

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**LÊ THỊ THU HÀ**

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

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8 38 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**QUẢNG BÌNH, năm 2021**

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Trần Tiến 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

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Lý do chọn đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận văn .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Những đóng góp mới của luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn.....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b> .....	<b>7</b>
1.1. Một số vấn đề lý luận về hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	7
1.1.1. Khái niệm hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	7
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất. ....	7
1.1.3. Nguyên tắc ký kết hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	7
1.2. Lý luận về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	8
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của công chứng .....	8
1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	9
1.2.3. Mục đích, ý nghĩa về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	10
1.2.4. Nguyên tắc của hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	10
1.2.5. Yêu cầu của hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	10
1.3. Khái quát pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	11
1.3.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	11
1.3.2. Nội dung pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	11
1.4. Các yếu tố tác động đến hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	12
Kết luận Chương 1 .....	13

## **Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH .....14**

2.1. Thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	14
2.1.1. Quy định về thẩm quyền công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	14
2.1.2. Quy định về trách nhiệm của công chứng viên trong hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	14
2.1.3. Quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	14
2.1.4. Quy định về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	15
2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.....	15
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình .....	15
2.2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.....	15
2.2.3. Những hạn chế, bất cập .....	16
2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.....	16
Kết luận Chương 2 .....	17

## **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 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....18**

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	18
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải phù hợp thực tiễn .....	18
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch các quy định về điều kiện, trình tự thủ tục công chứng .....	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải đặt trong cái cách tổng thể.....	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	18

3.2.1. Rà soát Luật Công chứng để sửa đổi, bổ sung những quy định chưa phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn.....	18
3.2.2. Cần sửa đổi quy định về thẩm quyền công chứng theo hướng chuyên 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.....	18
3.2.3. Thống nhất thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng .....	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất .....	18
3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất rộng rãi đến mọi chủ thể .....	19
3.3.2. Cần phát triển các tổ chức hành nghề công chứng và xây dựng đội ngũ công chứng viên có đầy đủ phẩm chất, năng lực, trình độ.....	19
3.3.3. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động công chứng các hợp đồng, giao dịch nói chung và công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nói riêng .....	19
3.3.4. Cần có chính sách hỗ trợ, khuyến khích tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân trong việc thành lập và tổ chức hoạt động của Văn phòng công chứng những nơi có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn .....	19
3.3.5. Nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn nghiệp vụ và phẩm chất của đội ngũ công chứng viên .....	19
3.3.6. Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với việc vi phạm trong việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.....	19
Kết luận Chương 3 .....	20
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>21</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>23</b>



# MỞ ĐẦU

## 1. Lý do chọn đề tài

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, các giao dịch dân sự ngày một gia tăng về số lượng và tính chất phức tạp, đòi hỏi Nhà nước phải có những biện pháp hữu hiệu để quản lý cũng như bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhà nước, tổ chức và của công dân khi tham gia giao dịch. Một trong những biện pháp quản lý đối với các giao dịch dân sự, đó là hoạt động công chứng.

Các giao dịch về nhà ở, quyền sử dụng đất đã trở nên vô cùng phổ biến. Thông thường các giao dịch này sẽ được thiết lập thông qua các bản hợp đồng nhằm đảm bảo sự thỏa thuận, ràng buộc một cách rõ ràng. Pháp luật hiện hành từ Bộ luật Dân sự đến các luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Nhà ở đều có quy định một số hợp đồng về bất động sản như mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn... bắt buộc phải công chứng.

Kể từ khi Luật Công chứng được ban hành, hoạt động công chứng nói chung, công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở, quyền sử dụng đất nói riêng đã có những chuyển biến mạnh mẽ. Các hoạt động giao dịch được kiểm soát, các tranh chấp, khiếu kiện ít xảy ra hơn, giảm gánh nặng cho Tòa án và giúp thị trường bất động sản ổn định hơn rất nhiều. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn thi hành các quy định này còn bộc lộ một số hạn chế.

Do đó, việc nghiên cứu về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất là cần thiết nhằm tìm ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng. Điều này lại càng có giá trị khi đề tài được nghiên cứu dựa trên sự so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình. 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 tại tỉnh Quảng Bình”*** làm luận văn thạc sĩ luật học.

## **2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận văn**

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 nhiều góc độ khác nhau như:

- Luận văn Thạc sĩ, “*Giá trị pháp lý của văn bản công chứng*” của tác giả Đỗ Đức Hiền năm 2013 Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Luận văn Thạc sĩ luật học “*Trách nhiệm bồi thường do công chứng viên gây ra trong hoạt động công chứng theo pháp luật Việt Nam*” của Hoàng Văn Hữu năm 2014, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

Luận văn Thạc sĩ luật học “*Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” của Lê Thị Thanh năm 2015, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

Luận văn Thạc sĩ luật học “*Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại Quảng Bình*” của Nguyễn Thị Hồng Luyến năm 2017, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

Nhóm sách chuyên khảo có liên quan như: “*Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015*” của PGS.TS Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam, TP. Hồ Chí Minh (2016); *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự 2015*, của PGS.TS Nguyễn Văn Cừ - PGS. TS Trần Thị Huệ - Nhà xuất bản Công An Nhân Dân, Hà Nội (2016).

Nhìn chung, các công trình khoa học trên đã mang đến cho tác giả một cái nhìn khá toàn diện về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất và những góc độ tiếp cận khác nhau thuộc lĩnh vực công chứng. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có một công trình nào đi sâu nghiên cứu, phân tích một cách có hệ thống, đầy đủ, chuyên sâu và toàn diện trên phương diện lý luận, thực tiễn đặt trong mối quan hệ so sánh, đối chiếu với thực tiễn thi hành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thì dường như vẫn còn thiếu một công trình như vậy. Vì vậy, việc nghiên cứu đề tài “***Pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình***” vừa đảm bảo tính mới, cần thiết, tính thời sự và phù hợp với xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới ở Việt Nam nói



chung và tỉnh Quảng Bình nói riêng trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### ***3.1. Mục đích nghiên cứu***

Thông qua việc tìm hiểu, phân tích để làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận cũng như đánh giá thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, tác giả đề xuất những giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trong thời gian tới.

#### ***3.2. Nhiệm vụ***

- Tìm hiểu, phân tích để làm sáng tỏ một số vấn đề lý luận pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình.

- Đưa ra định hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thi hành tại tỉnh Quảng Bình.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Đối tượng nghiên cứu của đề tài tập trung vào các nội dung chủ yếu sau đây:

- Các quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai, pháp luật về công chứng trong nền kinh tế thị trường ở nước ta hiện nay;

- Các quy định của Luật đất đai năm 2013, các quy định của Luật Nhà ở năm 2014, các quy định của Luật Công chứng năm 2014, các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

- Thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình ...

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

*Phạm vi không gian:* Luận văn tập trung nghiên cứu về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên phạm vi địa bàn tỉnh Quảng Bình.

*Phạm vi thời gian:* Giai đoạn từ năm 2016 đến hết năm 2020.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận nghiên cứu**

Luận văn vận dụng phương pháp luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước, pháp luật, kinh tế, xã hội; chủ trương, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về công chứng các hợp đồng giao dịch, trong đó có công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

#### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Để làm rõ các vấn đề nghiên cứu, luận văn sử dụng phương pháp nghiên cứu lịch sử, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp khảo sát thực tiễn và đánh giá, phương pháp phân tích...Cụ thể, như sau:

- Phương pháp phân tích được sử dụng ở tất cả các chương, mục của luận văn khi nghiên cứu các vấn đề về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, đánh giá thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.

- Phương pháp thống kê được sử dụng để tập hợp, xử lý các tài liệu, số liệu liên quan đến công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.

- Phương pháp chứng minh được sử dụng để làm sáng tỏ các luận điểm, các nhận định về thực trạng pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình.

- Phương pháp tổng hợp, quy nạp được sử dụng chủ yếu trong việc đưa ra những nhận định, kết luận của từng chương và kết luận chung của luận văn.

## **6. Những đóng góp mới của luận văn**

Có rất nhiều đề tài nghiên cứu về vấn đề công chứng hợp đồng, trong đó có một số lĩnh vực cụ thể. Nhưng hiện nay pháp luật Việt Nam quy định về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở, quyền sử dụng đất còn nhiều hạn chế, thiếu sót đã dẫn đến việc thực thi pháp luật chưa thực sự hiệu quả do những nguyên nhân khách quan và chủ quan khác nhau. Và cho đến nay cũng chưa có công trình khoa học nào đi sâu nghiên cứu một cách cơ bản và có hệ thống pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình.

Là một công trình nghiên cứu về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình, luận văn góp phần làm sáng tỏ thêm một số vấn đề lý luận về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất như xây dựng khái niệm, làm rõ đặc điểm, nội dung, ý nghĩa của công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất. Qua việc đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình, luận văn chỉ ra những thiếu sót, những quy định cần làm rõ, hạn chế, bất cập của khung pháp luật hiện hành về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình để từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật công chứng ở Việt Nam nói chung, ở tỉnh Quảng Bình nói riêng.

## **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 công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

Chương 2: Thực trạng pháp luật công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Quảng Bình.

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 quyền sử dụng đất.

**Chương 1**  
**MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CÔNG CHỨNG**  
**CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở**  
**VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**1.1. Một số vấn đề lý luận về hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất**

***1.1.1. Khái niệm hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất và hợp đồng liên quan đến nhà ở là một loại hợp đồng dân sự, đó là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, trao đổi, mượn, hợp tác, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn ... Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực hoặc đăng ký, nếu pháp luật có quy định.

***1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

*Thứ nhất*, về hình thức đây là một loại hợp đồng dân sự, do vậy nội dung của hợp đồng phải tuân theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Về hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, Bộ luật Dân sự 2015 quy định hợp đồng phải được lập thành văn bản.

*Thứ hai*, đối tượng của hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở.

***1.1.3. Nguyên tắc ký kết hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

*Một là*, nguyên tắc tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

*Hai là*, nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng khi giao kết hợp đồng.

Ngoài hai nguyên tắc cơ bản trên, khi giao kết hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất các bên giao kết hợp đồng phải có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

## **1.2. Lý luận về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất**

### **1.2.1. Khái niệm, đặc điểm của công chứng**

#### **1.2.1.1. Khái niệm về công chứng**

Khoản 1, Điều 2 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản, tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

Khái niệm công chứng trong Luật Công chứng năm 2014 đã đề cập đến chủ thể thực hiện công chứng là công chứng viên của các tổ chức hành nghề công chứng chứ không quy định chung chung là công chứng viên như trước đây. Theo quy định của Luật thì các tổ chức hành nghề công chứng bao gồm Phòng Công chứng của Nhà nước và Văn phòng công chứng của tư nhân hoạt động theo mô hình công ty hợp danh. Đây là giai đoạn thực hiện mạnh mẽ chủ trương xã hội hóa hoạt động công chứng nhằm phục vụ nhu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch của người dân.

#### **1.2.1.2. Đặc điểm công chứng**

*Thứ nhất*, chủ thể công chứng phải là Công chứng viên

*Thứ hai*, tổ chức hành nghề công chứng bao gồm Phòng công chứng và Văn phòng công chứng.

*Thứ ba*, đối tượng được công chứng là Văn bản công chứng bao gồm hợp đồng, giao dịch, bản dịch.

*Thứ tư*, nội dung công chứng là xác định tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch.

*Thứ năm*, có hai loại hợp đồng, giao dịch thực hiện hoạt động công chứng.

*Thứ sáu*, văn bản công chứng có giá trị chứng cứ.

### ***1.2.2. Khái niệm và đặc điểm của công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

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

Công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất 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 đất chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất để bảo đảm cho một nghĩa vụ nào đó giữa các bên chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng. Pháp luật quy định hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản.

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

*Thứ nhất*, công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng.

*Thứ hai*, cá nhân yêu cầu công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải có năng lực hành vi dân sự.

*Thứ ba*, chữ viết trong các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng phải bằng Tiếng Việt.

*Thứ tư*, hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng phải có lời chứng của công chứng viên ghi rõ trong hợp đồng.

*Thứ năm*, hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất đã được công chứng có thể được sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ nếu có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng đó.

### ***1.2.3. Mục đích, ý nghĩa về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

#### ***1.2.3.1. Mục đích của công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Mục đích của công chứng là đảm bảo tính an toàn pháp lý cho hợp đồng được công chứng và giúp cho các bên hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong giao dịch về nhà ở và quyền sử dụng đất qua việc tư vấn, giải thích của các công chứng viên.

#### ***1.2.3.2. Ý nghĩa của công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Việc công chứng viên như một người thứ ba đứng ra làm chứng cho hợp đồng, giao dịch, công chứng sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên thông qua các điều khoản của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất sẽ tạo tâm lý yên tâm cho cả hai bên khi giao kết hợp đồng. Đồng thời, khi công chứng, các công chứng viên sẽ có trách nhiệm giải thích quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa, hậu quả pháp lý của mỗi bên khi tham gia giao kết hợp đồng.

#### ***1.2.4. Nguyên tắc của hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

*Một là*, phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật.

*Hai là*, phải trung thực, khách quan khi thực hiện công chứng.

*Ba là*, bảo mật thông tin và nội dung các hợp đồng được công chứng.

*Bốn là*, công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về văn bản công chứng, bồi thường thiệt hại do lỗi của mình trong trường hợp việc công chứng dẫn đến thiệt hại cho người yêu cầu công chứng.

#### ***1.2.5. Yêu cầu của hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Ngoài những quy định, yêu cầu chung về công chứng hợp đồng, giao dịch thì công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất có một số yêu cầu riêng mà các hợp đồng, giao dịch khác không bắt buộc phải tuân theo. Yêu cầu đặc trưng nhất là việc công chứng các hợp



đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất

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

#### ***1.3.1. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

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

Pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất về mặt lý luận đó là: “*Pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh liên quan đến việc xác nhận tính hợp pháp của các giao dịch liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất với mục đích đảm bảo an toàn pháp lý cho các giao dịch đó.*”

##### *1.3.1.2. Đặc điểm pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất*

*Thứ nhất*, pháp luật công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất quy định được dựa trên loại tài sản đặc biệt là đất đai và nhà ở.

*Thứ hai*, công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất là hoạt động đặc thù do pháp luật điều chỉnh.

*Thứ ba*, việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải tuân theo trình tự, thủ tục nhất định theo quy định của pháp luật.

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

*Một là*, quy định về thẩm quyền công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất

*Hai là, quy định về trách nhiệm của công chứng viên trong hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.*

*Ba là, quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.*

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

#### **1.4. Các yếu tố tác động đến hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất**

*Thứ nhất, yếu tố về thể chế.*

*Thứ hai, yếu tố về nguồn nhân lực.*

*Thứ ba, yếu tố về cơ sở vật chất.*

## **Kết luận Chương 1**

Từ cơ sở nghiên cứu, đánh giá những vấn đề lý luận của Chương 1 tác giả đã tiến hành đi vào phân tích làm rõ một cách khái quát nhất về vấn đề về pháp luật công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

Tại chương này, luận văn đã nêu lên khái niệm và đặc điểm; mục đích, ý nghĩa, nguyên tắc, yêu cầu về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất; pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất và các yếu tố đảm bảo cho hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

Những vấn đề về lý luận như đã trình bày ở trên có mối quan hệ chặt chẽ, có tác động qua lại lẫn nhau tạo nền tảng lý luận cho việc đánh giá thực trạng. Từ đó, đề ra các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trong thời gian tới.

## **Chương 2**

# **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT CÔNG CHỨNG CÁC HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH**

### **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. Quy định về thẩm quyền công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Thẩm quyền công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất bao gồm đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác mà theo quy định của pháp luật được cho là bất động sản thì do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản.

#### ***2.1.2. Quy định về trách nhiệm của công chứng viên trong hoạt động công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Công chứng viên là người có trình độ chuyên môn về pháp luật có đủ tiêu chuẩn theo quy định tại Điều 8 của Luật Công chứng năm 2014, được bổ nhiệm để hành nghề công chứng. Công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chức năng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch hoặc tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ từ Tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc tổ chức, cá nhân tự nguyện yêu cầu công chứng. Xuất phát từ chức năng, nhiệm vụ đó của công chứng viên mà khi thực hiện công chứng các hợp đồng, giao dịch, trách nhiệm đặt ra cho công chứng viên là rất lớn.

#### ***2.1.3. Quy định về nội dung công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Nội dung của hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất thường bao gồm rất nhiều vấn đề như thông tin về tài sản, giá trị của tài

sản, nghĩa vụ được bảo đảm, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức xử lý tài sản bảo đảm và một số điều khoản tùy nghi khác do hai bên thỏa thuận. Do vậy, pháp luật quy định khi công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, cần đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp của nội dung hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

#### ***2.1.4. Quy định về trình tự, thủ tục công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

Về trình tự thực hiện, theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 thì người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Nếu hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý, ghi vào sổ công chứng.

### **2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình**

#### ***2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình***

Quảng Bình là tỉnh thuộc phía Bắc Trung Bộ nước ta, có tổng diện tích đất tự nhiên là 8.065 km<sup>2</sup>, với 85% tổng diện tích tự nhiên là đồi núi, dân số là 936.607 người; có 08 huyện, thành phố, thị xã trong đó có 01 huyện nghèo (huyện Minh Hóa), có 151 xã, phường, thị trấn, trong đó có 54 xã nghèo.

#### ***2.2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình***

##### ***2.2.2.1. Tình hình tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình***

Đến ngày 31/12/2020, trên địa bàn toàn tỉnh Quảng Bình có 09 tổ chức hành nghề công chứng, trong đó có 01 Phòng Công chứng là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp và 08 Văn phòng công chứng hoạt động theo loại hình công ty hợp danh. Cụ thể, tại thành phố Đồng Hới có

04 tổ chức hành nghề công chứng (trong đó có 1 Phòng Công chứng và 03 văn phòng công chứng), huyện Bồ Trạch có 02 văn phòng công chứng, còn các huyện Quảng Ninh, Lệ Thủy và thị xã Ba Đồn mỗi nơi có 01 Văn phòng công chứng, 03 đơn vị hành chính cấp huyện còn lại là huyện Quảng Trạch, Tuyên Hóa và Minh Hóa chưa có tổ chức hành nghề công chứng.

*2.2.2.2. Thực trạng thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình*

Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020, các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình đã công chứng, chứng thực 549.875 việc (trong đó đã công chứng 163.487 việc; đã chứng thực 386.388 việc); tổng số phí công chứng, chứng thực thu được là 66.661.353.655 đồng (trong đó phí công chứng 64.235.929.655 đồng; phí chứng thực 2.425.424.000 đồng); tổng số thù lao công chứng, chi phí khác thu được là 2.625.235.020 đồng; tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước và nộp thuế là 9.600.316.530 đồng. Trong đó, công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất xấp xỉ 93.115 việc với tổng số phí công chứng thu từ công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất xấp xỉ 25 tỷ đồng.

### **2.2.3. Những hạn chế, bất cập**

*2.2.3.1. Vướng mắc, bất cập từ các quy định của Luật Công chứng*

*2.2.3.2. Những vướng mắc, bất cập khác liên quan đến tổ chức và hoạt động công chứng (pháp luật về dân sự, đất đai, nhà ở, chứng thực...)*

*2.2.3.3. Vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai Luật*

**2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình**

*Thứ nhất*, về việc công chứng hợp đồng có nội dung trái pháp luật, một số trường hợp có tình trạng cạnh tranh thiếu lành mạnh giữa các tổ chức hành nghề công chứng, nhất là tại các đơn vị cấp huyện có nhiều tổ chức hành nghề công chứng.

*Thứ hai*, Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực hơn hai năm, tuy nhiên, tiến độ cấp bổ sung Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trên đất diễn ra còn chậm, nên công dân và tổ chức gặp rất nhiều khó khăn trong việc thế chấp để vay vốn.

*Thứ ba*, do nhận thức pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch của người dân còn hạn chế.

*Thứ tư*, việc chưa phát triển nhiều tổ chức hành nghề công chứng nên một khối lượng lớn hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất còn được chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

*Thứ năm*, thủ tục hành chính về hợp đồng trong liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất còn rườm rà, mất nhiều thời gian cho các bên giao dịch.

## **Kết luận Chương 2**

Luật Công chứng nói riêng và pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nói chung hiện nay như phân tích ở trên đã tạo được một hành lang pháp lý để xác lập và điều chỉnh trong việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất một cách ổn định ngắn hạn nhưng có được một tầm nhìn dài hạn.

Đa số các quy định của pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nhận diện qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình tuy có những thành tựu đáng kể song đã phát sinh nhiều hạn chế và những hạn chế này là sự liên hệ có logic với nhau.

Pháp luật là bộ phận thuộc kiến trúc thượng tầng, điều chỉnh và định hướng sự phát triển đồng bộ của cơ sở hạ tầng. Nếu pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất không phát huy được hiệu quả, điều này có nghĩa rằng pháp luật tuy có nhưng lại là “cái áo quá chật” gò bó và kìm hãm sự phát triển của thị trường hoặc có sự tồn tại của pháp luật nhưng lại không thể phát hiện và điều chỉnh được các vi phạm trong việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất thì là một vấn đề đáng ngại.

### **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 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 phù hợp thực tiễn*

*3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch các quy định về điều kiện, trình tự thủ tục công chứng*

*3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất phải đặt trong cải cách tổng thể*

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

*3.2.1. Rà soát Luật Công chứng để sửa đổi, bổ sung những quy định chưa phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn*

Việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Công chứng 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...;

*3.2.2. Cần sửa đổi quy định về thẩm quyền công chứng theo hướng 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*

*3.2.3. Thống nhất thời điểm có hiệu lực của các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng*

**3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất**



**3.3.1. *Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất rộng rãi đến mọi chủ thể***

**3.3.2. *Cần phát triển các tổ chức hành nghề công chứng và xây dựng đội ngũ công chứng viên có đầy đủ phẩm chất, năng lực, trình độ***

**3.3.3. *Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động công chứng các hợp đồng, giao dịch nói chung và công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nói riêng***

**3.3.4. *Cần có chính sách hỗ trợ, khuyến khích tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân trong việc thành lập và tổ chức hoạt động của Văn phòng công chứng những nơi có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn***

**3.3.5. *Nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn nghiệp vụ và phẩm chất của đội ngũ công chứng viên***

**3.3.6. *Xây dựng cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm minh đối với việc vi phạm trong việc công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất***

### **Kết luận Chương 3**

Trên cơ sở những điểm bất cập, hạn chế còn tồn tại trong quy định của pháp luật và thực tiễn công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất đã phân tích ở chương 2. Kết thúc chương 3, Luận văn giải quyết các vấn đề:

Một là, phân tích các định hướng trong công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật về công chứng các hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất. Việc hoàn thiện pháp luật các quy định này là cấp thiết, song phải được thực hiện theo những nguyên tắc, định hướng nhất định.

Hai là, đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như 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

## KẾT LUẬN

Hoạt động công chứng mang tính công quyền của Nhà nước, là hoạt động được Nhà nước ủy quyền để chứng nhận tính hợp pháp, tính xác thực của các hợp đồng, giao dịch, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, phòng ngừa rủi ro, tranh chấp xảy ra. Trong điều kiện Việt Nam đã gia nhập Tổ chức thương mại thế giới WTO và trở thành thành viên đầy đủ của ASEAN, tăng cường tham gia các khu vực mậu dịch tự do trên thế giới thì nhu cầu công chứng ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân và doanh nghiệp, tạo môi trường pháp lý an toàn khi tham gia các giao dịch, góp phần đẩy nhanh việc phát triển kinh tế thị trường ở Việt Nam. 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 được thực hiện đúng quy định của pháp luật và tránh được các sai sót, gian lận trong hoạt động liên quan quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, phục vụ kịp thời nhu cầu công chứng 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 dân sự, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, 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 trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm đã được quy định và sửa đổi, bổ sung để từng bước đáp ứng yêu cầu, phù hợp hơn với thực tiễn. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về công chứng nói chung và công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất nói riêng vẫn còn những tồn tại, bất cập cần được tiếp tục hoàn thiện để phù hợp 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 trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất 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 so với văn bản không được công chứng, những bất cập trong việc quy định cho phép lựa chọn công chứng hoặc chứng thực; phân tích, bình luận, đánh giá mối quan hệ trong vai trò hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng với hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất. Luận văn cũng đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình để đưa ra những định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật về công chứng, về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất; định hướng nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất tại tỉnh Quảng Bình; đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất và giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về công chứng hợp đồng trong lĩnh vực nhà ở và quyền sử dụng đất.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*
2. Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp (2012), *Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng.*
3. Bộ Tài chính (2016), *Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 ban hành Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng; phí chứng thực; phí thẩm định tiêu chuẩn, điều kiện hành nghề công chứng; phí thẩm định điều kiện hoạt động văn phòng công chứng; lệ phí cấp thẻ công chứng viên.*
4. Bộ Tư pháp (2012), *Thông tư số 11/2012/TT-BTP ngày 30/10/2012 về ban hành Quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.*
5. Bộ Tư pháp (2015), *Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/6/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng.*
6. Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*
7. Chính phủ (1995), *Nghị định số 31/1996/NĐ-CP ngày 18/5/1995 về tổ chức và hoạt động của công chứng Nhà nước.*
8. Chính phủ (2000), *Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực*
9. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*
10. Chính phủ (2015), *Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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.*
11. Chính phủ (2015), *Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng.*

12. Học viện Tư pháp (2002), *Giáo trình kỹ năng công chứng*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.

13. Đỗ Đức Hiên (2013) “*Giá trị pháp lý của văn bản công chứng*” Luận văn thạc sĩ Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội,

14. Hồ Quang Huy, *Chuyên mục Nghiên cứu, trao đổi, Công thông tin Điện tử Bộ Tư pháp* đăng ngày 03/7/2017.

15. Hoàng Văn Hữu (2014) *Trách nhiệm bồi thường do công chứng viên gây ra trong hoạt động công chứng theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội,

16. Lê Quốc Hùng (2012) *Kiến nghị hoàn thiện Luật Công chứng được đăng trên tạp chí Nghiên cứu pháp luật của Văn phòng Quốc hội*, số 1+2/2012.

17. Quốc hội khóa 11 (2005), *Bộ luật Dân sự*.

18. Quốc hội khóa 11 (2006), *Luật Công chứng*.

19. Quốc hội khóa 12 (2009), *Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước*.

20. Quốc hội khóa 13 (2013), *Luật Đất đai*.

21. Quốc hội khóa 13 (2014), *Luật Công chứng*.

22. Quốc hội khóa 13 (2014), *Luật Nhà ở*.

23. Quốc hội khóa 13 (2015), *Bộ luật Dân sự*.

24. Quốc hội khóa 14 (2017), *Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước*.

25. Sở Tư pháp Quảng Bình (2020), *Báo cáo Tổng kết 05 năm thi hành Luật Công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

26. Sở Tư pháp Quảng Bình (2020), *Kết luận việc chấp hành pháp luật chuyên ngành về công chứng, chứng thực tại các Văn phòng Công chứng Trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

27. Lê Thị Thanh (2015), *Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

28. Thủ tướng Chính phủ (2010), *Quyết định số 250/QĐ-TTg ngày 10/02/2010 phê duyệt Đề án xây dựng Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở Việt Nam đến năm 2020*.

29. Nguyễn Thị Hồng Luyến (2017), “*Công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại Quảng Bình*”, Luận văn Thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

30. PGS.TS Nguyễn Văn Cừ - PGS. TS Trần Thị Huệ (2016), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự 2015*”, Nhà xuất bản Công An Nhân Dân, Hà Nội.

31. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2013), *Công văn số 1358/UBND-NC ngày 26/11/2013 về tăng cường hiệu quả trong việc phát triển các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh*.

32. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2013, 2014), *Công văn số 491/UBND-NC ngày 10/5/2013 và Công văn số 1101/UBND-NC ngày 08/9/2014 về việc chuyển giao thẩm quyền công chứng, chứng thực*.

33. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2017), *Báo cáo số 127/BC-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về Sơ kết 05 năm triển khai thực hiện “Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đến năm 2020” và 03 năm triển khai thực hiện Luật Công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*.

34. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2020), *Báo cáo Tổng kết 05 năm thi hành Luật Công chứng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*

35. Vũ Thị Hồng Yên (2009), *Về mối quan hệ giữa thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký hợp đồng thế chấp tài sản*, Tạp chí Luật học số 1/2009, tr.56-62.

36. Viện khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp): *Từ điển Luật học* - Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội – 2006, tr.704.

37. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2020), *Quyết định 18/2020/QĐ về Quy chế quản lý, khai thác và sử dụng Cơ sở dữ liệu công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*.