**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**Kính thưa:** - Đại diện lãnh đạo VCCI;

- Đại diện lãnh đạo Bộ Tư pháp;

 - Cùng toàn thể hội thảo;

Tôi là: Phạm Anh Tiến

Hiện là công chứng viên hành nghề tại Văn phòng công chứng Hoàng Trung Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ theo quy định của Luật công chứng, các tổ chức hành nghề công chứng gồm Phòng công chứng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập (hiện đã có lộ trình chuyển đổi, giải thể) và các Văn phòng công chứng hoạt động theo mô hình công ty hợp danh hoặc doanh nghiệp tư nhân. Vì vậy, các tổ chức hành nghề công chứng trong tương lai chỉ còn loại hình Văn phòng công chứng và là doanh nghiệp trong hệ thống doanh nghiệp Việt Nam, trong đó đóng vai trò thiết yếu trong hoạt động bổ trợ tư pháp đối với việc đảm bảo tính xác thực của các Hợp đồng giao dịch.

Vậy, các doanh nghiệp của chúng tôi hoạt động sản xuất, kinh doanh như thế nào và đang gặp vướng mắc gì, xin trình bày với hội thảo như sau:

**1. Khái quát hoạt động công chứng:**

Luật công chứng 2024 quy định công chứng là dịch vụ công do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện để chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch mà luật quy định phải công chứng, luật giao Chính phủ quy định phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

Kết quả của hoạt động công chứng là văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, là cơ sở để các bên tham gia giao dịch đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục liên quan đến giao dịch đã được công chứng. Ngoài ra, văn bản công chứng còn có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Như vậy, hoạt động công chứng mang lại giá trị đảm bảo tính xác thực và bảo vệ các Hợp đồng, giao dịch trong xã hội, góp phần tạo hành lang pháp lý an toàn, giảm thiểu rủi ro và tranh chấp trong quan hệ dân sự.

Hiện tại, cả nước có khoảng 3.600 công chứng viên, hơn 1.400 tổ chức hành nghề công chứng, thực hiện việc công chứng hợp đồng giao dịch với số lượng khoảng 8-9 triệu việc mỗi năm. Số lượng hợp đồng, giao dịch có tranh chấp hoặc bị Tòa án tuyên vô hiệu chiếm rất ít trên tổng số giao dịch đã được công chứng, trong số đó chiếm không nhỏ lỗi dẫn tới vô hiệu văn bản công chứng là khách quan, không có lỗi của công chứng viên.

Như vậy, hiện nay hoạt động công chứng vẫn đang đóng góp vai trò thiết thực và quan trọng trong xã hội và hoạt động của các doanh nghiệp có liên quan.

**2. Khó khăn và đề xuất:**

**a. Giá trị của văn bản công chứng:**

Như đã nêu trên, văn bản công chứng là kết quả của hoạt động công chứng, do đó có thể xem là sản phẩm của doanh nghiệp chúng tôi. Sản phẩm của chúng tôi được đảm bảo về mặt giá trị và phải được bảo vệ như bất kỳ sản phẩm nào của các doanh nghiệp Việt Nam. Tuy nhiên, mặc dù Luật đã quy định đầy đủ về giá trị của văn bản công chứng nhưng các cơ quan chức năng có liên quan vẫn thường xuyên xâm phạm tới văn bản này. Chúng tôi đã phản ánh nhiều nguồn nhưng chưa thực sự được quan tâm giải quyết. Và hơn hết, khách hàng của chúng tôi có xu hướng cho rằng các cơ quan chức năng với quyền lực nhà nước luôn luôn đúng, trong khi những chuyên viên trực tiếp thụ lý hồ sơ nhiều trường hợp không phải là người nghiên cứu pháp luật chuyên sâu.

*Xin nêu ví dụ về trường hợp gần đây Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội ban hành Thông báo số: 7488/TB-VPĐKĐĐ-KHTC ngày 23/05/2025 về việc trả hồ sơ do không đủ điều kiện giải quyết. Trong đó cho rằng văn bản công chứng về “Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở” không đúng quy định pháp luật.*

*Ngày 12/06/2025, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 4969/BXD-QLN để làm rõ nội dung này (văn bản không nhắc tới thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội nhưng nội dung chi tiết phù hợp với nội dung đã nêu tại thông báo trên). Tại đây kết luận luật áp dụng là Luật kinh doanh bất động sản (không hạn chế trường hợp khách hàng đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư). Qua đó, có thể nhận thấy nội dung Thông báo số: 7488/TB-VPĐKĐĐ-KHTC là sai, áp dụng không đúng luật điều chỉnh và nhận định sai nội dung.*

*Tuy nhiên, việc xử lý nội dung nêu trên để thông suốt thủ tục hành chính cũng đã kéo dài khá lâu gây ảnh hưởng lớn tới hoạt động công chứng và các giao dịch liên quan.*

Chúng ta có thể thấy giá trị pháp lý của văn bản công chứng không được đảm bảo, một số cán bộ, chuyên viên có chức năng thẩm quyền chỉ cần áp dụng sai quy định pháp luật sẽ gây ra sự tắc nghẽn của cả hệ thống nhưng nhiều cá nhân, tổ chức yêu cầu công chứng cho rằng đây là lỗi của hoạt động công chứng. Từ đó đã tạo ra sự khó khăn không nhỏ đối với việc bảo vệ giá trị sản phẩm của chúng tôi.

**Đề xuất: Đảm bảo các cá nhân, tổ chức có liên quan buộc phải tuân thủ giá trị của văn bản công chứng, có chế tài cần thiết trong các trường hợp bị xâm phạm giá trị của văn bản công chứng.**

**b. Sự nhầm lẫn đối với hoạt động công chứng:**

Hiện nay, rất nhiều cá nhân, tổ chức có nhầm lẫn cho rằng hoạt động công chứng là thủ tục hành chính bởi đa số các giao dịch bắt buộc công chứng có liên quan đến bất động sản và khách hàng cần phải hoàn thiện thủ tục hành chính về đăng ký quyền sử dụng, sở hữu.

Từ đó có những định kiến không đúng về hoạt động công chứng, cho rằng cần quy định về việc không bắt buộc công chứng Hợp đồng giao dịch để giảm bớt thành phần hồ sơ, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính và góp phần thúc đẩy cải cách thủ tục hành chính, phù hợp với chủ trương cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính của Chính phủ là không chính xác.

Ngoài ra, do đặc thù của hoạt động công chứng là nghiêm cấm việc quảng cáo, truyền thông nên còn nhiều cá nhân, tổ chức không phân biệt được hoạt động công chứng hợp đồng, giao dịch và hoạt động chứng thực sao y bản chính. Vì vậy thời gian qua có tâm lý bài xích công chứng vì cho rằng mỗi lần thực hiện thủ tục hành chính cần phải nộp quá nhiều loại giấy tờ sao y bản chính. Tuy nhiên, đây là yêu cầu của cơ quan thực hiện thủ tục hành chính, hoàn toàn không xuất phát từ dịch vụ do chúng tôi cung cấp.

**Đề xuất: Có phương án cụ thể cho phép được quảng bá, truyền thông đối với hoạt động công chứng để tuyên truyền, tránh hiểu lầm.**

**c. Giới hạn về phạm vi cung cấp dịch vụ:**

Luật công chứng yêu cầu việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng trừ một số trường hợp đặc biệt hoặc có lý do chính đáng. Tuy nhiên, nếu xem xét công chứng là dịch vụ công thì tôi cho rằng cần phải mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ để mọi cá nhân, tổ chức đều có thể tiếp cận dễ dàng.

Hoạt động công chứng ngoài mang lại giá trị về việc đảm bảo tính chính xác, xác thực của Hợp đồng, giao dịch còn đóng vai trò không nhỏ trong việc tuyên truyền, giải thích pháp luật để xây dựng xã hội phát triển. Do vậy, việc bó hẹp phạm vi như trên cũng là rào cản lớn gây khó khăn cho hoạt động công chứng cũng như hiểu lầm về việc công chứng là hoạt động hành chính (do cá nhân, tổ chức thực hiện thủ tục hành chính cần phải tới trụ sở cơ quan có thẩm quyền).

Hiện nay, Quốc hội, Chính phủ và Bộ Tư pháp đã ban hành Luật, Nghị định, Thông tư liên quan hoạt động công chứng với xu thế siết chặt quy trình, phạm vi công chứng khiến cho các công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng chật vật trong việc xử lý khối lượng công việc liên quan. Tuy nhiên, quy định pháp luật siết chặt dẫn tới hoạt động công chứng còn bị đánh giá là rườm rà, phức tạp là rất bất công đối với ngành công chứng.

**Đề xuất: Cần cởi trói cho hoạt động công chứng mang tính dịch vụ linh hoạt, dễ dàng tiếp cận với xã hội nhưng vẫn đảm bảo vai trò của mình.**

**d. Chưa có sự phân tách rõ ràng về công chứng, chứng thực:**

Hoạt động công chứng và chứng thực Hợp đồng, giao dịch hiện đang được thực hiện song hành nhằm đảm bảo mọi cá nhân, tổ chức có thể thực hiện quyền của mình, phủ rộng tới những vị trí địa lý đặc biệt nơi không có tổ chức hành nghề công chứng.

Giá trị đăng ký quyền sử dụng, sở hữu của Văn bản công chứng và Hợp đồng, giao dịch được chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã là tương đương nhau tuy nhiên về quy trình và giá trị chứng cứ lại hoàn toàn khác biệt, cụ thể:

- Văn bản công chứng được công chứng viên chứng nhận về mặt nội dung, mang giá trị chứng cứ và hiệu lực thi hành.

- Chứng thực Hợp đồng giao dịch là việc người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

Như vậy tại Hợp đồng, giao dịch được chứng thực không được đảm bảo về mặt nội dung mà chỉ đảm bảo về yếu tố chủ thể tham gia. Do đó Hợp đồng, giao dịch được chứng thực chưa đảm bảo toàn vẹn về giá trị thi hành.

Hiện nay, các văn bản nêu trên vẫn tồn tại song hành và không có sự kết nối về việc chia sẻ cơ sở dữ liệu dẫn tới nhiều bất cập và khó khăn cho hoạt động công chứng.

**Đề xuất: Cần có quy định cụ thể về thẩm quyền công chứng, chứng thực tại các địa phương đã có số lượng tổ chức hành nghề công chứng phủ đảm bảo phục vụ hoạt động công chứng Hợp đồng, giao dịch.**

**3. Những tác động xấu tới hoạt động công chứng:**

Thời gian qua, Bộ xây dựng đã có đề án thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý. Ngoài ra Hà Nội có chủ trương thí điểm không bắt buộc công chứng, chứng thực Hợp đồng tặng cho bất động sản giữa cá nhân với cá nhân trong dự án bất động sản.

Các đề án, thí điểm nêu trên đều có tác động xấu khi không đánh giá toàn diện vai trò của công chứng trong việc bảo vệ giá trị của Hợp đồng, giao dịch cũng như có nhiều nhận định chủ quan, sơ sài. Bên cạnh đó, nội dung các đề án này chưa xác định được những rủi ro, hậu quả có thể xảy ra khi các giao dịch bất động sản thường có giá trị lớn không có sự tham gia của hoạt động công chứng.

Hiện tại, các giao dịch bất động sản mà một bên tham gia là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản là loại giao dịch không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Trên thực tế, đã có nhiều tranh chấp giữa Chủ đầu tư, Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và cá nhân, tổ chức mua nhà. Các vụ việc chủ yếu xoay quanh vấn đề pháp lý của các Hợp đồng giao dịch.

 Xin ví dụ như sau:

*1. Hiện nay, đang có lượng lớn cá nhân, tổ chức nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở tại Dự án Grand Sunlake (Hesco) từ Công ty An Phú Gia Holdings đang đối diện với nguy cơ thiệt hại lớn khi Chủ đầu tư là Liên danh Công ty Thăng Long Việt Nam và Công ty Thuỷ lợi thông báo chấm dứt Hợp đồng mua bán với Công ty An Phú Gia Holdings.*

*Thực tế cho thấy, nhiều cá nhân, tổ chức khi lập các Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở không hề nắm rõ quy định pháp luật và những nội dung cần xem xét nhằm đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình (ví dụ cần xem xét về tiến độ thanh toán với chủ đầu tư, cần kê khai nghĩa vụ thuế về thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng tại chủ đầu tư). Trong trường hợp trên, việc giao kết giữa các cá nhân, tổ chức với An Phú Gia Holdings sẽ không có bên thứ ba giải thích pháp luật, quyền và nghĩa vụ hợp pháp do không thực hiện việc công chứng. Từ đó dẫn tới những hậu quả nặng nề có thể nhận thấy được.*

*Ngoài ra còn không ít các tranh chấp khác như:*

*- Đất xanh đơn phương chấm dứt Hợp đồng, người mua nhà lo thiệt thòi, bài viết chi tiết tại link:* [*https://tuoitre.vn/dat-xanh-don-phuong-cham-dut-hop-dong-nguoi-mua-nha-lo-bi-thiet-thoi-20241028135548223.htm?gidzl=7\_WYKtNWXbeGxYPTTlo5LH3i9L9j\_840Nxbo1pIer5G2lN07CwNP1L2tAmOqeOW5KhGX1M5J894mUEYBKG*](https://tuoitre.vn/dat-xanh-don-phuong-cham-dut-hop-dong-nguoi-mua-nha-lo-bi-thiet-thoi-20241028135548223.htm?gidzl=7_WYKtNWXbeGxYPTTlo5LH3i9L9j_840Nxbo1pIer5G2lN07CwNP1L2tAmOqeOW5KhGX1M5J894mUEYBKG)

*- Chủ đầu tư dự án The Empire đơn phương chấm dứt hợp đồng, bài viết chi tiết tại link:* [*https://baotintuc.vn/van-de-quan-tam/khach-hang-len-tieng-viec-chu-dau-tu-du-an-the-empire-don-phuong-cham-dut-hop-dong-20240313210021289.htm*](https://baotintuc.vn/van-de-quan-tam/khach-hang-len-tieng-viec-chu-dau-tu-du-an-the-empire-don-phuong-cham-dut-hop-dong-20240313210021289.htm)

*- Cocobay Đà Nẵng đơn phương chấm dứt Hợp đồng, hàng ngàn khách hàng chưa biết giải quyết ra sao, bài viết chi tiết tại link:* [*https://tuoitre.vn/cocobay-da-nang-don-phuong-cham-dut-hop-dong-khach-hang-tiep-tuc-nhan-phan-kho-kien-duoc-khong-20240318185233999.htm?gidzl=j-b4NGB9urMu\_q1J0TNWMhZzG5eQrUS9zwWN3qE1ibsgh1KFH8o\_3FYcJWv3YEuC-gL43M6C698n3y7kNW*](https://tuoitre.vn/cocobay-da-nang-don-phuong-cham-dut-hop-dong-khach-hang-tiep-tuc-nhan-phan-kho-kien-duoc-khong-20240318185233999.htm?gidzl=j-b4NGB9urMu_q1J0TNWMhZzG5eQrUS9zwWN3qE1ibsgh1KFH8o_3FYcJWv3YEuC-gL43M6C698n3y7kNW)

*2. Có không ít Chủ đầu tư dự án khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện thế chấp tại các tổ chức tín dụng nhưng khi đủ điều kiện mở bán nhà ở dạng nhà liền kề, căn hộ có giá trị bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà ở xây thô không thực hiện việc giải chấp tại các tổ chức tín dụng. Từ đó dẫn tới giá trị quyền sử dụng đất đã được thế chấp giải ngân nhưng vẫn thu tiếp tiền từ khách hàng mua nhà, và đã có không ít trường hợp Chủ đầu tư mất khả năng thanh khoản, các tổ chức tín dụng xử lý tài sản là quyền sử dụng đất gặp phải tranh chấp với khách hàng đã nộp tiền sử dụng đất.*

*3. Có nhiều Chủ đầu tư tìm cách “lách luật” huy động vốn khi chưa đủ điều kiện, bởi lẽ vốn huy động từ khách hàng chi phí sẽ thấp hơn vốn vay nhiều lần. Thậm chí có không ít trường hợp doanh nghiệp đã huy động được vốn dưới hình thức tinh vi như các thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc để bán, chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận đăng ký giữ chỗ…*

Theo thống kê, Các giao dịch bất động sản luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý nếu không được thực hiện một cách cẩn trọng. Theo số liệu từ Ngân hàng Thế giới, Việt Nam ghi nhận hơn 12.000 vụ tranh chấp bất động sản trong giai đoạn 2020-2022. Một báo cáo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam chỉ ra rằng, 45% các giao dịch không qua công chứng dẫn đến tranh chấp. Ngoài ra, khảo sát của Đại học Luật TP.HCM cho thấy, 60% người mua không kiểm tra kỹ hợp đồng trước khi ký. Những thống kê này nhấn mạnh rằng, việc chuẩn bị và thực hiện giao dịch đúng quy trình pháp lý là yếu tố thiết yếu. (Dẫn nguồn từ link: <https://tungbachland.vn/nhung-rui-ro-phap-ly-thuong-gap-trong-giao-dich-bat-dong-san/?utm_source=chatgpt.com>)

Do đó, tôi cho rằng công chứng không chỉ đơn giản là thực hiện việc chứng nhận mà còn đóng vai trò đảm bảo cho bên yếu thế trong giao dịch dân sự được bảo vệ tốt hơn cần được tập trung nhiều hơn.

Kính thưa toàn thể đại biểu!

Trên đây là phần khó khăn vướng mắc của hoạt động công chứng chúng tôi. Qua hội thảo lần này, tôi mong rằng quý vị phần nào hiểu hơn về hoạt động công chứng và cùng nhìn nhận, đánh giá sự cần thiết trong xã hội phát triển.

Hiện hoạt động công đã hoàn thành cơ sở pháp lý về công chứng điện tử nhằm đáp ứng xu hướng chuyển đổi số cùng hệ thống doanh nghiệp Việt Nam. Chúng tôi tin rằng chúng tôi vẫn sẽ tiếp tục đóng góp vai trò không nhỏ trong quá trình phát triển của xã hội nói chung và các doanh nghiệp có liên quan nói riêng.

Xin chân thành cảm ơn!

|  | **CÔNG CHỨNG VIÊN****PHẠM ANH TIẾN** |
| --- | --- |