**Lỗ hổng trong Luật, hậu quả nhãn tiền**

Chuyên gia pháp lý nhận định, Luật Công chứng quy định miễn đào tạo nghề cho quá nhiều đối tượng là một lỗ hổng lớn khiến cho chất lượng CCV không đồng đều, tiềm ẩn những nguy cơ khi chứng nhận hợp đồng, giao dịch.

**Luật Công chứng có lỗ hổng lớn**

Năm 2014, Luật Công chứng được Quốc hội thông qua tạo nên một hành lang pháp lý hoàn chỉnh cho hoạt động công chứng. Từ đây, các Văn phòng công chứng nở rộ, đáp ứng tốt nhu cầu công chứng của người dân, DN và giảm tải áp lực hành chính cho các cơ quan Nhà nước trong giao dịch dân sự. Tuy nhiên thực tế, hoạt động công chứng hiện nay đang cho thấy nhiều lỗ hổng pháp lý và vi phạm nguyên tắc.

Điển hình là cuối tháng 4/2022, Sở Tư pháp Hà Nội tiếp nhận giải quyết đơn tố cáo của người dân về việc CCV Nguyễn Văn Thu, làm việc tại Văn phòng công chứng Hoàng Bích Diệp (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thu) đã làm trái thủ tục công chứng trong việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền.

Hay trước đó, GĐ Sở Tư pháp Hà Nội đã đề nghị CA TP Hà Nội chỉ đạo điều tra, làm rõ dấu hiệu của tội “Làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức” và xử lý nghiêm minh theo quy định pháp luật đối với hành vi vi phạm pháp luật của CCV Hoàng Thị Bích D, ông Trần Quang O và Trưởng văn phòng công chứng Nguyễn T. Đồng thời, Sở Tư pháp Hà Nội đề nghị Hội CCV TP Hà Nội có biện pháp xử lý nghiêm khắc đối với CCV Hoàng Thị Bích D theo quy định vì đã công chứng hợp đồng mua bán xe ô tô số công chứng 1686.10/2020/HĐMB có hàng loạt vi phạm.

Thực tế cũng chỉ ra rằng, sau khi có Luật Công chứng, chất lượng đội ngũ CCV đang có “vấn đề”. Những lùm xùm xung quanh vụ việc xảy ra tại một số Văn phòng công chứng đã nói lên điều đó. CCV không qua đào tạo dẫn đến tình trạng “chứng lấy được”, đã có vụ công chứng “nhầm” sổ đỏ, giấy tờ giả, công chứng hợp đồng bán nhà cho cả người không phải là chủ sở hữu, công chứng cả tài sản đang tranh chấp... Ngoài những vụ mà cơ quan pháp luật làm rõ lỗi do cố ý, còn lại nhiều CCV làm ẩu, làm sai là do năng lực có hạn.

Thuyết minh sửa đổi Luật Công chứng, Bộ Tư pháp thừa nhận, do đội ngũ CCV còn mỏng trước yêu cầu xã hội hóa công chứng, nên Luật Công chứng năm 2006 quy định đối tượng được miễn đào tạo nghề công chứng, miễn thời gian tập sự hành nghề công chứng có phần dễ dãi, do đó, chất lượng một bộ phận CCV tại các Văn phòng công chứng còn chưa đáp ứng được yêu cầu, nhất là những người không qua đào tạo, tập sự nghề công chứng dẫn đến sự non kém hoặc tắc trách về chuyên môn nghiệp vụ.

**Cần thu hẹp đối tượng được miễn đào tạo**

Ông Đào Duy An, Trưởng Văn phòng công chứng Đào Duy An, Hà Nội cho rằng, đã đến lúc phải sửa Luật Công chứng, trong đó cần thiết phải thu hẹp đối tượng được miễn đào tạo cũng như tập sự hành nghề công chứng. Đối với người tập sự hành nghề, cần quy định rõ về trình tự, nội dung tập sự để tránh việc “đánh trống ghi tên”. Luật Công chứng sửa đổi có thể tính đến cả việc quy định về sức khỏe đủ điều kiện để hành nghề vì hiện nay nhiều CCV cao tuổi hoặc không đủ sức khỏe hành nghề hoặc đã được cấp thẻ hành nghề, không làm việc nhưng cũng chưa có cơ chế thu hồi…

Trong khi chờ sửa Luật Công chứng, vấn đề nói trên cũng được đặt ra khi Bộ Tư pháp xây dựng Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 02 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng. Nhiều ý kiến đề nghị cần quy định việc bồi dưỡng nghiệp vụ bắt buộc đối với người được miễn đào tạo nghề công chứng, miễn tập sự hành nghề công chứng.

Theo đó, người được miễn đào tạo nghề công chứng, miễn tập sự hành nghề công chứng sau khi được Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm CCV phải qua lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng trước khi thành lập Văn phòng công chứng hoặc trước khi ký hợp đồng làm việc theo chế độ hợp đồng với một Văn phòng công chứng, nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp của đội ngũ CCV. Tuy nhiên, cũng còn có ý kiến cho rằng, việc này có phù hợp với Luật Công chứng không ...?

Công chứng suy cho cùng cũng là nghề nhiều rủi ro, CCV phải chịu trách nhiệm suốt đời về hành vi của mình, vì thế để an toàn cho chính bản thân và tổ chức hành nghề, không còn cách nào khác hơn là CCV phải tự nâng cao trình độ và cẩn trọng hơn với từng hợp đồng mà mình đặt bút ký.

Luật sư Phạm Quang Xá, Đoàn luật sư TP Hà Nội cho biết, hiện nay, nhiều trường hợp sử dụng giấy tờ giả để mua bán, giao dịch, đặc biệt là liên quan đến lĩnh vực bất động sản rất phổ biến. Muốn phát hiện phải mua máy soi hoặc phụ thuộc vào kinh nghiệm của CCV.

Điển hình, luật sư Phạm Quang Xá cho biết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm giả vẫn có thể dùng để công chứng nếu thông tin cung cấp cho đối tượng làm giả là thật và giấy này chưa thế chấp tại ngân hàng nào. Đặc biệt, giấy chứng nhận QSDĐ rất được “ưa chuộng” trong việc thế chấp, cầm cố trong một số giao dịch liên quan đến các khoản tiền vay.

“Kỹ thuật làm giả giấy tờ, trong đó có giấy chứng nhận QSDĐ ngày càng tinh vi và khó phát hiện bởi nội dung của nó làm giống như bản thật. Một người nào đó có giấy chứng nhận QSDĐ dù đã thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn có thể làm giả để đi cầm cố vay tiền bên ngoài một cách dễ dàng. Giấy chứng nhận QSDĐ cũng có thể bị làm giả từ chính những người làm trong cơ quan Nhà nước trên phôi “sổ đỏ” thật và đóng dấu thật của cơ quan cấp sổ nên rất khó phát hiện”, luật sư Phạm Quang Xá nhận định.

Theo chuyên gia pháp lý này, để xảy ra tình trạng trên, một phần do sự tắc trách và lỗ hổng công chứng khi có nhiều sự việc có sự tiếp tay cho những đối tượng làm giấy tờ giả. Bởi hiện nay luật quy định CCV chỉ chứng nhận giao dịch dựa vào giấy tờ của các bên, không có hoạt động kiểm tra thực địa đối với nhà đất là đối tượng giao dịch. Do đó, chỉ cần lọt cửa CCV là các đối tượng lừa đảo chiếm đoạt được tiền của bên mua.

Hiện nay, luật quy định trách nhiệm của phòng công chứng, CCV khi các đối tượng sử dụng các giấy tờ làm giả để thực hiện các giao dịch chưa được xác định cụ thể. Từ đây, khi xảy ra các tranh chấp không đáng có hoặc các sai phạm liên quan đến công chứng, người chịu thiệt trước nhất vẫn là các cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch công chứng, trừ trường hợp có căn cứ để khẳng định CCV biết các giấy tờ các đối tượng đưa ra giao dịch là giả nhưng vẫn thực hiện mới phải chịu trách nhiệm hình sự hoặc dân sự.

Tác giả: Thái An

Nguồn: https://phapluatxahoi.kinhtedothi.vn/ky-2-lo-hong-trong-luat-hau-qua-nhan-tien-329744.html