

# THẨM QUYỀN CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Hoàng Giang Linh<sup>1</sup>

**Tóm tắt tiếng Việt:** Với sự ra đời của Luật đất đai năm 2013, có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2014 và Luật công chứng năm 2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015, công tác công chứng, chứng thực liên quan đến quyền của người sử dụng đất ngày càng có nhiều thay đổi quan trọng, đặc biệt là vấn đề liên quan đến thẩm quyền công chứng, chứng thực. Vì vậy, bài viết này đánh giá sự thay đổi của hoạt động công chứng, chứng thực ở nước ta qua các thời kỳ và hoạt động công chứng, chứng thực liên quan đến quyền của người sử dụng đất. Qua đó, đưa ra một số kiến nghị để nâng cao hiệu quả công tác công chứng, chứng thực trong lĩnh vực này.

**Từ khóa:** Công chứng, chứng thực, Luật Đất đai, quyền sử dụng đất.

**Nhận bài:** 05/01/2017; Hoàn thành biên tập: 05/02/2017; Duyệt đăng: 06/03/2017

**Tóm tắt tiếng Anh:**

**Abstract:** With the promulgation of the 2013 Land Law, effectively from July 1, 2014 and the 2014 Notary Law, effectively from January 1, 2015, the notarization and authentication work involving the rights of land users have more and more important changes, especially the matter of the authorization. Therefore, this article evaluates the change of notarization and authentication activities in our country through periods and activities of notarization and authentication related to the rights of land users. It makes some suggestions to improve the efficiency of notarization and authentication work in this field.

**Keywords:** Notary, certification, , Land Law, right of using land;

Đất đai là nguồn tài nguyên quan trọng đối với sự phát triển của tất cả quốc gia trên thế giới. Tại Việt Nam, trong vòng 26 năm, nhà làm luật đã ban hành bốn văn bản Luật Đất đai là Luật Đất đai năm 1987; Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001); Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013.

Luật Đất đai năm 2013, có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014 đã khắc phục cơ bản những tồn tại, hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai nói chung. Bên cạnh đó, hoạt động công chứng, chứng thực cũng có nhiều thay đổi mà không phải ai cũng hiểu và vận dụng được trong thực tế. Do vậy, để thực hiện hợp đồng, giao dịch trong lĩnh vực đất đai thì những đối tượng liên quan phải nắm bắt được cơ bản các quy định của pháp luật, trong đó có hoạt động công chứng, chứng thực.

## 1. Hoạt động công chứng, chứng thực

Sau Cách mạng tháng Tám thành công, nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa được thành

lập, hoạt động công chứng, chứng thực từ đó có những khởi đầu mới như nhà nước bổ nhiệm công chứng viên người Việt Nam thay thế cho công chứng viên người Pháp, đồng thời bãi bỏ một số quy định không phù hợp với bản sắc văn hóa người Việt. Bên cạnh đó, nhà nước ban hành một số quy định sơ khai về hoạt động công chứng, chứng thực.

Thời gian đầu, một số việc Thị thực được giao cho Ủy ban nhân dân (UBND) thực hiện theo Sắc lệnh số 59/SL ngày 15/11/1945 về "án định thể lệ việc thị thực các giấy tờ" và Nhận thực theo Sắc lệnh số 85/SL ngày 29/02/1945 "ban hành thể lệ trước bạ về việc mua bán, cho, đổi nhà cửa ruộng đất". Có thể thấy, công chứng sơ khai là hoạt động của nhà nước nhằm hợp pháp hóa văn bản, sự kiện pháp lý, giai đoạn này nhà nước chưa phân biệt công chứng, chứng thực, bởi thể thẩm quyền của UBND nói chung được công chứng những việc như: Chứng thực chữ ký, chứng nhận bản sao giấy tờ, tài liệu...

<sup>1</sup> Công chứng viên, Văn phòng công chứng Gia Khánh - thành phố Hà Nội.

Tiếp đến, Nghị định số 45/NĐ-HĐBT ngày 27/02/1991 của Hội đồng Bộ trưởng quy định về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước, được Bộ Tư pháp hướng dẫn bằng Thông tư số 276-TT/CC ngày 20/4/1991, thời điểm này thẩm quyền công chứng của UBND cấp huyện, thị xã nơi chưa có Phòng Công chứng (PCC) nhà nước được thực hiện các việc như (1) chứng nhận hợp đồng dân sự; (2) chứng nhận giấy ủy quyền; (3) chứng nhận di chúc; (4) và chứng nhận bản sao giấy tờ, tài liệu tiếng Việt mà không nhắc tới thẩm quyền của UBND cấp xã<sup>2</sup>. Tại Nghị định số 45/NĐ-HĐBT ngày 27/02/1991, việc chứng thực tại cấp xã chưa được hướng dẫn cụ thể, đến khi Nghị định số 31/NĐ/CP ngày 18/5/1996 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước, được Bộ Tư pháp hướng dẫn bằng Thông tư số 1411/TT-CC ngày 03/10/1996 thì thẩm quyền của UBND cấp xã bước đầu được định hình như: (1) Công chứng di chúc (2) Chứng thực việc từ chối di sản (3) và chứng thực các việc khác theo quy định của pháp luật. Giai đoạn này luật vẫn chưa rõ ràng giữa công chứng, chứng thực nên cấp xã được thực hiện công chứng, chứng thực nhưng hướng dẫn cho thấy cấp xã thường thực hiện những việc đơn giản, bên cạnh đó là quy định chung chung như “*chứng thực các việc khác theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, chưa có văn bản nào chỉ ra việc khác bao gồm những công việc gì? Trong khi đó, theo Thông tư số 1411/TT-CC tại phần II, Mục B nói về thẩm quyền UBND cấp huyện được: “*Chứng thực các hợp đồng theo hướng dẫn tại phần III của Thông tư này*”. Như vậy, có thể thấy giai đoạn này, thẩm quyền chứng thực hợp đồng thuộc UBND cấp huyện, UBND cấp xã thường thực hiện những công việc đơn giản nêu trên.

Năm 2000, Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP có hiệu lực ngày 01/4/2001 hướng dẫn chung về công chứng, chứng thực (sau đây gọi là Nghị định 75). Tại Nghị định 75, nhà làm luật đưa ra tiêu phân biệt giữa

công chứng, chứng thực nhưng thẩm quyền của UBND cấp xã vẫn mập mờ như Thông tư số 1411/TT-CC (việc khác theo quy định của pháp luật)<sup>3</sup> và phải đợi đến Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 có hiệu lực ngày 10/4/2015 (sau đây gọi là Nghị định 23) được ban hành thì thẩm quyền của UBND cấp xã nhìn chung tách biệt rõ ràng so với UBND cấp huyện và tổ chức hành nghề công chứng (sau đây viết tắt là TCHNCC).

Tại Nghị định 23/2005/NĐ-CP, nhà làm luật có sự thay đổi lớn về thẩm quyền chứng thực như: Phòng Tư pháp cấp huyện không thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Đối với nhà ở tại đô thị, theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 thì thẩm quyền của cấp huyện cũng chỉ thực hiện đến hết ngày 30/6/2015<sup>4</sup>. Ngược lại, UBND cấp xã là chủ thể duy nhất được chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến giao dịch là quyền sử dụng đất.

Bên cạnh thay đổi hoạt động chứng thực, nhà nước ban hành Luật Công chứng năm 2006 đánh dấu bước chuyển biến mang tính đột phá về mô hình TCHNCC tại Việt Nam. Theo đó, cùng với Phòng công chứng, nhà nước cho phép thành lập TCHNCC tư nhân với tên gọi “Văn phòng công chứng” hoạt động theo loại hình Doanh nghiệp tư nhân (sau này chuyển đổi thành Công ty hợp danh) được điều chỉnh bởi Luật Doanh nghiệp năm 2005. Thời gian đầu, luật không buộc Văn phòng công chứng phải có nhiều công chứng viên... quá trình này được gọi là “xã hội hoá” hoạt động công chứng. Sự khác nhau về hình thức tại các TCHNCC hiện nay là: (1) Tư nhân thành lập thì mang tên Văn phòng công chứng (2) Nhà nước thành lập thì mang tên Phòng công chứng.

Ngày 20/06/2014, Quốc hội thông qua Luật Công chứng năm 2014, có hiệu lực ngày 01/01/2015 thay thế cho Luật Công chứng năm 2006 góp phần hoàn thiện khiếm khuyết của những năm đầu xã hội hóa hoạt động

<sup>2</sup> Xem Điều 20, Nghị định số 45-HĐBT.

<sup>3</sup> Xem Điều 24, khoản 1, Nghị định 75.

<sup>4</sup> Xem khoản 2, Điều 47, Nghị định 23.

công chứng, mang lại hiệu quả thiết thực đối với xã hội.

Như vậy, có thể thấy với chủ trương xã hội hóa các hoạt động hỗ trợ tư pháp, dưới góc độ pháp luật, lĩnh vực công chứng, chứng thực ngày càng hoàn thiện, bước đầu đáp ứng được nhu cầu của cá nhân, tổ chức và giảm tải lượng việc cho UBND cấp huyện, UBND cấp xã và các PCC nhà nước.

## 2. Công chứng, chứng thực liên quan đến quyền của người sử dụng đất

Trong thời gian, có thể thấy các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, công chứng, chứng thực hay chứng nhận thì ngay từ ban đầu Luật Đất đai năm 1987 đã nêu lên việc giao dịch quyền sử dụng đất: "...nếu ở nông thôn thì do Ủy ban nhân dân xã quyết định, nếu ở thành thị thì do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quyết định"<sup>5</sup>. Thời gian này Việt Nam chưa thành lập được cơ quan công chứng nên bước đầu UBND có thẩm quyền thực hiện chứng nhận các việc liên quan đến công chứng, chứng thực<sup>6</sup>.

Luật Đất đai năm 1993 quy định thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã hoặc cấp huyện cũng không khác so với Luật Đất đai năm 1987, theo đó: "Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương"<sup>7</sup>. Luật Đất đai năm 2003 quy định thủ tục liên quan đến giao dịch về đất đai phải được chứng thực tại UBND cấp xã, hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước, theo đó: "Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

*nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước"*<sup>8</sup> và "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất."*<sup>9</sup>.

Thực tế, khi Luật Công chứng năm 2006 có hiệu lực thi hành, thời gian đầu văn bản của VPCC liên quan đến quyền sử dụng đất không được cơ quan, tổ chức có liên quan chấp thuận, các Ngân hàng, Phòng tài nguyên không đồng ý với văn bản công chứng do VPCC lập mà chỉ chấp nhận văn bản của PCC với lý do hợp đồng, giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Hộ gia đình, cá nhân thì thẩm quyền thuộc công chứng nhà nước hoặc UBND cấp xã nơi có đất quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 127, Luật Đất đai năm 2003. Trong khi đó, tại Luật Công chứng năm 2006 quy định: "*Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.*". Do vậy, đối với hợp đồng, giao dịch mà theo quy định của pháp luật buộc phải công chứng thì công chứng viên của bất cứ TCHNCC nào nếu thực hiện đúng trình tự, thủ tục thì đều có giá trị pháp lý như nhau.

Luật Đất đai năm 2013 quy định thủ tục liên quan đến giao dịch là quyền sử dụng đất không thay đổi nhiều so với Luật Đất đai năm 2003, nếu có, thì chỉ thay đổi nhỏ cho phù hợp với Luật Công chứng, đó là thay cụm từ "công chứng nhà nước" thành "tổ chức hành nghề công chứng"<sup>10</sup> khi chủ sử dụng thực hiện các giao dịch liên quan đến bất động sản.

<sup>5</sup> Xem khoản 3, Điều 16, Luật Đất đai năm 1987.

<sup>6</sup> Xem Mục I, Điểm 4, Thông tư số 574/QLTPTK ngày 10/10/1987.

<sup>7</sup> Xem Điều 31 Luật Đất đai 1993.

<sup>8</sup> Xem Điểm b, khoản 1, Điều 126, Luật Đất đai 2003.

<sup>9</sup> Xem Điểm b, khoản 1, Điều 127, Luật Đất đai 2003.

<sup>10</sup> Xem điểm d, khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, xuyên suốt từ Luật Đất đai năm 1987 đến Luật Đất đai năm 2013, nhà làm luật luôn thừa nhận thẩm quyền quyết định hoặc công chứng, chứng thực của UBND cấp xã và UBND cấp huyện<sup>11</sup> nơi có đất trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất. Song, thực hiện chủ trương chuyển giao các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất từ cấp UBND sang TCHNCC nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho giao dịch theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 (sau đây gọi là Nghị định 88) thời gian đầu việc chuyển đổi diễn ra thuận lợi, nhưng sau khi nhà nước ban hành Nghị định 23 hướng dẫn về chứng thực hợp đồng, giao dịch qua đó tiếp tục khẳng định vai trò của UBND, đặc biệt là UBND cấp xã trong quá trình thực hiện chứng thực giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất thì việc chuyển giao hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất từ UBND cho TCHNCC tạm thời không thực hiện được do Nghị định số 88 chấm dứt hiệu lực.

Cùng với sự thay đổi theo từng thời kỳ liên quan đến thẩm quyền công chứng, chứng thực quyền sử dụng đất thì văn bản dưới luật hướng dẫn thẩm quyền của UBND cấp xã và TCHNCC khi thực hiện hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đôi khi chưa rõ ràng, gây khó khăn, cũng như thiếu tính khả thi trong quá trình áp dụng pháp luật. Cụ thể là, Công văn số 4233/BTP-BTTP do Bộ Tư pháp ban hành ngày 16/11/2015, hướng dẫn thẩm quyền về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở (sau đây gọi là Công văn), trong đó có đoạn ghi: "...trường hợp tổ chức hành nghề công chứng thấy hợp đồng, giao dịch đơn giản, các bên tin tưởng nhau thì công chứng viên công chứng hoặc hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã; ngược lại, trường hợp hợp

đồng, giao dịch phức tạp, tiềm ẩn rủi ro cho các bên, thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng".

Theo tác giả, hướng dẫn của Công văn nêu trên thực hiện tinh thần chuyển giao hợp đồng, giao dịch tại Nghị định số 88 nhằm giảm tải lượng việc tại UBND cấp xã, đồng thời nhằm đảm bảo an toàn giao dịch các bên, nhưng về nội dung Công văn còn nhiều điểm chưa hợp lý, dẫn đến khó khăn khi áp dụng trên thực tế.

**Thứ nhất**, về tính khả thi của Công văn cho thấy còn chưa phù hợp với thực tế. Ví dụ, khi cá nhân, tổ chức đến UBND cấp xã thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất ở, nhà ở nhưng cán bộ, công chức có trách nhiệm thực hiện lấy lý do hợp đồng, giao dịch phức tạp, tiềm ẩn rủi ro cho các bên, qua đó hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn công chứng tại TCHNCC thì hoàn toàn mang tính chủ quan của người thực hiện chứng thực, bởi trong Công văn không giải thích hợp đồng, giao dịch nào là phức tạp, tiềm ẩn rủi ro hoặc tiêu chí nào để xác định hợp đồng, giao dịch là đơn giản. Vì vậy, có thể thấy hướng dẫn của Bộ Tư pháp đã làm khó UBND cấp xã cũng như cá nhân, tổ chức có nhu cầu chứng thực (trường hợp này việc hướng dẫn của cấp xã - nếu có - không khác gì từ chối chứng thực). Trong khi đó, tại khoản 2, Điều 5, Nghị định 23 ghi rõ hai chữ trách nhiệm bên cạnh thẩm quyền của UBND cấp xã trong việc chứng thực hợp đồng, giao dịch. Về phương diện ngữ nghĩa, thì trách nhiệm được hiểu là: "Phần việc được giao cho hoặc coi như được giao cho, phải đảm bảo làm tròn, nếu kết quả không tốt thì phải gánh chịu phần hậu quả"<sup>12</sup>. Như vậy, UBND cấp xã có thẩm quyền chứng thực thì cán bộ, công chức thực hiện phải gắn liền thẩm quyền với trách nhiệm để phục vụ, đáp ứng nhu cầu của cá

<sup>11</sup> Luật Đất đai 1987 và 1993 quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã trong việc xác nhận các giao dịch liên quan đến quyền của người sử dụng đất, nhưng Luật Đất đai năm 2003 và 2013 thì nhà làm luật chỉ nêu thẩm quyền chứng thực thuộc về Ủy ban nhân dân cấp xã, tuy nhiên văn bản hướng dẫn chứng thực vẫn thừa nhận thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, chỉ khi Nghị định 23 ban hành mới chính thức chấm dứt thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện và ghi nhận thẩm quyền của cấp xã.

<sup>12</sup> Xem Từ điển Tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ học do Nxb Đà Nẵng - Trung tâm Từ điển học Hà Nội - Đà Nẵng xuất bản năm 1995 - trang 985.

nhân, tổ chức chứ không được phép thoái thác, trừ khi bất khả kháng.

**Thứ hai**, cũng công văn trên hướng dẫn nếu thấy *hợp đồng, giao dịch đơn giản, các bên tin tưởng nhau thì công chứng viên công chứng hoặc hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã*... hướng dẫn này cũng chưa phù hợp với thực tế bởi khả năng đáp ứng nhanh, thuận tiện cũng như an toàn pháp lý cao nhằm hạn chế rủi ro, tranh chấp các bên của TCHNCC theo đúng tinh thần xã hội hóa các hoạt động hỗ trợ tư pháp. Theo đó, nhà nước từng bước chuyển giao thẩm quyền của UBND liên quan đến chứng thực sang TCHNCC, tạo điều kiện để các TCHNCC tập trung thực hiện đúng chức năng của mình, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước<sup>13</sup>. Mặt khác, khi cá nhân, tổ chức có nhu cầu hoặc luật quy định phải công chứng, chứng thực mà việc đơn giản (khi đã rõ) TCHNCC hướng dẫn về UBND cấp xã để chứng thực thì không khả thi vì công chứng viên đã thụ lý, xem xét hồ sơ, đưa ra biện pháp hoàn thiện hợp đồng, giao dịch. Tuy nhiên, khi thấy việc đơn giản, các bên tin tưởng nhau thì công chứng viên (công chứng hoặc) hướng dẫn tổ chức, cá nhân lựa chọn chứng thực tại UBND xã là việc rất khó có thể xảy ra bởi: (i) Khi chứng thực tại cấp xã thì cán bộ, công chức tiếp nhận vẫn phải thực hiện thủ tục thụ lý, kiểm tra, ký văn bản, nộp phí, nhận lại hồ sơ theo quy định chung (ii) VPCC được nhà nước ủy nhiệm thực hiện nhiệm vụ công nhưng tự hoạch toán các chi phí theo loại hình công ty dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp nên phí và thù lao công chứng là nguồn thu đảm bảo cho hoạt động của VPCC. Hướng dẫn trên có thể

khả thi nếu cá nhân, tổ chức đến PCC nhà nước (đơn vị sự nghiệp thuộc Sở Tư pháp)<sup>14</sup> bởi mô hình PCC vẫn được nhà nước tạo những điều kiện thuận lợi mà VPCC không thể có, ví dụ như: Trụ sở, nhân sự, tài chính... tuy nhiên, số lượng PCC hiện nay quá ít so với VPCC<sup>15</sup>.

**Thứ ba**, trong trường hợp cá nhân, tổ chức không đồng ý với hướng dẫn của UBND cấp xã cũng như TCHNCC thì người thực hiện giải quyết như thế nào? Cá nhân, tổ chức là người yêu cầu công chứng, chứng thực có buộc phải theo hướng dẫn của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hay không? hoặc UBND cấp xã; TCHNCC phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật? vướng mắc này trong Công văn của Bộ Tư pháp không thấy đề cập.

Ngược lại, theo thông báo của Văn phòng Chính phủ về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai như sau: *"Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các bộ chi đạo các địa phương nghiêm túc thực hiện quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục; tránh tình trạng bắt buộc phải công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng không đúng quy định như đã diễn ra tại một số địa phương trong thời gian qua."*<sup>16</sup>. Như vậy, có thể thấy Bộ Tư pháp ban hành Công văn hướng dẫn về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở như phân tích ở trên là chưa sát với thực tế và chưa đúng với tinh thần chỉ đạo của Văn phòng Chính phủ.

(Xem tiếp trang 69)

<sup>13</sup> Xem Nghị quyết số: 49-NQ/TW ngày 02/06/2005 của Bộ Chính trị; và Quyết định số: 250/QĐ-TTg ngày 10/02/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án "Xây dựng Quy hoạch phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở Việt Nam đến năm 2020.

<sup>14</sup> Xem khoản 2, Điều 19, Luật Công chứng năm 2014.

<sup>15</sup> Theo báo cáo tổng kết thực hiện Nghị quyết đại hội lần thứ nhất do ông Chu Văn Khanh - Chủ tịch Hội công chứng viên thành phố Hà Nội trình bày, tính đến tháng 5/2015, Hà Nội đã có 104 tổ chức hành nghề công chứng, trong đó có 10 Phòng Công chứng và 94 Văn phòng công chứng với hơn 400 Công chứng viên đang hành nghề.

<sup>16</sup> Xem Mục 2, Khoản h, Thông báo số 347/TB-VPCC ban hành ngày 27/8/2014.