêm chính, chí công, vô tư” và tinh thần, thái độ phục vụ tận tụy phục vụ người sử dụng đất nói chung và doanh nghiệp sử dụng đất nói riêng thì việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đạt hiệu quả cao và ngược lại. Một số giải pháp như:

Một là, thường xuyên tổ chức bồi dưỡng, phổ biến nội dung mới của các văn bản pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan cho đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV để họ nắm bắt kịp thời cũng như nâng cao sự hiểu biết pháp luật. Mặt khác, cần tổ chức những buổi tọa đàm, trao đổi kinh nghiệm về chuyên môn, giải pháp những vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng cho đội ngũ cán bộ, công chức này<sup>43</sup>.

Hai là, có cơ chế khuyến khích, động viên, tạo điều kiện để đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV tự giác nghiên cứu, học tập nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật và kỹ năng nghề nghiệp... để cải thiện tính hiệu quả công việc được giao.

Ba là, cải cách căn bản chế độ tiền lương, chế độ đãi ngộ cũng như đảm bảo các điều kiện vật chất cần thiết khác để đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng cũng như các CCV ổn định đời sống, yên tâm công tác thực thi hiệu quả pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ<sup>44</sup>...

*Thứ hai, tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác thanh tra, giám sát; xử lý vi phạm pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Thanh tra đất đai nói chung và thanh tra việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng là một nội dung của quản lý nhà nước về đất đai. Mục đích cơ bản của hoạt động thanh tra giúp nhà nước nắm được thực trạng thực thi pháp luật của các cơ quan quản lý đất đai; sự chấp hành pháp luật của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân sử dụng đất; kịp thời uốn nắn những lệch lạc, thiếu sót trong quản lý và sử dụng đất; phát hiện, xử lý kịp thời, dứt điểm, nghiêm minh các vi phạm pháp luật đất đai<sup>45</sup>... Như vậy, thông qua hoạt động thanh tra việc thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không

---

<sup>43</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>44</sup> Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>45</sup> Trần Đức Lượng (2021), “Giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả của hoạt động thanh tra, kiểm tra”, *Tạp chí Thanh tra*, (2).

chỉ giúp doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, cá nhân nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai (bởi lẽ, nếu họ không tuân thủ pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì sẽ chịu chế tài xử lý vi phạm pháp luật rất nghiêm khắc) mà còn giúp Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai kịp thời khắc phục những yếu kém, hạn chế và đưa ra những giải pháp để thực hiện hiệu quả pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng.

*Thứ ba, tập trung nguồn lực xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai phục vụ hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai thống nhất, đầy đủ, chính xác trong phạm vi cả nước và tích hợp với hệ thống cơ sở dữ liệu dân cư quốc gia có ý nghĩa quan trọng không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai; góp phần đấu tranh phòng ngừa tham nhũng, tiêu cực mà còn tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong sử dụng đất nói chung và thực hiện giao dịch công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Muốn vậy nhà nước cần dành ra một tỷ lệ ngân sách thích hợp kết hợp với việc tranh thủ sự giúp đỡ của các nước, các tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ về vốn, kỹ thuật, công nghệ... để nhanh chóng điều tra, thu thập, xử lý thông tin về đất đai trong phạm vi cả nước phục vụ cho việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai đầy đủ, chính xác đến từng thửa đất<sup>46</sup>.

*Thứ tư, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Mọi hành vi của con người được điều khiển, sai khiến của bộ não. Khi con người có nhận thức đúng thì sẽ thực hiện hành vi đúng và ngược lại. Theo nghiên cứu của các chuyên gia tâm lý trên thế giới, con người sinh ra không thể có nhận thức đúng ngay lập tức mà để có nhận thức đúng phải trải qua một quá trình giáo dục, bồi dưỡng thường xuyên, liên tục và lâu dài. Việc giáo dục, bồi dưỡng giúp con người hình thành nhận thức đúng đắn, xây dựng lối ứng chuẩn mực.

---

<sup>46</sup> Phan Thị Bình Thuận (2020), “Công chứng điện tử tại Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng công nghiệp 4.0”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, (20).

Ý thức pháp luật là một phạm trù nằm trong nội hàm ý thức của con người nên cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Để có nhận thức sâu sắc về pháp luật, từ đó hình thành nên ý thức pháp luật, “sống và làm việc theo Hiến pháp và pháp luật” thì mọi người phải được tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật. Khi có nhận thức đúng đắn về hành vi được làm và hành vi bị pháp luật nghiêm cấm thì mỗi cá nhân tự lựa chọn cho mình hành động phù hợp với quy định của pháp luật. Điều này góp phần đưa pháp luật đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực<sup>47</sup>. Hay nói cách khác, đó là phương thức đảm bảo hiệu quả của việc thực hiện pháp luật. Nhận thức sâu sắc về ý nghĩa và tầm quan trọng của vấn đề, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật nói chung và pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng được nhà nước ta đặc biệt quan tâm, chú trọng đầu tư thực hiện<sup>48</sup>.

Thời gian qua, mặc dù, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai (bao gồm các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ) được thực hiện trên phạm vi thành phố Hồ Chí Minh với nhiều nỗ lực, cố gắng của các cấp, các ngành, các địa phương và đạt được một số kết quả tích cực tạo sự chuyển biến về nhận thức pháp luật của người dân. Tuy nhiên, điều đó là chưa đủ; bởi lẽ, ý thức chấp hành pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về giao dịch QSDĐ trong hoạt động kinh doanh nói riêng không chỉ được hình thành trong một thời gian ngắn “một sớm một chiều”; trên thực tế, có không ít trường hợp tổ chức, cá nhân có trình độ, hiểu biết pháp luật nhưng vẫn vi phạm pháp luật đất đai. Điều này cho thấy việc nâng cao nhận thức pháp luật và tự giác tuân thủ pháp luật của tổ chức, cá nhân trong xã hội quả là điều không hề đơn giản. Để đạt được mục đích này phải trải qua một thời gian dài, thường xuyên, liên tục giáo dục, nâng cao nhận thức pháp luật và chuyển hóa thành hành động cụ thể mang tính chủ động, tự giác của mỗi cá nhân.

Do đó, chúng ta cần tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển

---

<sup>47</sup> Báo cáo số 256/BC-STP ngày 24/12/2023 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

<sup>48</sup> Báo cáo số 256/BC-STP ngày 24/12/2023 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

nhượng QSDĐ cả về chiều rộng lẫn chiều sâu, mang tính thực chất với việc đổi mới phương thức phong phú, đa dạng; hình thức thực hiện sáng tạo, sinh động, hiệu quả phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của từng địa phương; cụ thể:

Một là, tiếp tục tổ chức kịp thời các lớp đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn về những điểm mới, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; cho đội ngũ doanh nhân; đội ngũ cán bộ thực hành nghề luật, bao gồm luật sư, CCV, thẩm phán, kiểm sát viên, tư vấn viên pháp luật...

Hai là, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai trên các phương tiện thông tin đại chúng, mạng internet, mạng xã hội, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân các cấp; cổng thông tin điện tử của văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện; hộp thư giải đáp pháp luật trên các báo, đài, truyền hình...

Ba là, lồng ghép việc tuyên truyền, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong các buổi tư vấn pháp lý cho doanh nghiệp; tư vấn pháp lý cho người nghèo; các vụ xét xử tranh chấp về nhà đất lưu động; trong hoạt động của câu lạc bộ pháp lý doanh nghiệp, trợ giúp pháp lý cho doanh nghiệp; trong hoạt động tập huấn chuyên môn định kỳ của hội CCV các địa phương, các văn phòng công chứng...<sup>49</sup>

Bốn là, thực hiện tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho đội ngũ luật sư, chuyên gia pháp luật của các doanh nghiệp; các hiệp hội doanh nghiệp, hiệp hội ngành nghề...

*Thứ năm, tuân thủ triệt để các quy tắc đạo đức hành nghề khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của công chứng viên.*

*Một là, để thực hiện tốt Quy tắc Đạo đức hành nghề công chứng, đòi hỏi mỗi công chứng viên phải thường xuyên không ngừng trau dồi, tu dưỡng đạo đức, rèn luyện để giữ gìn uy tín, thanh danh nghề nghiệp, xứng đáng với sự ủy thác của Nhà*

---

<sup>49</sup> Báo cáo số 256/BC-STP ngày 24/12/2023 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.

nước, sự tôn trọng và tin cậy của nhân dân, khách hàng. Đạo đức hành nghề công chứng là sự chuẩn mực về phẩm chất, chuẩn mực về xử sự trong khi hành nghề. Sự chuẩn mực đó được thể hiện trong quan hệ với đồng nghiệp, với người yêu cầu công chứng nói riêng và với nhân dân nói chung, với Nhà nước và xã hội, hướng đến chuẩn mực của công chứng quốc tế.

Hai là, pháp luật cần có quy định rõ ràng, cụ thể hơn để điều chỉnh tổ chức và hoạt động của Văn phòng Công chứng. Cụ thể, để giải quyết tình trạng hiện nay người không phải là công chứng viên, doanh nghiệp bỏ vốn thuê, góp vốn, hợp tác, mượn, nhờ công chứng viên thành lập tổ chức hành nghề công chứng để hướng đến mục tiêu kinh tế, lợi nhuận, thương mại hóa ý nghĩa cao quý của nghề công chứng. Theo đó, cần bổ sung quy định các hành vi bị nghiêm cấm sau: (i) Nghiêm cấm người không phải công chứng viên, doanh nghiệp đầu tư tiền, cơ sở vật chất, thuê, góp vốn, hợp tác chia lợi nhuận, mượn công chứng viên thành lập, nhận chuyển nhượng tổ chức hành nghề công chứng; (ii) Nghiêm cấm công chứng viên cho thuê, cho mượn quyết định bổ nhiệm công chứng viên, cùng góp vốn, nhận góp vốn, liên kết, hợp tác với cá nhân không phải là công chứng viên, doanh nghiệp thành lập, nhận chuyển nhượng tổ chức hành nghề công chứng.

Ba là, trước đòi hỏi ứng dụng công nghệ 4.0 và xu thế công chứng số của thế giới chúng ta cũng cần nghiên cứu kỹ, xây dựng lộ trình vững chắc việc chuyển đổi số hoạt động công chứng. Thiết nghĩ, việc đưa quy định về công chứng số vào Luật Công chứng (sửa đổi) là cần thiết, theo đó cần bảo đảm ba nội dung: (i) Xây dựng cơ sở dữ liệu và kết nối, liên thông; (ii) Công chứng trực tuyến; (iii) Lưu trữ văn bản công chứng điện tử. Về cơ bản, Luật Công chứng (sửa đổi) cần phải tạo được cơ sở pháp lý, đồng bộ hệ thống quy định pháp luật; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật để lưu trữ lượng thông tin công chứng lớn và kết nối các tổ chức hành nghề công chứng và các cơ quan, đơn vị có liên quan; xác định trách nhiệm phối hợp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan... Sau khi đã đạt được những điều kiện cơ bản này, việc đặt vấn đề chuyển đổi số toàn diện (như công chứng trực tuyến) sẽ phù hợp và khả thi hơn trong tương lai.

Ngoài ra, Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam phải khẩn trương ban hành quy tắc đạo đức hành nghề công chứng mới trên cơ sở tổng kết thực tiễn việc vi

phạm pháp luật của tổ chức hành nghề công chứng, của công chứng viên trong giai đoạn 2015-2023 (giai đoạn bắt đầu có hiệu lực của Luật Công chứng 2014 đến nay), trên cơ sở góp ý, đóng góp ý kiến rộng rãi của Nhân dân, doanh nghiệp, cơ quan quản lý Nhà nước, tổ chức chính trị, Hội công chứng viên, các công chứng viên nhằm hướng đến xây dựng hoàn thiện, hiệu quả các quy định của Bộ quy tắc đạo đức hành nghề công chứng, những chuẩn mực đạo đức, hành vi ứng xử của công chứng viên hướng đến chuẩn mực hội nhập, phát triển.

Đồng thời, cần phải nâng cao vai trò tự quản của Hội công chứng viên. Hội công chứng viên phải hoạt động một cách hiệu quả trong quản lý, bồi dưỡng nghiệp vụ, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của hội viên. Bên cạnh đó, tăng cường vai trò hoạt động của Ban Kiểm tra – giám sát (ở Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam) và Hội đồng Khen thưởng – kỷ luật (ở Hội công chứng viên) để các tổ chức này làm tốt công tác tham mưu Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam, Hội Công chứng viên giám sát hội viên việc thực hiện quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.

*Thứ sáu, tăng cường hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên môi trường điện tử.*

Văn bản công chứng là một thành phần của rất nhiều thủ tục hành chính. Ngoài ra, để thực hiện công chứng trên môi trường điện tử thì trong thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng cũng có rất nhiều loại giấy tờ do các cơ quan khác cấp. Việc quy định về công chứng trên môi trường điện tử nếu không kết nối, liên thông được với các cơ sở dữ liệu khác (như dữ liệu đất đai, hộ tịch...) và không công nhận giá trị thông tin giữa các cơ sở dữ liệu thì không phát huy hiệu quả, thậm chí còn gây khó khăn cho người yêu cầu công chứng. Do đó, nên bổ sung quy định về nguyên tắc việc công chứng viên có thể sử dụng thông tin trong các cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, hộ tịch... được chia sẻ để thay thế cho giấy tờ bản giấy khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, đồng thời quy định các cơ quan tiếp nhận văn bản công chứng như thuế, đăng ký đất đai, công an, đăng ký giao dịch bảo đảm... tiếp nhận văn bản công chứng điện tử thay văn bản công chứng giấy...

### **Tiểu kết Chương 3**

Từ những hạn chế, bất cập đã phân tích trong Chương 2, Chương 3 tác giả kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện hoạt động công chứng quyền sử dụng đất cả về mặt pháp lý lẫn thực tiễn áp dụng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận hiện nay. Việc hoàn thiện hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được thực hiện trên cơ sở quán triệt quan điểm, chủ trương chỉ đạo của Đảng. Trước hết, về mặt pháp luật, cần quy định cụ thể về giấy tờ tùy thân dùng trong công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định các điều kiện về chủ thể giao dịch là hộ gia đình, hoàn thiện quy trình công chứng theo Luật Công chứng hiện hành, bổ sung quy định để có thể xác định quyền sử dụng đất có thuộc trường hợp bị hạn chế giao dịch không để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Song song đó, cần tăng cường các giải pháp về mặt thực tiễn. Cụ thể, các giải pháp như: đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn cho đội ngũ công chứng viên, đội ngũ công chức thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác thanh tra, giám sát; xử lý vi phạm pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tập trung nguồn lực xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai phục vụ hoạt động công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

## KẾT LUẬN

Đề án đã tập trung phân tích các cơ sở lý luận, pháp lý, thực hiện tiền thực hiện hoạt động công chứng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Chính vì ý nghĩa, tầm quan trọng của Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên pháp luật Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xây dựng và hình thành nhằm điều chỉnh các quan hệ về giao dịch về quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh, phòng ngừa rủi ro cho các bên; bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; của Nhà nước, của xã hội. Pháp luật giao dịch về Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của quyền lực nhà nước nhằm điều chỉnh các quan hệ về giao dịch về quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; của Nhà nước; của xã hội và đảm bảo cho các giao dịch này vận hành thông suốt, đồng bộ, công khai minh bạch.

Trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật giao dịch Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, luận án đánh giá thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này trên các khía cạnh kết quả đạt được; hạn chế, vướng mắc; nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc làm cơ sở đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật giao dịch về Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện.

## **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

### **A. Văn bản pháp luật**

- [1] Hiến Pháp năm 2013.
- [2] Bộ luật Dân sự (Luật số: 91/2015/QH13) ngày 24 tháng 11 năm 2015.
- [3] Luật Xử lý vi phạm hành chính (Luật số: 15/2012/QH13) ngày 20 tháng 6 năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).
- [4] Luật Công chứng (Luật số: 53/2014/QH13) ngày 20 tháng 6 năm 2014.
- [5] Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.
- [6] Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.
- [7] Quyết định số 46/2015/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành mức trần thù lao công chứng áp dụng đối với các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- [8] Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành quy định tiêu chí xét duyệt hồ sơ đề nghị thành lập văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- [9] Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quy chế về quản lý, phối hợp, khai thác và sử dụng Cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- [10] Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đề ban hành kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

- [11] Kế hoạch 3653/KH-UBND của UBND tỉnh Bình Thuận ngày 20/9/2020 về định hướng phát triển các tổ chức hành nghề công chứng giai đoạn năm 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Bình Thuận .

## **B. Sách, giáo trình, tạp chí**

- [12] Nguyễn Khắc Cường (2018), “Kiến nghị hoàn thiện một số quy định của Luật Công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (8).
- [13] Nguyễn Chí Dũng, “Tư hộ chiếu tới mã số nhận dạng cá nhân trong giao dịch dân sự”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 29.
- [14] Trần Thị Diễm Hằng (2012), “Luật công chứng, những kết quả và hạn chế sau 5 năm thực hiện”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (5).
- [15] Học viện Tư pháp (2016), *Giáo trình kỹ năng hành nghề công chứng (tập 1, 2, 3)*, Nxb. Tư pháp.
- [16] Phan Hải Hồ (2012), “Hoàn thiện pháp luật về quản lý nhà nước đối với Văn phòng công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (14).
- [17] Nguyễn Duy Lâm (chủ biên) (1996), *Sổ tay Thuật ngữ Pháp lý thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.
- [18] Nguyễn Lâm (2006), *Từ điển từ và ngữ Việt Nam*, Nxb. Tổng Hợp Tp. Hồ Chí Minh.
- [19] Trần Đức Lượng (2021), “Giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả của hoạt động thanh tra, kiểm tra”, *Tạp chí Thanh tra*, (2).
- [20] Cao Vũ Minh (2012), “Những bất cập và hướng sửa đổi các quy định pháp luật về công chứng”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (5).
- [21] Cao Vũ Minh (2024), Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) và những nội dung pháp lý cần tiếp tục nghiên cứu, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18.
- [22] Nguyễn Nhật Khanh, Trương Thị Tú Mỹ (2024), Góp ý hoàn thiện một số nội dung trong Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi), *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 18.
- [23] Lại Thị Bích Ngà (2018), “Bàn về một số quy định của Luật Công chứng năm 2014”, *Tạp chí Nghề luật*, (5).
- [24] Tuấn Đạo Thanh (2006), “Góp ý dự thảo Luật công chứng: xã hội hóa công chứng - những yêu cầu đặt ra”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (5).

- [25] Tuấn Đạo Thanh (2010), “Bàn về quy tắc đạo đức hành nghề công chứng”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (11).
- [26] Tuấn Đạo Thanh (2018), *Pháp luật công chứng - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nxb. Tư pháp.
- [27] Tuấn Đạo Thanh (2020), *Sổ tay công chứng viên và những vấn đề cần lưu ý khi công chứng các giao dịch dân sự khác*, Nxb. Tư pháp.
- [28] Võ Ngọc Thành (2013), “Văn bản công chứng và giá trị chứng minh”, *Tạp chí Nghề luật*, (4).
- [29] Trần Thất (2012), *Công chứng nhà nước và những vấn đề đặt ra hiện nay*, Nxb. Tư pháp.
- [30] Phan Thị Bình Thuận (2020), “Công chứng điện tử tại Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng công nghiệp 4.0”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (20).
- [31] Nguyễn Thị Thu Thủy (2018), “Những bất cập trong quá trình thực hiện luật công chứng”, *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (23).
- [32] Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa & Nxb Tư pháp, Hà Nội.
- [33] Nguyễn Như Ý (chủ biên) (2013), *Đại từ điển tiếng Việt* (tái bản lần thứ 13), Nxb. Đại học quốc gia Tp. Hồ Chí Minh.

### **C. Tài liệu Internet**

- [34] Vũ Thế Quyết, Võ Xuân Cường, *Thực hiện quy tắc đạo đức hành nghề công chứng trong quá trình hội nhập và phát triển*, <https://tapchitoaan.vn/thuc-hien-quy-tac-dao-duc-hanh-nghe-cong-chung-trong-qua-trinh-hoi-nhap-va-phat-trien9305.html>, truy cập ngày 31/3/2025.

### **D. Báo cáo, thống kê**

- [35] Báo cáo số 01/BC-BTP ngày 02/01/2020 của Bộ Tư pháp báo cáo tổng kết công tác tư pháp năm 2019 và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp công tác năm 2020.
- [36] Báo cáo số 372/BC-UBND ngày 28/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2016 và nhiệm vụ, công tác năm 2017.

- [37] Báo cáo số 257/BC-UBND ngày 22/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2017 và nhiệm vụ, công tác năm 2018.
- [38] Báo cáo số 294/BC-UBND ngày 20/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2018 và nhiệm vụ, công tác năm 2019.
- [39] Báo cáo số 314/BC-UBND ngày 25/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2019 và nhiệm vụ, công tác năm 2020.
- [40] Báo cáo số 423/BC-UBND ngày 24/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2020 và nhiệm vụ, công tác năm 2021.
- [41] Báo cáo số 222/BC-UBND ngày 27/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận tổng kết 5 năm thi hành Luật Công chứng.
- [42] Báo cáo số 569/BC-STP ngày 18/12/2020 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo Công tác tư pháp năm 2020 và phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp công tác năm 2021.
- [43] Báo cáo số 115/BC-STP ngày 19/3/2021 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp quý I và chương trình công tác quý II năm 2021.
- [44] Báo cáo số 142/BC-STP ngày 12/11/2021 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2021.
- [45] Báo cáo số 243/BC-STP ngày 18/12/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2022.
- [46] Báo cáo số 345/BC-STP ngày 13/12/2023 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2023.
- [47] Báo cáo số 102/BC-STP ngày 23/11/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận báo cáo kết quả công tác tư pháp năm 2024.
- [48] Công văn số 1582/STP-HC/BTTP ngày 17/9/2020 thống kê danh sách tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.