

THỦ TỤC CÔNG CHỨNG MỘT SỐ HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH CẦN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TRONG BỐI CẢNH MỚI

■ **BÙI NGỌC TÚ***

1. Thủ tục công chứng một số hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật Công chứng năm 2014

1.1. Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản

Điều 54 Luật Công chứng năm 2014 quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản, trong đó, khoản 1 quy định thẩm quyền chung về công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản, khoản 2 quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong trường hợp bất động sản đó đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép.

Về quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Công chứng năm 2014, đối chiếu với phân quy định chung về thủ tục công chứng, có thể nhận thấy, sự

trùng lặp về quy định thẩm quyền công chứng. Theo Điều 42 Luật Công chứng năm 2014, trường hợp có yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản thì phải do CCV của tổ chức hành nghề công chứng (TCHNCC) đặt trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản đó thực hiện, 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, về thẩm quyền chung, việc công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản phải được thực hiện tại TCHNCC có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản. Trong khi đó, theo Điều 53 Luật Công chứng năm 2014, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản sẽ được thực hiện theo quy định của Mục 1 và Mục 2 Chương V, nghĩa là, khi công chứng hợp đồng thế chấp bất

động sản, việc xác định phạm vi công chứng vừa phải thực hiện theo quy định chung về phạm vi công chứng tại Điều 42 và quy định riêng đối với hợp đồng thế chấp bất động sản tại Điều 54, trong khi khoản 1 Điều 54 trùng với quy định tại Điều 42.

Theo khoản 2 Điều 54 Luật Công chứng năm 2014, trường hợp một bất động sản đã thế chấp để bảo đảm thực hiện cho một nghĩa vụ mà hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại một TCHNCC, nếu tiếp tục thế chấp để bảo đảm thực hiện cho một nghĩa vụ khác, hợp đồng thế chấp này phải do CCV tại TCHNCC đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện việc công chứng. Nghiên cứu cho thấy, quy định này là chưa đầy đủ so với quy định của pháp luật về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đồng thời, ở một số trường hợp sẽ gây khó khăn cho người yêu cầu công chứng. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Dân sự năm 2015 về một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện cho nhiều nghĩa vụ, mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản. Từ quy định này và thực tế cho thấy, các nghĩa vụ được bảo đảm có thể

được ghi trong cùng một hợp đồng bảo đảm hoặc mỗi nghĩa vụ được bảo đảm có thể được lập thành một hợp đồng bảo đảm riêng. Trường hợp hợp đồng bảo đảm đã được giao kết, nếu muốn bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm, các bên có thể lập thêm hợp đồng bảo đảm khác hoặc lập văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm đã giao kết để bảo đảm cho nghĩa vụ được bổ sung¹. Trường hợp các bên lập thành văn bản sửa đổi, bổ sung thì phải tuân thủ quy định về công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch theo Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, điều này hoàn toàn hợp lý, vì văn bản sửa đổi, bổ sung là văn bản không tách rời với hợp đồng bảo đảm đã giao kết. Còn nếu các bên lập thêm hợp đồng bảo đảm mới, hợp đồng bảo đảm này sẽ hoàn toàn độc lập với hợp đồng bảo đảm đã lập ban đầu. Như vậy, về nguyên tắc, các bên hoàn toàn có quyền yêu cầu công chứng hợp đồng này tại bất kỳ TCHNCC nào miễn bảo đảm về mặt phạm vi công chứng theo Điều 42 Luật Công chứng năm 2014. Việc quy định như tại khoản 2 Điều 54 Luật Công chứng năm 2014

sẽ làm hạn chế phần nào quyền được tự lựa chọn TCHNCC của người yêu cầu công chứng.

Vậy, khi yêu cầu công chứng hợp đồng bảo đảm để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, mà giá trị tài sản bảo đảm có thay đổi so với định giá ban đầu tại hợp đồng thế chấp, các bên có phải thực hiện việc sửa đổi phần nội dung về giá trị tài sản bảo đảm ở hợp đồng bảo đảm lần đầu hay không? Quan điểm thứ nhất cho rằng, hai hợp đồng bảo đảm này hoàn toàn độc lập với nhau, việc định giá cũng ở thời điểm khác nhau, nên việc khác nhau về giá trị tài sản bảo đảm là điều bình thường, như vậy, các bên không nhất thiết phải sửa đổi nội dung về giá trị tài sản bảo đảm ở hợp đồng bảo đảm ban đầu. Quan điểm thứ hai cho rằng, với cùng một tài sản bảo đảm mà có hai giá trị khác nhau là bất hợp lý, do vậy, khi công chứng hợp đồng bảo đảm tiếp theo mà có thay đổi về giá trị tài sản thì phải sửa đổi nội dung về giá trị tài sản bảo đảm ở hợp đồng bảo đảm ban đầu. Nếu theo quan điểm thứ hai, sẽ phát sinh thêm thủ tục công chứng, điều này gây khó

khăn cho người yêu cầu công chứng, vô hình trung, người yêu cầu công chứng sẽ phải thực hiện thêm thủ tục công chứng sửa đổi hợp đồng thế chấp ban đầu.

1.2. Thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền

Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 đã tạo điều kiện thuận lợi cho người yêu cầu công chứng khi hai bên (bên ủy quyền và bên được ủy quyền) không thể đến cùng một TCHNCC. Tuy nhiên, quy định này cũng đã phát sinh một số hạn chế khi áp dụng trong thực tế. Theo đó, khi công chứng các hợp đồng ủy quyền, CCV có trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên (khoản 1 Điều 55), vì thực tế, nhiều người yêu cầu công chứng dùng hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích che giấu giao dịch khác, như giao dịch vay tiền, giao dịch mua bán, chuyển nhượng tài sản... Đồng thời, khi lập hợp đồng ủy quyền, các bên không hiểu được hết quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền, dẫn đến những

thiệt hại ngoài mong muốn, nhất là đối với bên ủy quyền. Tuy nhiên, nội dung của khoản 1 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 trùng với quy định về nghĩa vụ của CCV tại điểm d khoản 2 Điều 17, Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Theo điểm d khoản 2 Điều 17 Luật Công chứng năm 2014, khi công chứng bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào, CCV cũng phải 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 công chứng, mà không riêng gì khi công chứng hợp đồng ủy quyền. Tương tự như vậy, khi công chứng bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào, CCV cũng đều phải kiểm tra giấy tờ có trong hồ sơ yêu cầu công chứng khi tiếp nhận và đối chiếu bản chính trước khi ghi lời chứng.

Về thủ tục công chứng trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể đến cùng một TCHNCC, các bên phải thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục như sau: Bên ủy quyền yêu cầu TCHNCC nơi mình cư trú công chứng hợp đồng quyền, sau đó, bên

được ủy quyền yêu cầu TCHNCC nơi người đó cư trú công chứng vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, khi đó, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền mới được hoàn tất (khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014). Như vậy, khi công chứng hợp đồng ủy quyền trong trường hợp này, bên ủy quyền phải là người yêu cầu công chứng trước vào hợp đồng ủy quyền, sau đó, người được ủy quyền mới được yêu cầu công chứng việc nhận ủy quyền, mà không được làm ngược lại. Đối với công chứng việc ủy quyền của bên ủy quyền, phải do CCV của TCHNCC có trụ sở nơi người ủy quyền đang cư trú thực hiện; đối với công chứng việc nhận ủy quyền, phải do CCV của TCHNCC có trụ sở nơi người được ủy quyền cư trú thực hiện. Công chứng việc nhận ủy quyền phải được thực hiện vào bản gốc hợp đồng ủy quyền và hợp đồng ủy quyền chỉ có hiệu lực khi đã được công chứng việc nhận ủy quyền. Theo quy định này, khi yêu cầu công chứng việc ủy quyền hay việc nhận ủy quyền, bên ủy quyền, bên được ủy quyền chỉ được yêu cầu CCV của TCHNCC nơi

mình cư trú thực hiện. Như vậy, khi yêu cầu công chứng, người yêu cầu công chứng phải chứng minh được mình đang cư trú tại nơi mình yêu cầu công chứng. Quy định này còn có bất cập nhất định liên quan đến việc xác định nơi cư trú của người yêu cầu công chứng. Theo quy định của Luật Cư trú năm 2020, nơi cư trú của công dân có thể là nơi người đó đăng ký thường trú, tạm trú hoặc nơi người đó lưu trú, trong khi, khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 không quy định rõ là nơi thường trú, tạm trú hay nơi lưu trú. Thực tế, có những trường hợp công dân không thường trú, tạm trú hoặc lưu trú, mà chỉ đi qua địa phương đó và có nhu cầu cần công chứng hợp đồng ủy quyền thì có được yêu cầu TCHNCC ở địa phương đó công chứng hay không? Theo khoản 2 Điều 2 Luật Cư trú năm 2020, nơi cư trú là nơi sinh sống của người đó tại một địa điểm thuộc đơn vị hành chính cấp xã hoặc đơn vị hành chính cấp huyện ở nơi không có đơn vị hành chính cấp xã. Nếu căn cứ theo quy định này, để xác định TCHNCC được công chứng, người yêu cầu

công chứng chỉ được đến TCHNCC nơi mình đang cư trú trong phạm vi cấp xã hoặc cấp huyện nếu nơi đó không có đơn vị hành chính cấp xã. Như vậy, trường hợp xã, huyện đó không có TCHNCC thì có được đến TCHNCC ở xã, huyện khác để yêu cầu công chứng hay không?

Theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, công chứng là việc CCV chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Để bảo đảm tính xác thực, hợp pháp cần có nhiều yếu tố, trong đó phải xác thực về chủ thể, thông tin, đối tượng và ý chí. Như đã nêu trên, khi công chứng hợp đồng, giao dịch, CCV phải kiểm tra hồ sơ, đối chiếu bản chính các giấy tờ trong hồ sơ công chứng. Vậy, khi bên ủy quyền đến yêu cầu công chứng, có cần phải cung cấp thông tin của người được ủy quyền (như giấy tờ tùy thân, thông tin về cư trú) hay không? Nếu cần thì có phải xuất trình bản chính để CCV kiểm tra, đối chiếu hay không? Tương tự như vậy, trường hợp bên được ủy quyền đến yêu cầu công chứng việc nhận ủy quyền, có cần cung cấp các giấy tờ của bên ủy quyền hay không?

Trường hợp ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, bên được ủy quyền có cần phải xuất trình giấy tờ sở hữu, sử dụng tài sản hay không? Nếu không thì có vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 không?

Cũng liên quan đến hợp đồng ủy quyền được công chứng ở hai nơi khác nhau, hiện nay, vấn đề về thẩm quyền của cơ quan đại diện của Việt Nam ở nước ngoài đang còn vướng mắc. Theo Điều 55 Luật Công chứng năm 2014, việc công chứng hợp đồng ủy quyền được thực hiện ở hai TCHNCC khác nhau nhưng trong thực tế, rất nhiều người hiện đang cư trú hoặc đi công tác ở nước ngoài muốn lập hợp đồng ủy quyền cho người được ủy quyền ở trong nước thực hiện một số công việc hoặc ngược lại, trong trường hợp này có được thực hiện theo hướng bên ủy quyền sẽ yêu cầu chứng nhận việc ủy quyền tại cơ quan đại diện của Việt Nam ở nước ngoài, sau đó, người được ủy quyền sẽ đến TCHNCC nơi mình cư trú ở trong

nước để công chứng việc nhận ủy quyền hay không? Hiện nay, có quan điểm cho rằng, nếu áp dụng Điều 78 Luật Công chứng năm 2014 về việc công chứng của cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài thì thực hiện được, còn nếu áp dụng theo Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 thì không thực hiện được, vì Điều 55 chỉ áp dụng giữa hai TCHNCC.

Cũng liên quan đến công chứng hợp đồng ủy quyền này, việc giải quyết các yêu cầu liên quan sau khi hợp đồng ủy quyền đã được công chứng cũng còn những vướng mắc nhất định. Ví dụ, sau khi hợp đồng ủy quyền đã được công chứng, các bên muốn thỏa thuận hoặc đơn phương hủy bỏ, chấm dứt thực hiện công việc được ủy quyền hoặc các bên có yêu cầu sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền hay cần phải sửa lỗi kỹ thuật trên hợp đồng ủy quyền, CCV của TCHNCC nào có thẩm quyền thực hiện và thực hiện như thế nào?

1.3. Thủ tục công chứng di chúc

Theo khoản 1 Điều 56 Luật Công chứng năm 2014, người lập di chúc muốn yêu cầu công chứng di chúc

phải tự mình yêu cầu công chứng, không được ủy quyền cho người khác yêu cầu công chứng di chúc. Điều này hoàn toàn phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuy nhiên, đối với trường hợp công chứng di chúc tại chỗ ở của người lập di chúc đã phát sinh vướng mắc, làm hạn chế quyền được yêu cầu lập di chúc của người yêu cầu công chứng. Theo Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 2015, người lập di chúc có thể yêu cầu CCV tới chỗ ở của mình để lập di chúc. Trong khi đó, khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng năm 2014 quy định, CCV có thể thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở của TCHNCC trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của TCHNCC. Với quy định này, các trường hợp yêu cầu công chứng ngoài TCHNCC thường là do sức khỏe hoặc lý do khách quan, nên người yêu cầu công chứng không thể trực tiếp đến TCHNCC. Trong khi, Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 quy định,

người yêu cầu công chứng thể hiện việc yêu cầu của mình thông qua phiếu yêu cầu công chứng và theo logic về thứ tự hồ sơ tại khoản 1 Điều 40, đây là giấy tờ đầu tiên mà người yêu cầu công chứng phải nộp ngay khi yêu cầu công chứng. Đồng thời, Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn không quy định người yêu cầu công chứng được thực hiện việc yêu cầu thông qua các hình thức khác ngoài phiếu yêu cầu công chứng. Như vậy, nếu người yêu cầu công chứng di chúc không trực tiếp đến yêu cầu công chứng, CCV không biết và không thể thực hiện việc công chứng di chúc tại chỗ ở của người lập di chúc.

Bên cạnh đó, theo khoản 2 Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp có yêu cầu công chứng di chúc tại chỗ ở, thủ tục cũng được thực hiện theo Điều 636 Bộ luật này: Khi lập di chúc tại TCHNCC, người lập di chúc sẽ tuyên bố nội dung di chúc trước CCV; CCV phải ghi chép lại nội dung mà người lập di chúc đã tuyên bố, người lập di chúc ký hoặc điểm chỉ vào bản di chúc sau khi xác nhận bản di chúc được ghi chép

chính xác và thể hiện đúng ý chí của mình, CCV ký vào bản di chúc. Trong khi đó, tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 quy định, một trong các giấy tờ trong hồ sơ mà người yêu cầu công chứng nộp là “dự thảo hợp đồng, giao dịch”. Như vậy, người yêu cầu công chứng di chúc hoàn toàn có thể đã viết di chúc trước, sau đó, yêu cầu công chứng bản di chúc này (tất nhiên, CCV phải kiểm tra để di chúc bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật). Đối chiếu quy định giữa Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015, có thể thấy, sự khác nhau về thủ tục công chứng di chúc, cụ thể, CCV có được chứng nhận di chúc nếu bản di chúc đó đã được người yêu cầu công chứng lập sẵn hay không? Đồng thời, Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, trường hợp người lập di chúc không tự mình viết bản di chúc thì có thể tự đánh máy hoặc nhờ người khác viết hoặc đánh máy bản di chúc, nhưng phải có ít nhất hai người làm chứng. Nếu áp dụng Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2015, di chúc không phải do người lập di chúc tự viết, mà sẽ do CCV ghi chép lại theo trình bày của

người lập di chúc, như vậy, có cần phải có ít nhất hai người làm chứng hay không?

Một vấn đề khác nữa, theo khoản 2 Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp người lập di chúc không đọc được hoặc không nghe được bản di chúc, không ký hoặc không điểm chỉ được thì phải nhờ người làm chứng và người này phải ký xác nhận trước mặt CCV; CCV chứng nhận bản di chúc trước mặt người lập di chúc và người làm chứng. Cùng với quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng năm 2014, có thể thấy, CCV có quyền chứng nhận bản di chúc này tại chỗ ở của người lập di chúc. Tuy nhiên, theo hướng dẫn về ghi lời chứng của CCV tại Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng (Thông tư số 01/2021/TT-BTP), dù công chứng tại TCHNCC hay ngoài TCHNCC, đều ghi thời điểm CCV ký và đóng dấu là tại TCHNCC. Như vậy, trường hợp công chứng di chúc tại nơi ở của người yêu cầu công chứng

sẽ rất khó cho CCV khi ghi thời điểm, địa điểm công chứng. Nếu áp dụng khoản 2 Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2015, địa điểm này phải ghi là thời điểm CCV ký vào bản di chúc và địa điểm công chứng là tại chỗ ở của người lập di chúc. Nhưng theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BTP, thời gian, địa điểm công chứng là thời điểm CCV ký chứng nhận và đóng dấu của TCHNCC, địa điểm là tại trụ sở hành nghề công chứng. Ngoài ra, theo Luật Công chứng năm 2014, việc quản lý và sử dụng con dấu của Phòng công chứng, Văn phòng công chứng phải thực hiện theo pháp luật về con dấu. Cụ thể, theo khoản 5 Điều 24 Nghị định số 99/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về quản lý và sử dụng con dấu (Nghị định số 99/2016/NĐ-CP), trong đó có áp dụng đối với TCHNCC, con dấu của TCHNCC phải được quản lý chặt chẽ tại trụ sở của TCHNCC, chỉ người đứng đầu của TCHNCC mới được quyết định việc mang con dấu ra ngoài trụ sở để sử dụng giải quyết công việc. Với quy định này,

chỉ CCV đồng thời là người đứng đầu của TCHNCC (Trưởng văn phòng công chứng, Trưởng phòng công chứng) mới được mang con dấu ra khỏi TCHNCC để thực hiện việc công chứng, còn với các CCV khác thì không được. Như vậy, việc quy định còn mâu thuẫn nhau giữa Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Công chứng năm 2014 và Nghị định số 99/2016/NĐ-CP, gây khó khăn cho CCV khi áp dụng, điều này cũng ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các CCV, cũng như người yêu cầu công chứng, nhất là đối với TCHNCC có một con dấu.

Theo khoản 2 Điều 56 Luật Công chứng năm 2014, trường hợp tính mạng của người lập di chúc bị đe dọa, người yêu cầu công chứng không phải xuất trình đầy đủ giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật này. Quy định này cũng hoàn toàn thuận tiện cho người yêu cầu công chứng khi muốn lập di chúc mà trong tình trạng tính mạng bị đe dọa. Tuy nhiên, do quy định trên chưa rõ ràng, nên việc áp dụng quy định này của CCV còn khác nhau. Theo khoản 1 Điều 40 Luật Công

chúng năm 2014, khi yêu cầu công chứng, người yêu cầu công chứng phải nộp một bộ hồ sơ gồm các giấy tờ như: Phiếu yêu cầu công chứng, dự thảo hợp đồng, giao dịch; bản sao giấy tờ tùy thân, bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó; bản sao giấy tờ khác liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà theo quy định của pháp luật cần phải có. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Công chứng năm 2014, nếu tính mạng người lập di chúc bị đe dọa, người này sẽ không phải xuất trình đủ các giấy tờ nêu trên. Vấn đề đặt ra là, loại giấy tờ nào trong các giấy tờ nêu trên người yêu cầu công chứng không phải xuất trình? Trường hợp không phải xuất trình đầy đủ các giấy tờ nêu trên có bảo đảm về tính xác thực và hợp pháp khi công chứng di chúc hay không, nhất là trường hợp không xuất trình được giấy tờ tùy thân, giấy tờ về tài sản?

1.4. Thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản và thủ tục công chứng văn bản khai nhận di sản

Từ cách thức quy định về thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản và thủ tục công chứng văn bản khai nhận di sản tại Điều 57, Điều 58 Luật Công chứng năm 2014, cho thấy, một số vấn đề cần phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về thừa kế và yêu cầu thực tế phát sinh, từ đó, tạo thuận lợi cho CCV, người yêu cầu công chứng khi thực hiện các thủ tục về thừa kế.

Khoản 1 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014 quy định về trường hợp người thừa kế được quyền yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, gồm: Những người thừa kế theo pháp luật nếu có nhu cầu phân chia di sản; những người thừa kế theo di chúc mà trong di chúc không xác định rõ phần di sản được hưởng của từng người. Còn khoản 1 Điều 58 Luật Công chứng năm 2014 quy định về trường hợp người thừa kế được yêu cầu công

chúng vẫn bản khai nhận di sản, gồm: Người duy nhất được hưởng di sản theo pháp luật; những người cùng được hưởng di sản theo pháp luật nhưng thỏa thuận không phân chia di sản. Từ các quy định trên, có thể nhận thấy, việc quy định hai hình thức văn bản về thừa kế nêu trên chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định trường hợp nào phải lập văn bản khai nhận, trường hợp nào phải lập văn bản thỏa thuận phân chia. Đồng thời, thuật ngữ “khai nhận di sản” cũng không được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, mà chỉ quy định thuật ngữ “phân chia di sản”. Như vậy, việc phân thành hai thủ tục về thừa kế như Điều 57, Điều 58 Luật Công chứng năm 2014 không những chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, mà nội dung của các điều luật khi áp dụng vẫn còn nhiều vướng mắc. Việc quy định các trường hợp lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản hay khai nhận di sản tại hai điều luật mang tính liệt kê, thực tế có những trường hợp phát sinh, CCV

không biết lựa chọn hình thức văn bản nào cho phù hợp với quy định của Luật Công chứng năm 2014 và đúng ý chí của người yêu cầu công chứng. Ví dụ, khoản 1 Điều 58 Luật Công chứng năm 2014 chỉ đưa ra các trường hợp hưởng thừa kế theo pháp luật thì được lập văn bản khai nhận di sản. Tuy nhiên, với trường hợp người duy nhất được hưởng di sản theo di chúc người này có được lập văn bản khai nhận di sản hay không? Hoặc trường hợp những người cùng được hưởng di sản theo di chúc mà di chúc không xác định rõ phần của từng người, nhưng những người này không có nhu cầu phân chia, mà muốn nhận thừa kế chung thì có được lập văn bản khai nhận di sản hay bắt buộc phải phân chia?

Về quy định thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản và thủ tục công chứng văn bản khai nhận di sản được thực hiện giống nhau²: Một trong những giấy tờ mà người yêu cầu công chứng phải có khi thực hiện thủ tục thừa kế theo pháp luật đó là giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di

sản theo quy định của pháp luật về thừa kế. Hiện nay, còn có quan điểm khác nhau về quy định này. Quan điểm thứ nhất cho rằng, quan hệ về thừa kế theo pháp luật là các quan hệ về hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng, các quan hệ này phải được chứng minh thông qua các giấy tờ về hộ tịch theo các mẫu được quy định tại Luật Hộ tịch năm 2014. Ví dụ, để chứng minh là vợ hoặc chồng của người chết, phải có giấy chứng nhận kết hôn (hoặc giấy tờ khác thay thế như xác nhận tình trạng hôn nhân), muốn chứng minh là cha mẹ, con, phải có giấy khai sinh... Quan điểm thứ hai cho rằng, Luật Công chứng năm 2014 không quy định rõ là giấy tờ chứng minh mối quan hệ thừa kế phải là các giấy tờ theo quy định của pháp luật về hộ tịch, mà quy định rõ là theo pháp luật về thừa kế, do vậy, người thừa kế hoàn toàn có thể dùng các giấy tờ không nhất thiết phải là giấy tờ hộ tịch để chứng minh mối quan hệ này, ví dụ: Sơ yếu lý lịch, đơn xin xác nhận... Đồng thời, nếu chứng minh mối quan hệ thừa kế phải bằng giấy tờ hộ tịch, thực tế sẽ gây khó khăn cho người yêu cầu

công chứng, có những trường hợp vì lý do khách quan, do yếu tố lịch sử để lại mà những người thừa kế không thể cung cấp được giấy tờ hộ tịch để chứng minh mối quan hệ này. Ví dụ, ông A chết để lại di sản, bố mẹ đẻ của ông A còn sống, như vậy, bố mẹ đẻ ông A muốn được hưởng di sản của ông A để lại, phải chứng minh họ là bố mẹ đẻ của ông A bằng giấy khai sinh của ông A, trong khi bản chính giấy khai sinh của ông A đã bị thất lạc, sổ gốc đăng ký khai sinh cũng không còn, mà Luật Hộ tịch năm 2014 quy định không đăng ký lại giấy khai sinh cho người chết³. Trong trường hợp này, nếu bắt buộc phải có giấy khai sinh của ông A, bố mẹ ông A không thể cung cấp được.

Khi thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, công chứng văn bản khai nhận di sản, TCHNCC có trách nhiệm niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản này trước khi thực hiện việc công chứng⁴, thủ tục niêm yết văn bản này giao cho Chính phủ quy định⁵. Tại Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết

và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng (Nghị định số 29/2015/NĐ-CP) đã hướng dẫn thủ tục niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản. Liên quan đến thủ tục niêm yết văn bản này, còn tồn tại một số vấn đề vướng mắc như sau:

- Về xác định nơi niêm yết: Theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP, nơi niêm yết văn bản thông báo được xác định tùy thuộc vào loại di sản mà người chết để lại là động sản hay bất động sản. Nếu là động sản, chỉ cần niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tạm trú cuối cùng của người để lại di sản nếu không xác định được nơi thường trú cuối cùng. Còn nếu di sản là bất động sản, niêm yết tại hai nơi, gồm tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản (hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tạm trú cuối cùng của người để lại di sản nếu không xác định được nơi thường trú cuối cùng), đồng thời, niêm yết tại

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản. Đối chiếu quy định trên với quy định của pháp luật về cư trú, có thể thấy, việc xác định nơi thường trú, tạm trú cuối cùng của người để lại di sản đôi khi gây ra rất nhiều khó khăn cho CCV. Thông thường, công dân sẽ phải đăng ký nơi thường trú, tạm trú theo quy định của Luật Cư trú năm 2020, tuy nhiên, thực tế có nhiều trường hợp công dân không được đăng ký thường trú, tạm trú do không đủ điều kiện đăng ký hoặc công dân không thực hiện việc đăng ký thường trú, tạm trú. Việc công dân không có nơi thường trú, tạm trú cũng đã được dự liệu trong Luật Cư trú năm 2020 (khoản 2 Điều 11). Như vậy, trong trường hợp không xác định được nơi thường trú hoặc tạm trú cuối cùng của người để lại di sản, việc niêm yết được thực hiện ở đâu? Tương tự như vậy, trường hợp xác định nơi niêm yết thụ lý công chứng văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản của người nước ngoài có di sản để lại tại Việt Nam, nếu người này không đăng ký thường trú hoặc tạm trú ở Việt Nam thì thực hiện việc niêm yết ở nơi nào?

- Giá trị pháp lý của văn bản thông báo được thể hiện qua nội dung và mục đích của việc thông báo⁶. Nội dung của văn bản thông báo phải ghi rõ thông tin của người để lại di sản, người thỏa thuận phân chia, khai nhận di sản; quan hệ giữa người thừa kế với người để lại di sản; danh mục di sản. Việc niêm yết này nhằm mục đích xem có khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản thừa kế; bỏ sót người thừa kế; di sản thừa kế không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người để lại di sản hay không. Điều này đặt ra câu hỏi, có cần phải thực hiện việc niêm yết hay không, khi các nội dung trên đã được người yêu cầu công chứng cung cấp qua hồ sơ và CCV đã kiểm tra về các vấn đề này⁷? Trong trường hợp cần thiết phải có văn bản thông báo này, sau khi đã được niêm yết theo đúng quy định và không có khiếu nại, tố cáo, CCV có được sử dụng các thông tin trong thông báo này để thay thế cho một số giấy tờ (như giấy tờ chứng minh mối quan hệ với người để lại di sản) mà người yêu cầu công chứng cần phải cung cấp theo khoản 2

Điều 57 Luật Công chứng năm 2014 hay không?

1.5. Thủ tục công chứng văn bản từ chối nhận di sản

Theo Điều 59 Luật Công chứng năm 2014, khi yêu cầu công chứng văn bản từ chối nhận di sản, người yêu cầu công chứng phải xuất trình các giấy tờ sau: Bản sao di chúc trong trường hợp thừa kế theo di chúc hoặc giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người yêu cầu công chứng theo pháp luật về thừa kế; giấy chứng tử hoặc giấy tờ khác chứng minh người để lại di sản đã chết. Khi áp dụng điều luật này, có một số vướng mắc như sau:

Thứ nhất, hiện nay, có hai quan điểm về vấn đề từ chối nhận di sản. Quan điểm thứ nhất cho rằng, người thừa kế có quyền từ chối chung đối với tất cả các tài sản mà người chết để lại, nghĩa là không cần phải chứng minh người để lại di sản có tài sản để lại hay không hoặc có bao nhiêu tài sản. Quan điểm thứ hai cho rằng, muốn từ chối nhận di sản, phải cung cấp giấy tờ chứng minh về di sản, nói cách khác, là phải xác định được

di sản cụ thể muốn từ chối. Vấn đề này cũng chưa được quy định rõ trong Bộ luật Dân sự năm 2015, nên ảnh hưởng đến quyền của người thừa kế, đồng thời gây vướng mắc cho CCV khi thực hiện thủ tục công chứng văn bản này.

Thứ hai, việc quy định người từ chối nhận di sản phải nộp giấy chứng tử hoặc “giấy tờ khác chứng minh người để lại di sản đã chết” cũng đang còn nhiều vướng mắc. Thực tế, có rất nhiều loại giấy tờ chứng minh người để lại di sản đã chết mà người từ chối nhận di sản xuất trình cho CCV như giấy chứng tử, trích lục khai tử, giấy báo tử, quyết định của Tòa án, giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ, bằng Tổ quốc ghi công, đơn xác nhận... Tuy nhiên, không phải CCV nào cũng đồng ý tiếp nhận các giấy tờ trên, mà chỉ đồng ý tiếp nhận giấy chứng tử, trích lục khai tử, giấy báo tử hoặc giấy tờ khác thay giấy báo tử do cơ quan có thẩm quyền cấp⁸.

Luật Công chứng năm 2014 chia văn bản thừa kế thành hai loại là văn bản thỏa thuận phân chia di sản và văn bản khai nhận di sản.

Khoản 3 Điều 620 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, “việc từ chối nhận di sản phải được thể hiện trước thời điểm phân chia di sản”. Như vậy, nếu những người thừa kế không lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, mà chỉ lập văn bản khai nhận di sản thì có được từ chối nhận di sản hay không?

2. Đề xuất sửa đổi, bổ sung

Với những phân tích nêu trên, khi sửa đổi Luật Công chứng năm 2014, các nhà làm luật cần xem xét sửa đổi, bổ sung một số nội dung để phù hợp với thực tiễn và đồng bộ với các quy định khác của pháp luật, nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp và tạo điều kiện thuận lợi cho người yêu cầu công chứng, cũng như CCV khi thực hiện công chứng các hợp đồng, giao dịch.

Về các thủ tục riêng đối với một số hợp đồng, giao dịch đã được quy định tại Luật Công chứng năm 2014, nghiên cứu cho thấy cần sửa đổi, bổ sung như sau:

- Đối với quy định về thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản: Bỏ nội dung quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng thế

chấp bất động sản tại khoản 1 Điều 54 Luật Công chứng năm 2014, vì nội dung này đã được quy định tại Điều 42 Luật này. Quy định rõ, khi muốn thế chấp bất động sản để bảo đảm thực hiện thêm nghĩa vụ khác thì các bên có thể lập văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc lập hợp đồng thế chấp khác. Trường hợp lập văn bản sửa đổi, bổ sung thì văn bản này phải do CCV của TCHNCC đã công chứng hợp đồng ban đầu thực hiện. Trường hợp các bên lập thành hợp đồng thế chấp khác thì có thể yêu cầu bất kỳ CCV đang hành nghề tại bất kỳ TCHNCC nào có trụ sở tại nơi có bất động sản đó thực hiện. Các bên không cần phải thực hiện việc sửa đổi công chứng hợp đồng thế chấp ban đầu, nếu có thay đổi về giá trị tài sản thế chấp.

- Về thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền: Bộ quy định về trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tại khoản 1 Điều 54 Luật Công chứng năm 2014, vì nội dung này đã được quy định ở phần trách nhiệm chung của CCV. Sửa

đổi về thẩm quyền công chứng hợp đồng ủy quyền được thực hiện ở hai nơi khác nhau theo hướng: Người yêu cầu công chứng có quyền yêu cầu bất kỳ TCHNCC nào thực hiện công chứng việc ủy quyền, cũng như việc nhận ủy quyền, đồng thời, quy định có thể yêu cầu công chứng việc ủy quyền tại TCHNCC, yêu cầu công chứng việc nhận ủy quyền tại cơ quan đại diện hoặc ngược lại. Quy định rõ về thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền được thực hiện tại hai nơi khác nhau, nhất là các giấy tờ mà người yêu cầu công chứng cần phải xuất trình khi yêu cầu công chứng. Quy định rõ về thủ tục sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt thực hiện hoặc sửa lỗi kỹ thuật đối với hợp đồng ủy quyền đã được thực hiện công chứng ở hai nơi khác nhau.

- Đối với thủ tục công chứng di chúc: Cần có quy định cụ thể đối với trường hợp công chứng di chúc tại chỗ ở của người lập di chúc, nhất là vấn đề yêu cầu công chứng, thủ tục công chứng di chúc khi có người làm chứng, các giấy tờ cần phải xuất trình khi công chứng di chúc của

người đang trong tình trạng tính mạng bị cái chết đe dọa.

- Về công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản: Không nên chia thành hai điều khoản với hai thủ tục khác nhau như quy định hiện hành, mà quy định thành một điều thủ tục chung về phân chia di sản. Cần quy định rõ về các giấy tờ chứng minh mối quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản khi yêu cầu công chứng văn bản phân chia di sản. Giữ nguyên quy định về quyền được tặng cho phần di sản mà người thừa kế được hưởng cho người thừa kế khác, nhưng cần làm rõ người thừa kế khác được nhận tặng cho phải là những người cùng được hưởng thừa kế đối với di sản yêu cầu phân chia. Bỏ quy định về giá trị pháp lý của văn bản thỏa thuận phân chia tại khoản 4 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014. Cần xác định được giá trị pháp lý của văn bản thông báo việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Ngoài các mục đích của việc thông báo như quy định hiện hành, cần bổ sung mục đích xác minh xem

có tranh chấp về di sản, về thừa kế hay không?

- Về thủ tục công chứng văn bản từ chối nhận di sản: Cần quy định rõ, người thừa kế được quyền từ chối đối với di sản cụ thể hay có quyền từ chối chung đối với toàn bộ di sản mà người chết để lại. Người từ chối nhận di sản, sau khi từ chối có được sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ văn bản từ chối nhận di sản hay không? Nếu được thì thủ tục thực hiện như thế nào?

Nghiên cứu cho thấy cần bổ sung quy định về thủ tục riêng cho một số hợp đồng, giao dịch như sau:

- Bổ sung quy định về thủ tục công chứng giấy ủy quyền: Sau khi nghiên cứu một số quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến vấn đề đại diện, có thể nhận thấy, hiện nay, quy định về việc ủy quyền như sau: Đa số các văn bản quy phạm pháp luật về trường hợp thực hiện các công việc qua ủy quyền thường chỉ ghi chung chung là “có ủy quyền” hoặc “theo ủy quyền”. Một số văn bản quy phạm pháp luật quy định rõ bằng hình thức hợp đồng ủy quyền như Bộ luật Dân sự năm

2015, Luật Nhà ở năm 2023. Nhiều văn bản quy phạm pháp luật hiện nay quy định hình thức đại diện là “ủy quyền bằng văn bản” hay “văn bản ủy quyền” như Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (Điều 86, Điều 272), Thông tư số 24/2023/TT-BCA ngày 12/7/2023 của Bộ Công an về cấp, thu hồi đăng ký, biển số xe cơ giới (khoản 4 Điều 10), Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết một số điều của Luật Hộ tịch (Điều 2). Một số văn bản quy phạm pháp luật có quy định về hình thức giấy ủy quyền như Luật Khiếu nại năm 2011 (Điều 16), Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại (Mẫu số 02 về giấy ủy quyền khiếu nại), Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005, sửa đổi, bổ sung các năm 2009, 2022 (các điều 50, 107, 116, 149, 174), Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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. Từ các quy định trên, có thể

thấy, hiện nay, đang tồn tại hai hình thức thể hiện ủy quyền là giấy ủy quyền và hợp đồng ủy quyền, trường hợp pháp luật có quy định phải lập thành hợp đồng ủy quyền hay bằng giấy ủy quyền, các bên phải tuân thủ theo quy định đó, trường hợp không có quy định cụ thể, các bên có quyền lựa chọn lập thành giấy ủy quyền hoặc hợp đồng ủy quyền. Trường hợp yêu cầu lập giấy ủy quyền, CCV có thể thực hiện theo thủ tục chứng thực chữ ký trên giấy ủy quyền theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, nếu giấy ủy quyền đó thuộc trường hợp được chứng thực chữ ký, trường hợp không được chứng thực chữ ký, CCV phải thực hiện theo thủ tục công chứng giấy ủy quyền. Tuy nhiên, Luật Công chứng năm 2014 không quy định về thủ tục công chứng giấy ủy quyền, dẫn đến việc thực hiện khác nhau về thủ tục, nhất là đối với việc yêu cầu các giấy tờ người yêu cầu công chứng cần phải nộp. Theo cách

hiểu thông thường, giấy ủy quyền là giấy tờ do một bên là bên ủy quyền lập, tuy nhiên, không có quy định, về chủ thể lập giấy ủy quyền, dẫn đến có một số CCV khi công chứng giấy ủy quyền vẫn cho hai bên (bên ủy quyền và bên được ủy quyền) giao kết. Đồng thời, khi công chứng giấy ủy quyền do một bên ủy quyền lập, việc có yêu cầu hay không người lập giấy ủy quyền cung cấp giấy tờ về thông tin của bên được ủy quyền (giấy tờ tùy thân, giấy tờ về cư trú) còn đang vướng mắc và áp dụng khác nhau. Có CCV không yêu cầu cung cấp giấy tờ về thông tin của bên được ủy quyền, mà sẽ do bên ủy quyền cung cấp thông tin và tự chịu trách nhiệm về các thông tin đó, nhưng có CCV lại yêu cầu phải cung cấp các giấy tờ để chứng minh về thông tin đã cung cấp. Vướng mắc ở chỗ, nếu yêu cầu cung cấp giấy tờ chứng minh, CCV có phải yêu cầu cung cấp bản chính để kiểm tra đối chiếu theo đúng quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 hay không? Nếu yêu cầu xuất trình bản chính để đối chiếu thì sẽ rất khó khăn cho người yêu cầu công chứng, vì có những trường hợp, người nhận ủy

quyền ở các tỉnh, thành phố khác. Do vậy, Luật Công chứng (sửa đổi) cần có quy định cụ thể về thủ tục công chứng giấy ủy quyền, để thuận tiện cho CCV thực hiện, cũng như tránh gây phiền hà cho người yêu cầu công chứng.

- Bổ sung quy định về thủ tục công chứng văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và văn bản đơn phương hủy bỏ hợp đồng, giao dịch: Theo Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 428 và một số điều luật quy định về các hợp đồng giao dịch dân sự thông dụng như các điều 477, 478, 480, 481, 489, 492, 516, 520, 529, 545, 550, 551, 569), các bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, giao dịch. Trong khi đó, Luật Công chứng năm 2014 mới chỉ quy định về thủ tục công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch, mà không có quy định về thủ tục chấm dứt hợp đồng, giao dịch (Điều 51), nên khi người yêu cầu công chứng yêu cầu công chứng văn bản này, các CCV còn rất lúng túng. Đồng thời, Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 chỉ dự liệu đối với trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng,

giao dịch, mà không dự liệu đối với trường hợp một trong các bên yêu cầu công chứng văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng, giao dịch. Tương tự như vậy là việc công chứng văn bản đơn phương hủy bỏ hợp đồng, giao dịch. Theo quy định tại các điều 423, 424, 436, 438, 439, 443, 444, 445, 476, 545 Bộ luật Dân sự năm 2015, một bên có quyền được đơn phương hủy bỏ hợp đồng, nếu bên kia vi phạm hợp đồng. Như vậy, khi có yêu cầu công chứng văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hay đơn phương hủy bỏ hợp đồng, CCV sẽ thực hiện thủ tục như thế nào? Vì vậy, Luật Công chứng (sửa đổi) cần bổ sung quy định về thủ tục công chứng các văn bản này.

- Bổ sung quy định về thủ tục công chứng văn bản cam kết xác nhận về tài sản riêng: Hiện nay, việc yêu cầu công chứng văn bản cam kết xác nhận về tài sản riêng đang diễn ra phổ biến, nhất là cam kết về tài sản riêng của vợ hoặc chồng. Tuy nhiên, khi thực hiện công chứng văn bản này, các CCV còn thực hiện khác nhau, do chưa có cơ sở pháp lý một cách cụ thể, vững chắc. Về việc

xác định thủ tục chứng nhận đối với văn bản cam kết xác nhận về tài sản riêng, có CCV chỉ chứng thực chữ ký, vì cho rằng, văn bản này không phải là hợp đồng, giao dịch, do không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của vợ, chồng hoặc của người khác, nhưng có CCV vẫn thực việc công chứng văn bản này, vì cho rằng, nội dung cam kết có liên quan đến việc xác định quyền, nghĩa vụ của người vợ, người chồng đối với tài sản, như về quyền đăng ký, về hoa lợi, lợi tức... Tuy nhiên, khi thực hiện theo thủ tục công chứng văn bản cam kết xác nhận về tài sản riêng, việc xác định về thẩm quyền, thủ tục công chứng, các CCV cũng đang thực hiện khác nhau, nhất là đối với cam kết về tài sản liên quan đến bất động sản. Có CCV cho rằng, bất kỳ CCV đang hành nghề tại bất kỳ TCHNCC nào trên toàn quốc đều có thể thực hiện công chứng văn bản này, do đối tượng của văn bản là nguồn gốc của tài sản, mà chủ yếu là nguồn tiền, nhưng có CCV lại cho rằng, mặc dù chỉ là cam kết về nguồn gốc tài sản, nhưng nếu có liên quan đến bất động sản, phải áp dụng theo quy định về

thẩm quyền tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014. Để có cơ sở pháp lý cho việc công chứng văn bản cam kết xác nhận về tài sản riêng, Luật Công chứng (sửa đổi) cần quy định về thủ tục công chứng đối với văn bản này.

- Bổ sung thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá: Hợp đồng mua bán tài sản do trúng đấu giá có thể phải qua thủ tục công chứng, chứng thực, nếu pháp luật có quy định hoặc theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Tuy nhiên, việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá đang còn nhiều vướng mắc, như CCV có cần tham gia phiên đấu giá hay không? Hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá cần các giấy tờ gì? Luật Đấu giá tài sản năm 2016⁹ không quy định phiên đấu giá phải có sự tham gia của CCV, đồng thời, khoản 1 Điều 46 Luật này quy định “kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”, do vậy, khi công chứng hợp đồng mua

bán tài sản trúng đấu giá, CCV chỉ cần căn cứ vào biên bản đấu giá để công chứng hợp đồng mua bán tài sản. Tuy nhiên, nhiều CCV cho rằng, công chứng là việc CCV chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch, do vậy, CCV cần phải tham gia phiên đấu giá và hồ sơ công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngoài biên bản đấu giá phải có đầy đủ một bộ hồ sơ của phiên đấu giá, để bảo đảm tính xác thực, hợp pháp của phiên đấu giá, từ đó, mới bảo đảm tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng mua bán tài sản. Một vấn đề khác liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đó là việc cung cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc giấy tờ thay thế được pháp luật quy định nếu tài sản mua bán phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Thực tế và theo quy định của pháp luật, tài sản đấu giá nhiều trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc đã được cấp, nhưng bị thất lạc hoặc không thu hồi được nhưng vẫn được thực hiện bán đấu giá, như bán đấu

giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quyết định thi hành án. Trong trường hợp này, nếu người yêu cầu công chứng đến yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, CCV có thực hiện công chứng được hay không? Vì vậy, Luật Công chứng (sửa đổi) cần có quy định về thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá để CCV có cơ sở thực hiện việc công chứng.

- Bổ sung thủ tục công chứng văn bản xác lập chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận: Theo Điều 47 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, vợ chồng có quyền áp dụng chế độ tài sản theo thỏa thuận hoặc theo luật định, trường hợp lựa chọn chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận, thỏa thuận này phải được lập trước khi kết hôn, bằng hình thức văn bản có công chứng hoặc chứng thực. Nhu cầu công chứng văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng ngày càng nhiều nhưng việc công chứng văn bản này còn nhiều vướng mắc. Cụ thể như sau:

+ Việc xác định độ tuổi được quyền giao kết văn bản thỏa thuận

chế độ tài sản của vợ chồng: Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định, về nguyên tắc, nếu “hai bên kết hôn lựa chọn chế độ tài sản theo thỏa thuận thì thỏa thuận này phải được lập trước khi kết hôn”. Từ quy định này, các CCV còn có quan điểm khác nhau khi công chứng văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng. Quan điểm thứ nhất cho rằng, bất kỳ thời điểm nào miễn là trước khi kết hôn, người nam và nữ có quyền giao kết văn bản này. Tuy nhiên, nếu theo quan điểm này, sẽ phát sinh vấn đề như sau: Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, điều kiện về độ tuổi của người nam được quyền kết hôn là từ đủ 20 tuổi, còn đối với người nữ là từ đủ 18 tuổi. Cách tính tuổi để kết hôn được hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình (Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP),

theo đó, tuổi để kết hôn được tính theo ngày, tháng, năm sinh. Nếu xác định được năm sinh nhưng không xác định được tháng sinh thì tháng sinh được xác định là tháng một của năm sinh, nếu xác định được năm sinh, tháng sinh nhưng không xác định được ngày sinh thì ngày sinh được xác định là ngày mùng một của tháng sinh. Như vậy, nếu người nữ kết hôn khi vừa đủ 18 tuổi mà hai người muốn lập văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng, trong trường hợp này, người nữ chưa đủ 18 tuổi khi tham gia giao kết. Nếu người nữ chưa đủ 18 tuổi muốn giao kết văn bản này, có cần phải có ý kiến của người đại diện hay không? Quan điểm thứ hai cho rằng, hai người muốn giao kết văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng phải bảo đảm đủ điều kiện kết hôn, gồm điều kiện về độ tuổi kết hôn và các điều kiện khác theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Nếu theo quan điểm này, sẽ dẫn đến hạn chế quyền của người nam, vì người nam phải chờ đến khi đủ 20 tuổi mới được giao kết văn bản.

+ Nội dung thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng được quy định tại Điều 48 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, việc xác định tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận được hướng dẫn tại Điều 15 Nghị định số 126/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Hôn nhân và gia đình¹⁰. Từ những quy định trên, hiện nay, các CCV cũng có quan điểm khác nhau về nội dung được thỏa thuận trong văn bản này. Quan điểm thứ nhất cho rằng, thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng là những nguyên tắc chung cho việc xác định tài sản chung, riêng về tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, vì là nguyên tắc chung nên không được đưa những tài sản cụ thể vào trong thỏa thuận. Quan điểm thứ hai cho rằng, pháp luật không quy định rõ có được thỏa thuận tài sản cụ thể hay không và tại các điều khoản dẫn chiếu trên đều có ghi vợ chồng được thỏa thuận nội dung khác. Đồng thời, theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 5 Thông tư liên

tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP về thủ tục xem xét thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng bị vô hiệu, các nhà làm luật có đưa ra ví dụ về trường hợp trong văn bản thỏa thuận có nội dung thỏa thuận về một tài sản cụ thể. Do vậy, vợ chồng hoàn toàn có quyền thỏa thuận tài sản cụ thể trong thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng.

+ Về thẩm quyền công chứng văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng cũng còn đang vướng mắc: TCHNCC nào có thẩm quyền công chứng văn bản thỏa thuận chế độ

tài sản của vợ chồng, nếu trong văn bản có thỏa thuận về bất động sản cụ thể mà các bất động sản lại ở nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác nhau? Vì vậy, để việc công chứng văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng được thực hiện một cách thống nhất, đúng quy định của pháp luật, bảo đảm thuận tiện cho CCV và người yêu cầu công chứng, Luật Công chứng (sửa đổi) cần bổ sung quy định về thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận chế độ tài sản của vợ chồng, quy định rõ thẩm quyền cũng như thủ tục công chứng văn bản này □

1. Xem điểm g khoản 1 Điều 18 và điểm a khoản 2 Điều 32 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Xem khoản 2 Điều 58 Luật Công chứng năm 2014.

3. Xem khoản 3 Điều 24 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch.

4. Xem khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014.

5. Xem khoản 3 Điều 58 Luật Công chứng năm 2014.

6. Xem khoản 2 Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP.

7. Xem khoản 2, khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014.

8. Xem khoản 2 Điều 4 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP.

9. Ngày 27/6/2024, Kỳ họp thứ bảy Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025.

10. Xem khoản 1 Điều 18 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 126/2015/NĐ-CP.