

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



VÕ TẤN HUY

**PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG
TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

MÃ SỐ: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Phan Đăng Hải**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ
họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Ý nghĩa của luận văn.....	6
7. Kết cấu của luận văn	6
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	8
1.1. Khái quát về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	8
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về văn bản công chứng	8
1.1.1.1. Khái niệm về văn bản công chứng.....	8
1.1.1.2. Đặc điểm về văn bản công chứng	8
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	9
1.1.2.1. Khái niệm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	9
1.1.2.2. Đặc điểm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	9
1.2. Khái quát pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	10
1.2.1. Khái niệm pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	10
1.2.2. Nội dung pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	10
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG NỘI DUNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI.....	11
2.1. Thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	11

2.1.1. Thực trạng quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	11
2.1.2. Thực trạng quy định về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	11
2.1.3. Thực trạng quy định về giá trị pháp lý văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	11
2.1.3.1. Quy định về giá trị thi hành của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	11
2.1.3.2. Quy định về giá trị chứng cứ không phải chứng minh của văn bản công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	12
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Ngãi	12
2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	12
2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về nội dung công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	12
2.2.3. Thực tiễn hoạt động quản lý nhà nước đối với hoạt động công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	12
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	14
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	14
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và khả thi.....	14
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nhằm thúc đẩy sự phát triển của hoạt động công chứng.....	14
3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	14
3.2.1. Sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Công chứng năm 2014.....	14
3.2.1.1. Về định nghĩa văn bản công chứng.....	14
3.2.1.2. Về quy định tiêu chuẩn công chứng viên.....	15
3.2.1.3. Quy định về xử lý vi phạm đối với Văn phòng công chứng.....	15
3.2.2. Chuyển giao thẩm quyền chứng thực hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất từ Ủy ban nhân dân cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng	15

3.2.3. Hoàn thiện quy định về hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	15
3.2.3.1. Quy định về giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15
3.2.3.2. Quy định về thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất đã được công chứng	16
3.2.4. Hoàn thiện các quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	16
3.2.4.1. Quy định về giá trị thi hành của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	16
3.2.4.2. Quy định về giá trị chứng cứ không phải chứng minh của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất	16
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi	16
3.3.1. Tuân thủ pháp luật và đạo đức của công chứng viên khi công chứng hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất.....	16
3.3.2. Nâng cao hiệu quả kiểm soát rủi ro trong hoạt động công chứng hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất	17
3.3.3. Nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	17
KẾT LUẬN	18
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn việc nghiên cứu đề tài

Các quan hệ giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, thuê mua, cho tặng, thế chấp nhà ở và QSDĐ là vô cùng đa dạng và phong phú, đó là nhu cầu, là hoạt động sôi nổi trong giai đoạn phát triển kinh tế hiện nay của Việt Nam, đặc biệt là các khu vực trung tâm kinh tế lớn của cả nước. Điều tất yếu là các tranh chấp, mâu thuẫn về hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ cũng vô cùng đa dạng và phức tạp. Như vậy, đáp ứng mong muốn giá trị pháp lý của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ được đảm bảo có giá trị trong thực tiễn đời sống xã hội, giảm thiểu tối đa các rủi ro và tranh chấp xảy ra trong hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ, thì việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ là một trong những hình thức tối ưu hóa cho việc đảm bảo giá trị pháp lý của giao dịch, và nó đóng vai trò như là một thiết chế hỗ trợ tư pháp mà đã được các nhà làm luật đưa vào quy định pháp luật tương đối hoàn thiện như hiện nay. Với bản chất, chức năng “chứng nhận của công quyền” đối với các giao dịch, công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ đảm bảo tính công khai, minh bạch của các giao dịch, góp phần lành mạnh hoá thị trường BĐS; phòng ngừa rủi ro, tranh chấp, ngăn chặn và hạn chế tình trạng lừa đảo; cung cấp chứng cứ tin cậy khi xảy ra tranh chấp. Chính vì vậy, bằng thiết chế công chứng, Nhà nước có thể kiểm tra, giám sát, điều tiết những giao dịch cần phải được đặt dưới sự quản lý. Đây chính là lý do giải thích cho việc các nhà làm luật đã quy định một số loại giao dịch bắt buộc phải được công chứng.

Cùng với việc hoàn thiện pháp luật về công chứng, các quy định của pháp luật về giá trị pháp lý của văn bản công chứng cũng từng bước được bổ sung, hoàn thiện cho phù hợp. Nếu như tại Nghị định số 45/HĐBT ngày 27/02/1991 (văn bản pháp lý đầu tiên quy định về công chứng) mới chỉ quy định “các hợp đồng và giấy tờ được công chứng có giá trị chứng cứ” thì đến LCC năm 2014, các quy định về văn bản công chứng và giá trị pháp lý của văn bản công chứng đã được quy định một cách tương đối khái quát, rõ ràng và đầy đủ hơn, với hai giá trị cơ bản đó là giá trị chứng cứ và hiệu lực thi hành. Có thể nói, với quy định này, LCC đã thể hiện vai trò của công chứng với chức năng bảo đảm an

toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ, phòng ngừa tranh chấp, đồng thời hạn chế nhiều vụ kiện tại tòa án.

Tuy nhiên, qua thực tiễn cho thấy quy định về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện nay còn chưa đầy đủ, mang tính hình thức, chưa có cơ chế để thực hiện trên thực tế (nhất là vấn đề về hiệu lực thi hành), chưa phát huy hết vai trò của nó đối với việc bảo vệ tính pháp lý cho các bên tham gia các quan hệ giao dịch. Bên cạnh đó, một số quy định còn chưa rõ hoặc có nội dung chòng chéo, mâu thuẫn nên rất dễ dẫn đến những rủi ro pháp lý cho các bên khi tham gia giao dịch, thậm chí vô hiệu hóa nhau, trong khi đó ý thức pháp luật của người dân còn thấp nên không phải trường hợp nào người dân cũng nắm bắt đầy đủ quy định của pháp luật. Dẫn đến tình trạng nhiều cơ quan, tổ chức và cá nhân chưa nhận thức đúng, đầy đủ và thực sự tôn trọng. Chính điều này cũng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích về BĐS của công dân, tạo sự thiếu công bằng và bất ổn định của xã hội, nhất là trong điều kiện đẩy mạnh cải cách tư pháp, cải cách hành chính phục vụ việc xây dựng nhà nước pháp quyền hiện nay.

Với những lý do cơ bản trên đây, học viên lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tỉnh Quảng Ngãi”*** làm luận văn Thạc sĩ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Khi nghiên cứu đề tài này, tác giả nhận thấy trước đó đã có một số công trình nghiên cứu về vấn đề này.

Ở góc độ lý luận, Hoàng Mạnh Thắng với bài viết *Vai trò của công chứng đối với các hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 04 năm 2013 đã có những phân tích về sự cần thiết của việc công chứng hợp đồng, giao dịch về QSDĐ, trong đó tập trung vào vai trò xác thực và đảm bảo tính hợp pháp của các giao dịch về QSDĐ.

Ở khía cạnh nghiên cứu các quy định chung về pháp luật công chứng ở Việt Nam, Đặng Thu In đã có bài viết *Hoàn thiện các quy định về công chứng*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 15 năm 2021. Nghiên cứu này đã đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật công chứng nói chung, bên cạnh đó, các vấn đề về công chứng các giao dịch liên quan đến QSD cũng được đề cập.

Tập trung vào pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng đã có bài viết *Công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất - những vấn đề pháp lý cần lưu ý*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số chuyên đề Hoàn thiện pháp luật về đăng ký tài sản năm 2017. Bài viết đã phân tích vai trò của hoạt động công chứng đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất; cách thức xác định đối tượng của hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và một số vấn đề cần lưu ý khi công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất.

Phạm Thị Thúy Hồng, Hoàng Mạnh Thắng với bài viết *Một số bất cập trong các quy định pháp luật đất đai về công chứng hợp đồng chuyển QSDĐ*, Tạp chí Nghề Luật năm 2019 đã khái quát các vấn đề cơ bản và đưa ra một vài kiến nghị hoàn thiện pháp luật đất đai điều chỉnh các giao dịch chuyển QSDĐ, giới hạn các giao dịch được đề cập bao gồm hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng góp vốn, để tạo cơ sở pháp lý vững chắc, tạo sự thuận lợi cho người làm nghề công chứng trong quá trình tác nghiệp.

Bài viết của Hoàng Giang Linh: *Thẩm quyền công chứng, chứng thực liên quan đến quyền của người sử dụng đất, một số khuyến nghị*, Tạp chí Nghề luật số 2/2017 đã 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 người sử dụng đất; đưa ra một số kiến nghị nâng cao hiệu quả công tác công chứng, chứng thực trong lĩnh vực này.

Bài viết của Nguyễn Thị Nga, Hoàng Minh Chiến: *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và một số vấn đề phát sinh trên thực tế*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 6 đã cho rằng: Giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng để vay vốn nhằm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc tiêu dùng đang chiếm ưu thế trong các giao dịch bảo đảm hiện nay. Giao dịch này bắt buộc phải thiết lập hợp đồng bằng văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, quá trình thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hiện đang phát sinh nhiều vướng mắc, mà nguyên nhân xuất phát từ sự bất cập của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất

Bài viết của Trần Văn Hạnh, *Một vài ý kiến rút ra từ thực tế công chứng các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân và hộ gia đình*, Tạp chí

Nghề Luật, Số 4 năm 2010 đã phân tích một số vướng mắc trong quá trình nghiên cứu, xác minh hồ sơ và thực hiện công chứng: về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được xuất trình yêu cầu công chứng; các giấy tờ khác trong hồ sơ yêu cầu công chứng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình và việc thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân và hộ gia đình, từ đó đề xuất một số giải pháp.

Ở cấp độ luận văn thạc sĩ, các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài là:

i) Nguyễn Thị Diễm, *Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn thi hành tại một số tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2020. Luận văn đã nghiên cứu quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương; từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng hoạt động công chứng loại hợp đồng này.

ii) Nguyễn Văn Dũng, *Pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ và thực tiễn áp dụng*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2019. Luận văn đã trình bày những vấn đề lý luận và pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ. Từ việc phân tích thực trạng pháp luật về công chứng hợp đồng thế chấp QSDĐ, từ đó đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

iii) Nguyễn Hải Yến, *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự hiện hành và thực tiễn thi hành tại một số văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội năm 2021. Luận văn đã phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một số văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái; từ đó đưa ra các kiến nghị và định hướng hoàn thiện pháp luật về loại hợp đồng này.

Có thể thấy rằng, thông qua các công trình nghiên cứu kể trên, các vấn đề lý luận về công chứng nói chung, công chứng hợp đồng liên quan đến QSDĐ nói chung đã được nhiều tác giả quan tâm phân tích. Thực trạng các quy định

pháp luật và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ cũng được phân tích phần nào. Trên cơ sở kế thừa những thành công của các công trình nghiên cứu đi trước, luận văn sẽ tập trung khái quát những vấn đề lý luận cơ bản về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ, đặc biệt phân tích thực trạng các quy định pháp luật hiện hành, thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ tại địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, từ đó rút ra các kiến nghị, giải pháp hoàn thiện.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là kiến nghị, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ trong thời gian tới.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.
- Phân tích, bình luận, đánh giá thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.
- Phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Ngãi.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Các vấn đề lý thuyết về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ và pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ
- Các quy định pháp luật hiện hành về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ (Luật công chứng năm 2014; Luật đất đai năm 2013; Luật nhà ở năm 2014; và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành...vvv)
- Các số liệu báo cáo về thực tiễn công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi; và Sở Tư pháp Tỉnh Quảng Ngãi

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về nội dung, phạm vi nghiên cứu của luận văn được xác định là các vấn đề pháp lý đặt ra đối với hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở

và QSDĐ bao gồm: nội dung, trình tự thủ tục, giá trị pháp lý văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Về địa bàn, các nghiên cứu về thực trạng quy định pháp luật giới hạn ở Việt Nam, các nghiên cứu và thực tiễn thực hiện pháp luật chỉ đề cập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Về thời gian, thời gian nghiên cứu tập trung vào giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2021.

5. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, sử dụng kết hợp hoặc riêng lẻ nhiều phương pháp nghiên cứu khoa học cụ thể như:

Phương thức kế thừa: Sử dụng và dựa trên kết quả của các công trình nghiên cứu luật học có liên quan.

Phương thức phân tích so sánh: Sử dụng các hệ cơ sở lý luận tương đồng và không tương đồng để phân tích và đánh giá những cơ sở lý luận hiện tại.

Phương thức chứng minh cơ sở lý luận bằng thực tiễn: Phân tích các vụ việc đã có trong thực tế để chứng minh đặc tính của cơ sở lý luận.

Phương thức quy nạp: Tổng kết và đưa ra các đề xuất cơ sở lý luận mới phù hợp cho thực tiễn từ những phân tích của thực tiễn.

6. Ý nghĩa của luận văn

Luận văn cung cấp một cách tương đối có hệ thống các cơ sở khoa học về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ; góp phần làm rõ thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ. Từ đó, luận giải và đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Kết quả nghiên cứu của luận văn có thể sử dụng là học liệu tại các cơ sở đào tạo chuyên ngành Luật (Đại học và Sau đại học).

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Chương 2: Thực trạng pháp luật công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ và thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Quảng Ngãi.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái quát về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm về văn bản công chứng

1.1.1.1. Khái niệm về văn bản công chứng

Như vậy, kế thừa theo quan điểm của trường phái công chứng La-tinh và từ các phân tích trên về quá trình hình thành khái niệm văn bản công chứng của Việt Nam, tác giả đưa ra khái niệm như sau: “*Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên hỗ trợ thực hiện và chứng nhận tính xác thực của nó tại các cơ sở hoạt động công chứng, trừ trường hợp đặc biệt được thực hiện ngoài cơ sở hoạt động công chứng theo pháp luật quy định*”.

1.1.1.2. Đặc điểm về văn bản công chứng

Từ định nghĩa nêu trên, văn bản công chứng có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, văn bản công chứng là văn bản hợp đồng, giao dịch, bản dịch được công chứng viên công chứng theo quy định mà không bao gồm bản sao, chữ ký của cá nhân trong các giấy tờ.

Thứ hai, văn bản công chứng đảm bảo tính chính xác về thời gian, chủ thể, địa điểm công chứng.

Thứ ba, văn bản công chứng có tính chính thức hóa, công khai hóa các sự kiện pháp lý.

Thứ tư, văn bản công chứng là kết quả hoạt động của công chứng viên và đảm bảo sự phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội của văn bản công chứng.

Thứ năm, văn bản công chứng được tuân thủ theo nguyên tắc về thủ tục, trình tự chặt chẽ trong nội dung và hình thức, bảo đảm tính xác thực, tính hợp pháp.

Thứ sáu, ngày có hiệu lực của văn bản công chứng là ngày văn bản công chứng được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Từ khái niệm về văn bản công chứng và hợp đồng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ có thể hiểu: “*Công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở, đất đai nhằm chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”.

1.1.2.2. Đặc điểm về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ có những đặc điểm sau đây:

Thứ nhất, do đặc điểm của giao dịch trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ liên quan đến tài sản có giá trị lớn và có nhiều tiềm ẩn về rủi ro nên khi tham gia giao dịch, các chủ thể đòi hỏi các văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ phải tính chính xác cao cả về hình thức lẫn nội dung,

Thứ hai, do giao dịch trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ rất đa dạng về hình thức cũng như là nội dung,

Thứ ba, văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ có tính pháp lý cao, các nội dung và đặc điểm về nhà ở, đất đai qua công chứng sẽ được công khai trên hệ thống cơ sở dữ liệu BĐS.

Thứ tư, công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ được điều chỉnh bởi nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, BLDS, Luật Công chứng.

1.2. Khái quát pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Từ các phân tích trên, có thể hiểu pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ là: “*Pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở, đất đai tọa lạc; nhằm chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”

1.2.2. Nội dung pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Nội dung pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ bao gồm các nhóm quy định sau đây:

Thứ nhất, nhóm quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Thứ hai, nhóm quy định về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Thứ ba, nhóm quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG NỘI DUNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TỈNH QUẢNG NGÃI

2.1. Thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

2.1.1. Thực trạng quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, chủ thể tham gia hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ

Thứ hai, khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ, công chứng viên kiểm tra các giấy tờ trong hồ sơ công chứng để kiểm tra về đối tượng của hợp đồng, về thẩm quyền, phạm vi công chứng; về nhân thân của người yêu cầu công chứng.

2.1.2. Thực trạng quy định về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Bước 1: Người có yêu cầu công chứng chuẩn bị hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định

Bước 2: Người có yêu cầu công chứng nộp hồ sơ yêu cầu công chứng cho công chứng viên tại các tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

Bước 3: Người có yêu cầu công chứng nộp phí, thù lao công chứng, chi phí khác theo quy định, nhận kết quả công chứng và ký tên vào sổ nhận kết quả công chứng tại Bộ phận trả kết quả của tổ chức hành nghề công chứng.

2.1.3. Thực trạng quy định về giá trị pháp lý văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

2.1.3.1. Quy định về giá trị thi hành của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Theo quy định của Luật công chứng năm 2014 thì: Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác. Về kỹ thuật lập pháp thì Luật

Công chứng năm 2014 đã đưa ra cách thức để các bên lựa chọn để bảo đảm giá trị thi hành của văn bản công chứng nói chung và của các hợp đồng, thỏa thuận trong hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

2.1.3.2. Quy định về giá trị chứng cứ không phải chứng minh của văn bản công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, về tính nhất quán trong công chứng và chứng thực.

Thứ hai, về tính hình thức hóa công chứng, chứng thực các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Ngãi

2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ.

Thứ hai, hồ sơ công chứng thiếu giấy tờ liên quan đến hợp đồng, giao dịch:

Thứ ba, phí công chứng, thù lao công chứng và chi phí khác.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về nội dung công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, việc không tuân thủ quy định pháp luật của tổ chức hành nghề công chứng, của công chứng viên khi thực hiện công chứng ngoài trụ sở mà không có lý do chính đáng theo quy định;

Thứ hai, hiện tượng giả mạo giấy tờ, giả mạo chủ thể tham gia hợp đồng được thể hiện qua nhiều thủ đoạn tinh vi khác nhau, tuy nhiên, có hai loại phổ biến

Thứ ba, công chứng viên có năng lực không đồng đều giữa các tổ chức hành nghề công chứng.

Thứ tư, sự phối hợp trong hoạt động công chứng giữa các tổ chức hành nghề công chứng với nhau.

2.2.3. Thực tiễn hoạt động quản lý nhà nước đối với hoạt động công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, công tác triển khai thực hiện hoạt động quản lý nhà nước về công chứng.

Thứ hai, việc thành lập tổ chức xã hội nghề nghiệp của công chứng viên trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Thứ ba, công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về công chứng hợp đồng.

Thứ tư, công tác tổ chức tập huấn, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề và đạo đức nghề nghiệp công chứng.

Thứ năm, hoạt động kiểm tra, thanh tra.

Thứ sáu, cơ sở dữ liệu công chứng và việc thực hiện quy chế khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu công chứng.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và khả thi

Việc kiểm tra, rà soát các quy định của BLDS năm 2015, Luật Công chứng năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 cũng như các quy phạm pháp luật khác có liên quan đến công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ nhằm tránh sự mâu thuẫn, thiếu đồng nhất trong hệ thống văn bản pháp luật hiện hành.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nhằm thúc đẩy sự phát triển của hoạt động công chứng

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Công chứng năm 2014 theo hướng quy định cụ thể chính sách ưu đãi đối với Văn phòng công chứng thành lập tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, như: chính sách thuê đất, sử dụng lao động Sửa đổi Điều 10 Luật Công chứng năm 2014 quy định miễn đào tạo nghề công chứng viên theo hướng bổ sung đối tượng được miễn đào tạo nghề công chứng là trợ giúp viên pháp lý, thanh tra viên hoặc công chức làm công tác quản lý nhà nước về công chứng. Tại

3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

3.2.1. Sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Công chứng năm 2014

3.2.1.1. Về định nghĩa văn bản công chứng

Khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 (Luật Công chứng) giải thích về văn bản công chứng như sau: “Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này”. Căn cứ vào quy định này, văn bản công chứng bao gồm 03 loại sau đây: hợp đồng, giao dịch và bản dịch. Có thể nói, nội hàm của khái niệm văn bản công

chứng của Luật Công chứng không tương thích với BLDS năm 2015 (BLDS 2015).

3.2.1.2. Về quy định tiêu chuẩn công chứng viên

Thứ nhất, những trường hợp không được bổ nhiệm công chứng viên.

Thứ hai, miễn nhiệm công chứng viên.

3.2.1.3. Quy định về xử lý vi phạm đối với Văn phòng công chứng

Tình trạng giấy tờ giả hiện nay trong hoạt động công chứng đang trở thành vấn nạn, đặc biệt là giả giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Công chứng viên chủ yếu sử dụng kỹ năng và kiến thức để nhận diện giấy tờ giả khi thụ lý hồ sơ công chứng. Thông thường, công chứng viên phải tiếp xúc trực tiếp với giấy tờ bản giấy, sử dụng các giác quan để tìm kiếm các dấu hiệu bảo mật hoặc dấu vết giả mạo. Nếu không được đào tạo, tập huấn các khóa nghiệp vụ nhận diện giấy tờ giả, công chứng viên rất khó để phân biệt giấy tờ thật hay giả khi công nghệ làm giấy tờ giả ngày một tinh vi.

3.2.2. Chuyển giao thẩm quyền chứng thực hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất từ Ủy ban nhân dân cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng

Trong khi Luật Công chứng năm 2014 quy định các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng thì Luật Đất đai năm 2013 lại quy định hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ có thể được công chứng hoặc chứng thực tại UBND cấp xã, phường. Việc quy định cho phép người dân lựa chọn công chứng hoặc chứng thực đã đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong việc đi lại, giảm chi phí trong việc chứng nhận hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ nhưng chưa tách bạch được hoạt động công chứng của các tổ chức dịch vụ công và chứng thực của UBND cấp xã, phường.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

3.2.3.1. Quy định về giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “*Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật*

có quy định khác”. Khoản 1 Điều 20 BLDS năm 2015 cũng quy định: “*Người thành niên là người từ đủ mười tám tuổi trở lên*”.

3.2.3.2. Quy định về thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất đã được công chứng

Điều 5, Luật Công chứng năm 2014 quy định 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. Điều 122, Luật Nhà ở năm 2014 cũng quy định các hợp đồng về thế chấp nhà ở có hiệu lực từ thời điểm hợp đồng được công chứng.

3.2.4. Hoàn thiện các quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

3.2.4.1. Quy định về giá trị thi hành của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Việc không quy định cơ chế bảo đảm thi hành văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ hoặc có quy định nhưng không khả thi, thiếu hiệu lực, hiệu quả thì vô hình chung sẽ làm vô hiệu hóa giá trị của văn bản này (như đối với trường hợp xử lý BĐS bảo đảm trong trường hợp hợp đồng bảo đảm thế chấp bằng BĐS đã được công chứng).

3.2.4.2. Quy định về giá trị chứng cứ không phải chứng minh của văn bản công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Việc quy định về giá trị pháp lý văn bản công chứng giao dịch về nhà ở và QSDĐ, trong đó, phân tích các bất cập chủ yếu về giá trị chứng không cần chứng minh và giá trị hiệu lực thi hành của văn bản.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

3.3.1. Tuân thủ pháp luật và đạo đức của công chứng viên khi công chứng hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, nâng cao chất lượng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ; tuân thủ pháp luật và đạo đức khi hành nghề công chứng

Thứ hai, tiếp tục đẩy mạnh, nâng cao và phát huy có hiệu quả vai trò tự quan Hội công chứng viên tỉnh Quảng Ngãi - tổ chức xã hội - nghề nghiệp công chứng viên.

3.3.2. Nâng cao hiệu quả kiểm soát rủi ro trong hoạt động công chứng hợp đồng về nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, để tránh thiệt hại do hành vi làm giấy tờ giả; giả chủ sử dụng đất thì trước khi ký, công chứng viên cần kiểm tra, xác minh các thông tin liên quan của chủ thể tham gia trong hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ,

Thứ hai, tích cực ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động công chứng của CCV.

Thứ ba, thực hiện việc xác minh hoặc tích cực phối hợp giám định giấy tờ liên quan đến QSDĐ, chủ thể tham gia giao dịch.

Thứ tư, pháp luật cần xử lý nghiêm minh, truy cứu trách nhiệm hình sự đối với hành vi làm giả, sử dụng giấy tờ giả, tài liệu giả, giả mạo người khác để ký hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ theo Điều 141 BLHS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) về “tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức”.

3.3.3. Nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý nhà nước về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

Thứ nhất, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra theo định kỳ hàng năm hoặc đột xuất.

Thứ hai, tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và QSDĐ

Thứ ba, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật về công chứng

Thứ tư, tăng cường hơn nữa công tác phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước về công chứng và các cơ quan có liên quan tại địa phương như: Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn phòng đăng ký QSDĐ); cơ quan thi hành án dân sự, cơ quan công an, cơ quan thuế, cơ quan đăng ký và quản lý hộ tịch, cơ quan công an.

KẾT LUẬN

Công chứng có vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế thị trường và đời sống xã hội của nhân dân. Với sự phát triển của các tổ chức hành nghề công chứng và giá trị pháp lý của văn bản công chứng, hoạt động công chứng có vai trò như người gác cửa đảm bảo an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nói chung và hợp đồng về nhà ở và QSDĐ nói riêng. Hoạt động công chứng ngày càng phục vụ kịp thời nhu cầu công chứng đa dạng của nhân dân, tiết kiệm thời gian, chi phí cho xã hội, giảm thiểu gánh nặng pháp lý cho tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư trong nước, ngoài nước và tạo tiền đề quan trọng cho việc đưa hoạt động công chứng phát triển theo xu hướng hội nhập với khu vực và thế giới.

Các quy định của pháp luật liên quan đến công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ đã được quy định và sửa đổi, bổ sung để từng bước đáp ứng yêu cầu thực thi. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về công chứng nói chung và công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ nói riêng vẫn còn những tồn tại, bất cập cần được tiếp tục hoàn thiện để phù hợp hơn với yêu cầu thực tiễn hiện nay. Việc quy định cho phép người dân tự lựa chọn hình thức công chứng hoặc chứng thực khi chứng nhận các hợp đồng, giao dịch nói chung và hợp đồng về nhà ở và QSDĐ nói riêng đã tạo ra sự thiếu nhất quán trong quá trình thực hiện.

Trong phạm vi nghiên cứu, luận văn đã đi sâu phân tích các cơ sở lý luận của công chứng, giá trị pháp lý của văn bản được công chứng; phân tích, bình luận, đánh giá về hoạt động thực tiễn của các công chứng viên trong việc chứng nhận hợp đồng về nhà ở và QSDĐ, những mâu thuẫn, hạn chế còn tồn tại. Luận văn cũng đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; đưa ra những định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về công chứng, định hướng nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ tại tỉnh Quảng Ngãi; từ đó đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng về nhà ở và QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Qua đó nhằm xây dựng hệ thống pháp luật hoàn thiện trong lĩnh vực công chứng, lĩnh vực quản lý đất

đai, tạo cơ sở để xây dựng thị trường bất động sản công khai, minh bạch, đảm bảo an toàn pháp lý cho cá nhân, tổ chức thế chấp để vay vốn cũng như các ngân hàng, tổ chức tín dụng trong việc bảo đảm an toàn nguồn vốn cho vay. Trên cơ sở đó góp phần để các cá nhân, doanh nghiệp phát triển sản xuất, kinh doanh, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương và nâng cao giá trị lợi ích cho toàn xã hội.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Văn Hữu (2022), Trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hoạt động công chứng theo pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội
2. Hoàng Thị Hồng Trang (2106), Bản chất, phạm vi và vai trò của hoạt động công chứng ở Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội
3. Lại Thị Bích Ngà (2014), Bàn về một số điểm mới của Luật Công chứng năm 2014, Tạp chí Nghề Luật, Số 6/2014, tr. 70 - 71.
4. Tuấn Đạo Thanh, Nguyễn Duy Ninh (2014), Bàn về một số điểm mới trong Luật Công chứng năm 2014 , Tạp chí Dân chủ và Pháp luật. Số 11/2014, tr. 53 - 57.
5. Nguyễn Văn Mích, Doãn Hồng Nhung (2020), Bàn về cơ chế bảo đảm tính xác thực, tính hợp pháp trong hoạt động công chứng, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, tr. 129-141
6. Phan Thị Bình Thuận(2020), Công chứng điện tử tại Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng công nghiệp 4.0,Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 20 (420), tr. 41 – 48
7. Bộ Tư pháp (2006), Từ điển luật học. Nxb. Từ điển Bách khoa
8. Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), Giáo trình luật đất đai, Nxb. Công an Nhân dân
9. Hoàng Phê (2006), Từ điển tiếng Việt, Nxb. Đà Nẵng,
10. Phạm Văn Võ (2012), Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai,, Nxb. Lao động,
11. Lưu Quốc Thái (2106), Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, Nxb. Hồng Đức,
12. Thân Văn Tài (2017), Công chứng giao dịch về quyền sử dụng đất - Một số vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện pháp luật, Tạp chí Dân chủ & Pháp luật, Số chuyên đề tháng 1, tr. 3-7
13. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), Công chứng, chứng thực - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp Khoa
14. Nguyễn Thị Phượng (2017), Công chứng hợp đồng về quyền sử dụng đất, Luận văn thạc sĩ LKT,Đại Học Mở Hà Nội,

15. Nguyễn Xuân Thu (2018), Giáo trình kỹ năng hành nghề công chứng, Nxb.Tư Pháp

16. Nguyễn Thùy Trang (2017), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học, Trường đại học Luật Hà Nội,

17. Nguyễn Thị Diễm, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn thi hành tại một số tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội năm 2020

18. Nguyễn Hoàng Dũng (2019), Trách nhiệm pháp lý của Công chứng viên trong các giao dịch về quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Bắc Ninh, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

19. Nguyễn Hồ Phương Vinh (2020), Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của công chứng viên trong hoạt động công chứng theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh, Luận văn thạc sĩ, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

20. Nguyễn Thị Lợi (2019), Pháp luật về dịch vụ công chứng từ thực tiễn tỉnh Ninh Bình, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Mở Hà Nội,

21. Trần Thị Lịch (2013), Một số vấn đề cần lưu ý khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Số 5, tr. 39-41

22. Báo Quảng Ngãi (2022), Nâng cao chất lượng công chứng; truy cập tại: <https://baoquangngai.vn/channel/2034/202203/nang-cao-chat-luong-cong-chung-3107708/>

23. Báo Xây dựng (2022), Quảng Ngãi: Phát hiện nhiều sổ đỏ giả; xem tại: <https://baoxaydung.com.vn/quang-ngai-phat-hien-nhieu-so-do-gia-330072.html>

24. Mua bán giấy tờ giả có thể bị phạt tới 7 năm tù; xem tại: <https://dangcongsan.vn/ban-doc/luat-su-cua-ban/mua-ban-giay-to-gia-co-the-bi-phat-toi-7-nam-tu-590473.html>

25. Đỗ Văn Đại (2011), Bồi thường thiệt hại do công chứng viên gây ra, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. Số 14/2011, tr. 44 - 52.

26. Nguyễn Xuân Quang, Trần Ngọc Tuấn (2020), Trách nhiệm bồi thường thiệt hại của tổ chức công chứng khi chứng nhận hợp đồng có yếu tố giả mạo bị Tòa án tuyên vô hiệu, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật. 2020. - Số 9, tr. 54-60.

27. Báo Quảng Ngãi (2017), HĐND tỉnh giám sát hoạt động các văn phòng công chứng; xem tại: <https://baoquangngai.vn/channel/2022/201705/hdnd-tinh-giam-sat-hoat-dong-cac-van-phong-cong-chung-2806812/>

28. Nguyễn Thị Cẩm Lai (2018), Quản lý nhà nước đối với các tổ chức hành nghề công chứng từ thực tiễn tỉnh Quảng Ngãi, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

29. Xem tại: <https://vietnamnotary.org/thanh-vien/hoi-cong-chung-vien-tinh-quang-ngai>

30. Nguyễn Cao Nguyên (2017), Quản lý Nhà nước về công chứng từ thực tiễn Tỉnh Quảng Ngãi, Luận văn thạc sĩ, Học viện Khoa học xã hội

31. Nguyễn Hữu Khang (2016), Xã hội hoá hoạt động công chứng thực trạng và giải pháp tại tỉnh Hải Dương, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại Học Mở Hà Nội,

32. Đinh Văn Dinh, Võ Xuân Cường (2021), Giải pháp nâng cao trách nhiệm của công chứng viên trong hoạt động công chứng, Tạp chí Nghề Luật, Số 11, tr. 21-26.

33. Nguyễn Xuân Thu (2019), Hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk - Thực trạng và giải pháp , Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội,

34. Nguyễn Thị Diễm (2020), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn thi hành tại một số tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội

35. Hoàng Giang Linh (2017), Hộ gia đình - góc nhìn chủ thể từ hoạt động công chứng, Tạp chí Nghề luật. Số 4/2017, tr. 17 - 22,

36. Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử (2019). Giá trị pháp lý của văn bản được công chứng, chứng thực; xem tại: <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/cong-dan-va-phap-luat-2/gia-tri-phap-ly-cua-van-ban-duoc-cong-chung-chung-thuc>

37. Nguyễn Thị Bích (2021), Giá trị pháp lý của hợp đồng, giao dịch được công chứng, chứng thực trong việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án, Tạp chí TAND điện tử