

# **THỦ TỤC CHUNG VỀ CÔNG CHỨNG GIAO DỊCH THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT CÔNG CHỨNG NĂM 2014 VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN**

■ **ThS. CCV. PHẠM THU HẰNG\***

**T**heo quy định của pháp luật, các giao dịch bao gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương được công chứng thông qua hình thức bằng văn bản có một giá trị pháp lý vượt trội, thể hiện trên cả hai phương diện, gồm giá trị thi hành<sup>1</sup> và giá trị chứng cứ<sup>2</sup>. Sở dĩ, văn bản công chứng, sản phẩm mang tính chất nghề nghiệp của công chứng viên, được pháp luật xác định, trao cho giá trị pháp lý cao như vậy xuất phát từ những lý do cơ bản như: (i) Hoạt động công chứng là một hoạt động mang tính chất dịch vụ công; (ii) Nhà nước kiểm soát hành nghề công chứng thông qua việc bắt buộc công chứng viên phải tuân thủ một cách tuyệt đối trình tự, thủ tục công chứng khi hành nghề. Do đó, thủ tục công chứng là nội dung vô cùng quan trọng

trong Luật Công chứng năm 2014, được quy định một cách chặt chẽ và tương thích với các luật chuyên ngành khác để bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, phòng ngừa tranh chấp và góp phần ổn định, phát triển kinh tế - xã hội<sup>3</sup>.

Khi tìm hiểu nội dung các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh lĩnh vực công chứng qua từng thời kỳ và hiện tại là Luật Công chứng năm 2014, có thể thấy, các nhà làm luật luôn có xu hướng tách bạch thủ tục công chứng thành hai phần riêng biệt là: Thủ tục công chứng chung áp dụng cho tất cả các loại giao dịch được, thủ tục công chứng áp dụng đối với một số loại giao dịch có tính chất đặc thù. Cách thức quy định này là hợp lý, bảo đảm tính thống nhất, tương thích về

thủ tục công chứng giao dịch nói chung cũng như đáp ứng, thỏa mãn được những yêu cầu mang tính đặc thù riêng của một số loại giao dịch nhất định. Bài viết tập trung phân tích những vấn đề pháp lý đối với một số thủ tục chung về công chứng được quy định tại Mục 1 Chương V Luật Công chứng năm 2014.

### **1. Trình tự, thủ tục công chứng giao dịch**

Luật Công chứng năm 2014 quy định thủ tục công chứng tuân thủ theo hai quy trình: (i) Công chứng hợp đồng, giao dịch được soạn thảo sẵn; (ii) Công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng (Điều 40, Điều 41). Hai quy trình nêu trên có các bước thực hiện gần giống nhau. Điểm khác biệt ở hai quy trình trên, đó là công chứng viên phải rà soát dự thảo (đối với quy trình (i)) thay vì xem xét toàn bộ nội dung theo sự trình bày của người yêu cầu công chứng để đồng ý tiếp nhận hoặc từ chối nếu yêu cầu công chứng vi phạm pháp luật, trái đạo đức

xã hội (đối với quy trình (ii)). Còn lại, dù thực hiện theo quy trình nào, công chứng viên cũng đều lần lượt thực hiện các thủ tục cơ bản như sau:

Bước 1: Tiếp nhận yêu cầu công chứng và hướng dẫn trình tự thủ tục, hoàn thiện hồ sơ yêu cầu công chứng.

Bước 2: Thụ lý yêu cầu công chứng, xác minh hoặc yêu cầu giám định hồ sơ nếu cần thiết hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Bước 3: Kiểm tra dự thảo có sẵn hoặc tiến hành việc soạn thảo văn bản theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Bước 4: Chứng kiến việc người yêu cầu công chứng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, người phiên dịch (nếu có) ký vào văn bản sau khi đã giải thích quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của giao dịch và các bên đã đọc kỹ nội dung dự thảo.

Bước 5: Công chứng viên đối chiếu bản chính các giấy tờ liên quan trước khi ghi lời chứng, ký

tên vào văn bản.

Bước 6: Tổ chức hành nghề công chứng, ghi số, đóng dấu vào văn bản, vào sổ công chứng và thực hiện việc lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Chức năng xã hội của công chứng viên là bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch; phòng ngừa tranh chấp; góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức; ổn định và phát triển kinh tế - xã hội<sup>4</sup>. Chính vì lẽ đó, các nhà làm luật đã căn cứ vào quy định “điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự”<sup>5</sup> để xây dựng thủ tục công chứng, bảo đảm các tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng là chứng cứ không phải chứng minh (trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu)<sup>6</sup>.

Tuy nhiên, với xu thế phát triển hiện nay, việc phân chia quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 dường như không còn phù hợp. Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư đã và đang tác động ngày càng mạnh mẽ đến tất cả các lĩnh vực

trong đời sống kinh tế - xã hội của nước ta, góp phần quan trọng vào quá trình chuyển đổi cách thức phục vụ người dân, doanh nghiệp, góp phần giảm thiểu thời gian, chi phí tuân thủ pháp luật của các cá nhân, tổ chức có liên quan. Tất nhiên, hoạt động công chứng cũng không đứng ngoài xu thế này. Cơ sở pháp lý có vai trò quan trọng nhất cho việc xây dựng công chứng điện tử tại nước ta chính là quy định: “Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản” (khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015). Quy định có tính nguyên tắc nêu trên tiếp tục được cụ thể hóa trong nội dung một số đạo luật chuyên ngành. Cụ thể, theo Điều 9 Luật Giao dịch điện tử năm 2023, một thông điệp dữ liệu có giá trị như văn bản nếu thông tin trong thông điệp dữ liệu đó có thể truy cập và sử dụng được để tham chiếu. Thông điệp dữ liệu được coi là đáp ứng yêu cầu nếu đủ điều kiện công chứng

theo quy định của pháp luật về công chứng. Khi xây dựng thủ tục công chứng điện tử, các nhà làm luật cũng cần phải chú ý các quy định pháp luật khác có liên quan. Cụ thể, Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, giao dịch dân sự bao gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương. Tuy nhiên, Luật Giao dịch điện tử năm 2023 chỉ có các quy định xoay quanh phần hợp đồng. Do đó, các nhà làm luật cần chú ý xây dựng thủ tục công chứng điện tử đối với hành vi pháp lý đơn phương để đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Giao dịch điện tử năm 2023. Hoặc tại khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Giao dịch điện tử về đất đai bao gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử”, theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện

tử về đất đai (khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2024). Trong khi đó, Luật Nhà ở năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024 chỉ đề cập tới hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản mà không đưa ra quy định chi tiết, cụ thể về giao dịch điện tử liên quan đến nhà ở và bất động sản. Từ nội dung của những quy định trên, trên cơ sở đối chiếu, so sánh với tính chất pháp lý của hoạt động công chứng, tác giả cho rằng, để có thể triển khai được công chứng điện tử, các nhà làm luật công chứng cần phải quan tâm đến một số yếu tố sau:

- Phải thiết kế, xây dựng được hai thủ tục công chứng giao dịch áp dụng cho hình thức công chứng bằng văn bản và công chứng điện tử, nhưng phải bảo đảm giao dịch được công chứng theo bất kỳ hình thức nào đều thỏa mãn điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời dễ dàng thực hiện việc chuyển đổi (từ văn bản sang thông điệp dữ liệu hoặc ngược lại)

để đáp ứng yêu cầu của những cá nhân, tổ chức có liên quan.

- Có cơ chế chia sẻ thông tin, dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu công chứng và các cơ sở dữ liệu khác có liên quan đến hoạt động hỗ trợ tư pháp như: Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp...

- Bảo đảm nguồn tài chính phù hợp để có thể xây dựng, hoàn thiện hệ thống “phần cứng” như máy chủ, máy trạm, đường truyền và các thiết bị cần thiết khác để bảo đảm hoạt động công chứng được ổn định, thông suốt, bảo đảm an toàn, an ninh mạng.

Với các yêu cầu nêu trên, pháp luật về công chứng có nhiệm vụ phải đưa ra các quy định cụ thể, chi tiết đối với thủ tục công chứng để bảo đảm một hợp đồng cho dù công chứng theo hình thức bằng văn bản hay thông điệp dữ liệu thì vẫn có giá trị pháp lý như nhau. Công chứng theo hình thức bằng văn bản hay thông điệp dữ liệu do

người yêu cầu công chứng hay tổ chức hành nghề công chứng hoặc công chứng viên quyết định. Nếu Luật Công chứng (sửa đổi) không tách thành hai thủ tục công chứng riêng biệt theo đặc thù có thể sẽ khiến công chứng viên không làm hết trách nhiệm của mình do không đủ điều kiện xác định chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ quyền và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch, không bị đe dọa, cưỡng ép<sup>7</sup>, đọc được, nghe được, ký được và thông thạo tiếng Việt<sup>8</sup> hay không. Đồng thời, xây dựng cách thức đối chiếu toàn bộ bản chính các giấy tờ có trong hồ sơ công chứng sẽ được thực hiện như thế nào? Với đặc thù nghề nghiệp, có nhiều văn bản trong hồ sơ công chứng do các bên tự thỏa thuận, xác lập hoặc các giấy tờ pháp lý liên quan tới cơ sở dữ liệu dân cư chưa cập nhật đầy đủ như giấy tờ về người giám hộ/người giám sát giám hộ; các giấy tờ xác minh tình trạng hôn nhân...

Thủ tục công chứng rất quan

trọng, là phương tiện để Nhà nước quản lý hoạt động hành nghề của công chứng viên, đồng thời là chứng cứ khi Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan tới văn bản công chứng. Thủ tục công chứng đầy đủ, chính xác là căn cứ để các nhà làm luật xây dựng các điều luật có liên quan như: Xác định phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản, địa điểm công chứng, cách thức ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng, sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng, quy định về việc ghi lời chứng của công chứng viên hay yêu cầu phải có người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch...

Trên thực tế, hiện nay, khi hành nghề, các tổ chức hành nghề công chứng đều thực hiện việc tra cứu thông tin ngăn chặn, tra cứu lịch sử giao dịch khi tiếp nhận yêu cầu công chứng đối với tài sản được giao dịch cũng chính là một trong những phần việc sử dụng “dữ liệu thông tin”. Vì vậy, Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) cũng cần có các quy định cụ

thể để thực hiện việc “số hóa” hoạt động công chứng từng phần, nhằm hướng tới việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia, đặt nền tảng cho việc hoàn thiện hệ thống công chứng điện tử.

### **2. Thời điểm, địa điểm công chứng**

Theo Điều 399 Bộ luật Dân sự năm 2015, địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng. Đặc biệt, đối với trường hợp lập di chúc, Điều 636, Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định cụ thể hơn: Thủ tục lập di chúc tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc di chúc do công chứng viên lập tại chỗ ở. Mặt khác, di chúc còn có giá trị như di chúc được công chứng, nếu thuộc các trường hợp di chúc của quân nhân tại ngũ, di chúc của người đi trên tàu biển, di chúc của người đang điều trị tại bệnh viện, di chúc của người đang làm công việc khảo

sát, thăm dò, nghiên cứu ở vùng rừng núi, hải đảo mà có xác nhận của thủ trưởng người có thẩm quyền hoặc di chúc của người Việt Nam đang ở nước ngoài có chứng nhận của cơ quan lãnh sự, đại diện ngoại giao của Việt Nam tại nước đó (Điều 638 Bộ luật Dân sự năm 2015). Như vậy, có thể khẳng định rằng, địa điểm giao kết hợp đồng nói chung hay địa điểm xác lập hành vi pháp lý đơn phương nói riêng được pháp luật về dân sự quy định một cách tương đối mềm dẻo, dựa trên: (i) Sự tự do, tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia giao kết; (ii) Nơi cư trú hay trụ sở của bên đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng; (iii) Quy định của pháp luật có liên quan đối với từng trường hợp cụ thể.

Tuy nhiên, khi tiếp cận với quy định này, Luật Công chứng năm 2014 không tách bạch thời điểm, địa điểm giao kết hợp đồng và thời điểm công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng khiến cho các công chứng viên nhận thấy giữa pháp luật hình thức và pháp luật nội dung<sup>9</sup>

chưa có sự nhất quán. Theo Điều 44 Luật Công chứng năm 2014, căn cứ vào địa điểm người yêu cầu công chứng ký vào văn bản để xác định địa điểm công chứng khiến cho công chứng viên gặp khó khăn khi ghi lời chứng đối với trường hợp giao dịch có người yêu cầu công chứng ký tại trụ sở và ngoài trụ sở và/hoặc trong trường hợp người yêu cầu công chứng ký ngoài trụ sở nhưng công chứng viên ký và đóng dấu tại trụ sở Văn phòng công chứng.

Căn cứ khái niệm công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản; 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<sup>10</sup> thì rõ ràng việc công chứng không thể chỉ bao hàm duy nhất hành vi người yêu cầu công chứng ký vào văn bản. Vì vậy, các nhà làm luật cần nhắc việc sử dụng thuật ngữ “việc công chứng” khi xác định địa điểm công chứng,

đồng thời nghiên cứu quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về địa điểm giao kết hợp đồng để xây dựng nội dung điều luật về “địa điểm công chứng” cho phù hợp. Đặc biệt, các trường hợp đang bị giới hạn có được áp dụng khi công chứng viên thực hiện việc công chứng theo hình thức thông điệp dữ liệu hay không?

Các giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu<sup>11</sup>. Vì vậy, pháp luật về công chứng cần có sự thay đổi phù hợp để giúp công chứng viên tuân thủ tuyệt đối thủ tục công chứng nói chung và dễ dàng ghi lời chứng một cách chính xác<sup>12</sup> nói riêng cho cả hai hình thức công chứng được xây dựng trong Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi).

### **3. Phạm vi công chứng**

Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 quy định, các giao dịch về bất động sản được xác định theo 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 và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản. Quy định này xuất phát từ chức năng xã hội của công chứng viên, đó là phòng ngừa tranh chấp<sup>13</sup>, đồng thời phù hợp với cơ sở dữ liệu công chứng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng<sup>14</sup>.

Có thể nhận thấy, cả ba trường hợp được quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 không phải tuân thủ quy định về địa hạt đều hướng đến mục tiêu bảo đảm sự thuận lợi cho người yêu cầu công chứng và được kiểm soát bằng phương pháp khác. Ví dụ, đối với di chúc và văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, người thừa kế bắt buộc phải xuất trình cho công chứng viên khi tiến hành phân chia di sản. Còn đối với văn bản ủy quyền liên quan tới bất động sản, người được ủy quyền bắt buộc phải xuất trình cho công chứng viên khi thực hiện giao dịch với tư cách là người được ủy



quyền. Công chứng viên thực hiện các yêu cầu công chứng liên quan tới cả ba trường hợp nêu trên đều phải xem xét tính hợp pháp của văn bản mà người yêu cầu công chứng xuất trình.

Từ ba loại giao dịch được loại trừ, công chứng viên khi hành nghề có trách nhiệm căn cứ vào đó để xác định các giao dịch bắt buộc phải tuân thủ quy định về địa hạt. Nghiên cứu nội dung điều luật, có thể thấy, hai trong số ba giao dịch được loại trừ có đối tượng là bất động sản (di chúc, văn bản từ chối nhận di sản), còn lại một giao dịch nhằm thực hiện quyền của chủ sở hữu/sử dụng liên quan đến bất động sản. Với trường hợp giao dịch có đối tượng là bất động sản, khi xác định giao dịch nhằm thực hiện quyền của chủ sở hữu thì lại có nhiều luồng ý kiến khác nhau khi xác định giao dịch phải theo địa hạt, đơn cử như: Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; văn bản xác nhận nguồn tiền dùng để nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở là tài sản riêng của vợ hoặc chồng; hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có bên thế chấp là bên mua nhà ở. Thậm chí, hiện nay, một số công chứng viên từ chối yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng vì lý do không xác định được thẩm quyền theo địa hạt bởi nội dung văn bản có liên quan tới việc xác định tài sản là bất động sản của vợ chồng sau khi đăng ký kết hôn. Do đó, để bảo đảm sự tương thích giữa pháp luật nội dung và hình thức, hầu hết các công chứng viên đều mong muốn nhà làm luật sử dụng các thuật ngữ pháp lý dễ hiểu, không gây ra nhiều quan điểm khác nhau để bảo đảm việc tuân thủ thủ tục công chứng một cách tuyệt đối, thống nhất, bảo đảm thuận lợi cho cả công chứng viên và người yêu cầu công chứng khi xác định thẩm quyền công chứng giao dịch.

### **4. Quy định về người làm chứng, người phiên dịch**

#### **4.1. Người làm chứng**

Theo khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, trong trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng; người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Khi thực hiện việc làm chứng, nếu người làm chứng không ký được hoặc không biết ký thì được thay thế bằng hình thức điểm chỉ (khoản 2 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014). Các nội dung nêu trên được giữ nguyên và bổ sung quy định về điều kiện của người làm chứng là không thuộc trường hợp phải có người làm chứng. Từ đó, có thể thấy, các nhà làm luật xây dựng quy định về người làm chứng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người yêu cầu công chứng dựa trên các khía cạnh sau:

- Về tình huống phải có người làm chứng: Điều 630 Bộ luật Dân

sự năm 2015 dành cho người làm chứng nhiều quyền khác biệt, như người làm chứng được phép lập di chúc trong trường hợp người lập di chúc bị hạn chế về thể chất hoặc di chúc của người không biết chữ phải do người làm chứng lập và có công chứng hoặc chứng thực (khoản 3); hoặc đối với di chúc miệng thì phải có hai người làm chứng ghi chép lại nội dung di chúc, cùng ký tên, điểm chỉ và yêu cầu công chứng, chứng thực di chúc đó trong thời hạn 05 ngày (khoản 5). Trong khi đó, pháp luật về công chứng trong những trường hợp nêu trên đều không có quy định cụ thể, dẫn đến một số cá nhân có quyền thực hiện giao dịch theo ý chí của mình, nhưng lại không thực hiện được do không đáp ứng quy định của pháp luật về thủ tục công chứng. Quy định có phần bó hẹp như hiện tại, không tương thích với pháp luật nội dung khiến cho một số cá nhân là người cao tuổi, người khuyết tật có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đọc được, nghe được nhưng vẫn không thể yêu cầu công chứng

đối với giao dịch do xác lập vì họ không thể ký và điểm chỉ được hoặc nếu thực hiện theo quy định về di chúc miệng thì lại không đáp ứng quy định người lập di chúc phải tự mình yêu cầu công chứng di chúc<sup>15</sup>. Chính vì vậy, tác giả cho rằng, pháp luật về công chứng nên bổ sung một số tình huống mà người làm chứng chưa thể biểu đạt ý chí thay cho người được làm chứng, tương tự như một số trường hợp pháp luật đã quy định, như người làm chứng ký xác nhận vào đơn khởi kiện thay cho người khởi kiện nếu người khởi kiện là người khuyết tật, không thể tự mình ký hoặc điểm chỉ vào đơn khởi kiện (Điều 117 Luật Tố tụng hành chính năm 2015).

- Về tiêu chuẩn pháp lý của người làm chứng: Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) đã bổ sung tình huống người làm chứng không thuộc trường hợp phải có người làm chứng. Tuy nhiên, cũng chưa có quy định pháp luật nào liên quan đến các trường hợp phải có người làm chứng cho người làm chứng. Đồng thời, Luật Công

chứng năm 2014 quy định trường hợp người làm chứng có thể điểm chỉ thay thế việc ký vào văn bản vì lý do người làm chứng không biết ký cũng gây ra nhiều rủi ro do những người có quyền lợi liên quan tới giao dịch hoàn toàn có thể suy diễn người làm chứng đó cũng không biết chữ nên không thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng. Mặt khác, người làm chứng không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng. Trong trường hợp này, thuật ngữ “việc công chứng” được mở rộng hơn, bao gồm cả phần nội dung giao dịch và việc hành nghề của công chứng viên mà không còn giới hạn ở việc người yêu cầu công chứng ký vào văn bản như quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014 khi xác định địa điểm công chứng. Cùng một thuật ngữ pháp lý trong một đạo luật nhưng lại được hiểu theo nhiều cách khác nhau có thể khiến công chứng viên nhầm lẫn khi hướng dẫn thủ tục công chứng.

### **4.2. Người phiên dịch**

Xuất phát từ quy định “tiếng nói, chữ viết trong công chứng là tiếng Việt” (Điều 6 Luật Công chứng năm 2014) nên khi người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì công chứng viên có trách nhiệm yêu cầu người yêu cầu công chứng mời 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 (khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014). Quy định này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng, tuy nhiên, vẫn gây khó khăn cho công chứng viên khi hành nghề, bởi pháp luật về công chứng chưa có tiêu chuẩn để xác định như thế nào thì được coi là thông thạo tiếng Việt đối với cả người yêu cầu công chứng lẫn người phiên dịch.

Ngoài ra, pháp luật về công chứng đã bỏ qua những ngôn ngữ khác, như ngôn ngữ, ký hiệu của người khuyết tật. Ngôn ngữ này đã được pháp luật về tố tụng dân

sự thừa nhận, theo đó, cho phép người biết chữ của người khuyết tật nhìn hoặc biết nghe, nói bằng ngôn ngữ, ký hiệu của người khuyết tật nghe, nói cũng có thể là người phiên dịch (Điều 64 Luật Tố tụng hành chính năm 2015). Đây cũng chính là những nội dung mà các nhà làm luật cần phải bổ sung khi tiến hành sửa đổi quy định có liên quan đến người phiên dịch hiện đang được ghi nhận tại Luật Công chứng năm 2014, tránh nhầm lẫn với trường hợp chỉ mời người làm chứng do công chứng viên xác định người yêu cầu công chứng thuộc trường hợp không đọc được, không nghe được, do đó, không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người khuyết tật theo cách phù hợp nhất.

### **5. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ giao dịch đã được công chứng**

Theo Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng, giao dịch sẽ được phép thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy

bỏ khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó. Quy định này dẫn đến việc một số công chứng viên đã từ chối giải quyết yêu cầu công chứng đơn phương hủy bỏ, đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng do trong trường hợp này chỉ có một bên tham gia giao kết yêu cầu công chứng. Đồng thời, quy định này cũng gây ra nhiều ý kiến tranh cãi khi xác định thẩm quyền của tổ chức hành nghề công chứng khi công chứng giao dịch thỏa thuận thanh lý, chấm dứt hợp đồng đã được công chứng. Công chứng viên có buộc phải căn cứ vào quy định “áp dụng tương tự pháp luật” tại Điều 6 Bộ luật Dân sự năm 2015 để thực hiện việc công chứng yêu cầu thanh lý, chấm dứt hợp đồng tương tự như công chứng hủy bỏ hợp đồng, giao dịch tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014. Cho đến thời điểm hiện tại, vẫn chưa có hướng dẫn một cách chính thức, thống nhất.

Theo tác giả, quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng

năm 2014 chưa phù hợp với yêu cầu công chứng của các cá nhân, tổ chức. Dự thảo Luật Công chứng (sửa đổi) nên xem xét đưa điều khoản này sang Mục 2 Chương V và xây dựng quy trình riêng theo hướng: (i) Mở rộng phạm vi áp dụng của điều luật trên để tương thích, phù hợp với quy định của pháp luật nội dung có liên quan (ví dụ, bổ sung chấm dứt, đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng); (ii) Đưa ra những quy định cụ thể, chi tiết mang tính “định lượng” để công chứng viên cũng như người yêu cầu công chứng dễ xác định, triển khai trong thực tế; (iii) Lược bỏ những quy định không phù hợp, giảm thiểu giấy tờ, thủ tục để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người yêu cầu công chứng khi họ thực hiện các quyền được quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 hoặc theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đã được công chứng trước đó.

Có thể thấy, việc sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014 được đặt trong bối cảnh nhiều đạo luật có liên quan mật thiết

## ***Hoàn thiện pháp luật về công chứng***

---

đến hoạt động công chứng mới được ban hành như: Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023... Nhìn dưới góc độ khác, các đạo luật này và Bộ luật Dân sự năm 2015 đóng vai trò là pháp luật nội dung trong hệ thống pháp luật của nước ta, được xác định là yếu tố có trước, mang tính tiền đề trong tương quan so sánh với pháp luật thủ tục. Vì vậy, theo trật tự logic, những quy định của pháp luật nội dung có thể rất tiến

bộ nhưng nếu như không có quy trình, thủ tục tương ứng để thực hiện thì sẽ dẫn đến tình trạng không khả thi trong thực tế cuộc sống. Chính vì vậy, khi tiến hành sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2014, mục tiêu cần phải ưu tiên hàng đầu là pháp luật về công chứng phải tạo lập được hành lang pháp lý thuận tiện, an toàn để cá nhân, tổ chức có thể thực hiện được đầy đủ các quyền dân sự của mình và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật □

- 
1. Xem khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
  2. Xem khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 và điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
  3. Xem Điều 3 Luật Công chứng năm 2014.
  4. Xem Điều 3 Luật Công chứng năm 2014.
  5. Xem Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.
  6. Xem khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
  7. Xem khoản 4, 5 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.
  8. Xem khoản 3 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.
  9. Xem khoản 4 Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
  10. Xem khoản 1 Điều 2 và khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
  11. Xem khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.
  12. Xem khoản 1 Điều 46 Luật Công chứng năm 2014.
  13. Xem Điều 3 Luật Công chứng năm 2014.
  14. Xem Điều 62 Luật Công chứng năm 2014.
  15. Xem Điều 46 Luật Công chứng năm 2014.