

# KHAI THÁC, SỬ DỤNG DỮ LIỆU CÔNG CHỨNG VÀ NHỮNG RỦI RO CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

*Nguyễn Huy Cường\**

**Tóm tắt:** Bài viết phân tích những hạn chế, thiếu vắng trong các quy định về việc sử dụng, khai thác dữ liệu công chứng và chỉ ra những rủi ro nghề nghiệp của công chứng viên, qua đó, đề xuất kiến nghị và giải pháp khắc phục rủi ro.

**Abstract:** The article analyzes the limitations and gaps in regulations governing the exploitation and use of notary data and identifies professional risks faced by notaries. It proposes recommendations and solutions to mitigate these risks.

## 1. Đặt vấn đề

Luật Công chứng hiện hành quy định trách nhiệm chia sẻ dữ liệu công chứng lên cơ sở dữ liệu (CSDL) công chứng là bắt buộc mà công chứng viên (CCV) và tổ chức hành nghề công chứng (TCHNCC) phải thực hiện sau khi hoàn tất quy trình công chứng, nếu vi phạm sẽ bị chế tài xử lý. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, ban hành Quy chế quản lý, cập nhật, khai thác và sử dụng dữ liệu công chứng (Quy chế) tại địa phương mình, tức là mỗi địa phương sẽ có những quy định khác nhau. Tuy nhiên, nhìn chung các quy định về việc cập nhật, khai thác và sử dụng dữ liệu công chứng hiện nay còn nhiều khoảng trống, bỏ ngỏ, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho CCV và TCHNCC.

## 2. Những hạn chế, bất cập trong các quy định về cập nhật, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu công chứng

Một là, giao diện phần mềm CSDL công chứng<sup>1</sup> hiện không có cột thời điểm cập

nhật thông tin, mà chỉ hiển thị cột thời điểm công chứng hợp đồng, giao dịch.

Các Quy chế của các địa phương đều quy định trong một thời hạn nhất định kể từ khi hoàn thành thủ tục công chứng thì CCV và TCHNCC phải cập nhật thông tin công chứng đó lên CSDL công chứng. Tuy nhiên, nếu TCHNCC không cập nhật hoặc cập nhật vượt quá thời hạn quy định thì hiện nay vẫn chưa có cơ chế phát hiện.

Ví dụ, hợp đồng được công chứng vào ngày 20/01/2024 tại văn phòng công chứng (VPCC) A, tài sản giao dịch là thửa đất số 123. Theo đúng quy định, VPCC A phải cập nhật lên CSDL trong vòng 24h kể từ thời điểm công chứng (như Quy chế áp dụng tại tỉnh Trà Vinh). Nhưng vì nhiều nguyên nhân khác nhau mà VPCC A không cập nhật thông tin lên CSDL. Đến ngày 30/3/2024, thửa đất 123 này lại tiếp tục được giao dịch với người khác tại VPCC B. Khi tra cứu trên CSDL, VPCC B không

\* NCS., Trường Đại học Luật - Đại học quốc gia Hà Nội. Văn phòng công chứng Nguyễn Huy Cường, tỉnh Trà Vinh.

Bài viết là một phần kết quả nghiên cứu của Luận án “Rủi ro pháp lý trong hành nghề công chứng tại Việt Nam”.

<sup>1</sup> Người viết thao tác trên phần mềm Uchi của Công ty Cổ phần Công nghệ Phần mềm và Nội dung số OSP.

phát hiện thửa đất này đã được giao dịch trước đó nên được xác định là chưa giao dịch và chứng nhận hợp đồng. Ngay sau đó, VPCC B cập nhật thông tin lên CSDL thì hệ thống sẽ ghi nhận thửa đất 123 giao dịch ngày 30/3/2024.

Tuy nhiên, đến ngày 05/4/2024, VPCC A mới cập nhật thông tin lên CSDL và chọn ngày công chứng là ngày 20/01/2024 thì trên CSDL sẽ hiển thị hợp đồng được công chứng ngày 20/01/2024 mà không hiển thị ngày cập nhật là ngày 05/4/2024. Như vậy, lúc này trên CSDL sẽ ghi nhận tài sản được giao dịch 2 lần tại VPCC A và VPCC B. VPCC A công chứng ngày 20/01/2024 và VPCC B công chứng cùng tài sản đó vào ngày 30/3/2024. Trong trường hợp này, nếu chưa chứng minh được lỗi thời hạn cập nhật dữ liệu của VPCC A thì rõ ràng lỗi công chứng sẽ thuộc về VPCC B. Bởi lẽ, VPCC B đã công chứng trùng lặp hợp đồng có tài sản đã được giao dịch trước đó trong khi hợp đồng cũ vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Đối với trường hợp này, có thể xác định lỗi trước tiên thuộc về VPCC A khi không thực hiện cập nhật thông tin đúng theo quy định. Đồng thời, đơn vị cung cấp phần mềm dữ liệu công chứng cũng có lỗi khi không tạo giao diện hiển thị về thời gian cập nhật thông tin lên CSDL. Vì khi có tranh chấp phát sinh, nếu chỉ căn cứ kết quả hiển thị ngày công chứng hợp đồng, thì VPCC A sẽ có ưu thế vì đã công chứng trước. Trường hợp này VPCC B để bảo vệ mình phải có hành động yêu cầu đơn vị cung cấp phần mềm công chứng cung cấp thông tin về thời điểm cập nhật thông tin lên CSDL của các bên liên quan để chứng minh mình ngay tình, không có lỗi, vì thời điểm tra cứu không có dữ liệu về tài sản giao dịch. Nếu

giao diện phần mềm có hiển thị cột thời điểm cập nhật thông tin ngay từ ban đầu sẽ hạn chế được rất nhiều rủi ro cho các CCV và TCHNCC.

*Hai là, chưa có cơ chế giám sát việc cập nhật thông tin lên CSDL*

Hành vi không chia sẻ thông tin lên CSDL công chứng được xác định là hành vi vi phạm pháp luật và sẽ bị xử phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng<sup>2</sup>. Tuy nhiên, hành vi này chỉ bị xử lý khi có kết quả kiểm tra, thanh tra chuyên ngành của cơ quan có thẩm quyền. Trong suốt thời gian này, thông tin giao dịch về tài sản sẽ không xuất hiện trên CSDL nên được xác định là tài sản chưa giao dịch lần nào. Nếu tài sản được giao dịch nhiều lần tại nhiều TCHNCC thì sẽ phát sinh rất nhiều hệ quả pháp lý phức tạp. Việc chứng minh trách nhiệm lỗi cập nhật thông tin của các TCHNCC sẽ được xem xét đến, tuy nhiên, hậu quả có thể nhận thấy trước tiên là quyền lợi của các bên chủ thể tham gia hợp đồng, giao dịch bị ảnh hưởng trực tiếp.

Luật Công chứng quy định trách nhiệm ban hành Quy chế thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tức là mỗi địa phương sẽ có những quy định khác nhau. Có địa phương thừa nhận sự hiện diện của tổ chức xã hội - nghề nghiệp của CCV (Hội Công chứng viên tỉnh) trong việc quy định trách nhiệm triển khai, quán triệt Quy chế đến các hội viên, TCHNCC và tham gia cùng Sở Tư pháp trong việc thanh tra, kiểm tra việc khai thác, sử dụng CSDL công chứng. Tuy nhiên, nhìn

---

<sup>2</sup> Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.

tổng quan thì Hội Công chứng viên tỉnh không có thẩm quyền kiểm tra, thống kê số lượng hợp đồng, giao dịch được cập nhật vào CSDL của các TCHNCC, bởi pháp luật không có quy định.

Hiện nay, quy định về kỳ báo cáo thống kê của ngành tư pháp được điều chỉnh bởi Thông tư số 03/2019/TT-BTP quy định một số nội dung về hoạt động thống kê của ngành tư pháp. Theo đó định kỳ 6 tháng và cuối năm các TCHNCC có trách nhiệm báo cáo số liệu về các hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cho Sở Tư pháp nhưng không quy định về việc báo cáo cập nhật số liệu hợp đồng lên CSDL công chứng. Do đó, trong khoảng thời gian mà việc cập nhật thông tin lên CSDL tại một TCHNCC nào đó chưa bị kiểm tra, thanh tra của cơ quan có thẩm quyền, tức là giao dịch đó không có thông tin trên CSDL, dẫn đến sự nhận định là chưa phát sinh giao dịch. Đây là sự thiếu vắng nghiêm trọng quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động công chứng. Nó vừa tạo ra sự xung đột pháp lý cho các bên tranh chấp trong việc xác định lỗi, vừa tạo ra lỗ hổng trong công tác quản lý nhà nước về hoạt động công chứng, lại vừa là yếu tố dẫn đến rủi ro cho CCV.

*Ba là, chưa giải quyết dứt điểm việc cập nhật các hợp đồng trước khi ban hành CSDL*

Hoạt động công chứng tại Việt Nam đã hình thành từ rất lâu. Trải qua thời gian dài hoạt động, số lượng hợp đồng, giao dịch được công chứng là rất lớn. Hiện nay, mỗi địa phương sẽ có những quan điểm khác nhau trong việc điều chỉnh cập nhật các hợp đồng trước khi ban hành CSDL. Đại đa số các địa phương chỉ yêu cầu cập nhật đầy đủ hợp đồng lên CSDL kể từ ngày ban hành

Quy chế, các hợp đồng được công chứng trước khi ban hành Quy chế không được điều chỉnh, nghĩa là không bắt buộc TCHNCC phải cập nhật. Tuy nhiên, vẫn có địa phương bắt buộc TCHNCC phải cập nhật các hợp đồng trước khi ban hành Quy chế như tại Trà Vinh, Sơn La, Thanh Hóa... thì các hợp đồng, giao dịch được công chứng trước khi ban hành Quy chế vẫn phải được cập nhật vào CSDL trong một khoảng thời gian nhất định<sup>3</sup>.

Thực trạng việc cập nhật đối với các hợp đồng, giao dịch được công chứng trước khi ban hành Quy chế vẫn còn bỏ ngỏ, khi việc cập nhật không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định. Đối với các TCHNCC có sử dụng phần mềm quản lý công chứng nội bộ, nếu có cùng chức năng thì có thể đồng bộ dữ liệu vào phần mềm CSDL hiện nay. Việc cập nhật này có thể được thực hiện nhanh chóng dựa trên cơ sở thỏa thuận chi phí giữa TCHNCC và đơn vị cung cấp phần mềm. Nhưng nếu TCHNCC nào đó không sử dụng phần mềm công chứng nội bộ hay phần mềm không thể đồng bộ dữ liệu thì phải thực hiện thao tác nhập thủ công từng hồ sơ.

Quy định pháp luật được ban hành và phải đảm bảo được thực hiện nghiêm chỉnh, đầy đủ, bình đẳng, không phân biệt đối xử.

<sup>3</sup> Ví dụ như tại tỉnh Trà Vinh, việc cập nhật dữ liệu đối với tất cả các hợp đồng, giao dịch đang được lưu trữ tại TCHNCC phải được cập nhật trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Quy chế có hiệu lực. Tại tỉnh Sơn La, các hợp đồng được công chứng từ ngày 01/7/2020 phải được cập nhật bổ sung vào CSDL trước ngày 31/12/2023. Tại tỉnh Thanh Hóa, các hợp đồng, giao dịch đã được công chứng từ ngày 01/01/2020 phải được cập nhật bổ sung vào CSDL nhưng không quy định thời hạn, những hợp đồng, giao dịch đã công chứng trước ngày 01/01/2020 được cập nhật không hạn chế vào CSDL (khuyến khích).

Không thể viện dẫn những lý do khác nhau mà có TCHNCC không cập nhật hoặc cập nhật không đầy đủ thông tin các hợp đồng trước khi ban hành Quy chế. Từ đó dẫn đến việc bất bình đẳng, nghiêm trọng hơn là vi phạm pháp luật.

Việc thống kê, giám sát quy định về cập nhật dữ liệu đối với các hợp đồng trước khi ban hành Quy chế thuộc thẩm quyền, chức năng của Sở Tư pháp và là nhiệm vụ bắt buộc phải thực hiện. Khi kết thúc thời hạn cập nhật các hợp đồng quy định tại Quy chế thì Sở Tư pháp cần có báo cáo chính thức và đưa ra các số liệu cụ thể để tạo sự minh bạch, tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về công chứng. Tuy nhiên, báo cáo này vẫn chưa được quan tâm thực hiện tại một số địa phương. Từ đó tạo ra sự chưa rõ ràng, minh bạch trong việc thực hiện các quy định pháp luật và nghiêm trọng hơn là tạo ra rủi ro cho các CCV và TCHNCC trong quá trình hành nghề. Bởi lẽ các CCV không có công cụ để xác định được dữ liệu đối với các hợp đồng, giao dịch tại các TCHNCC trước khi ban hành Quy chế đã được cập nhật đầy đủ hay chưa.

*Bốn là, văn bản ngăn chặn giao dịch tài sản không gửi đến Sở Tư pháp để cập nhật lên CSDL*

Quy chế do các địa phương ban hành đều có quy định về việc các cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản ngăn chặn giao dịch tài sản (cơ quan thi hành án dân sự, Tòa án, Viện kiểm sát...) gửi văn bản đó về Sở Tư pháp để cập nhật lên CSDL. Tuy nhiên, các cơ quan này lại chịu sự điều hành, quản lý theo chiều dọc của cơ quan cấp trên trực tiếp, nên Quy chế chỉ dừng lại ở mức “đề nghị” mà không phải là quy định bắt buộc. Đồng thời, Quy chế cũng không

quy định thời hạn để các cơ quan gửi văn bản ngăn chặn, từ đó dẫn đến trường hợp các cơ quan ban hành văn bản ngăn chặn không gửi văn bản hoặc chỉ gửi văn bản khi có phát sinh tranh chấp xảy ra.

Do các cơ quan không gửi văn bản ngăn chặn nên khi tra cứu không phát hiện được tài sản giao dịch bị ngăn chặn. Khi kết quả tra cứu về tài sản giao dịch không bị ngăn chặn thì về nguyên tắc CCV có quyền chứng nhận đối với hợp đồng. Nhưng nếu sau khi hợp đồng được chứng nhận thì mới phát hiện có sự ngăn chặn giao dịch tài sản (do cơ quan ngăn chặn ban hành văn bản sau đó mới gửi đến Sở Tư pháp để cập nhật thông tin). Vậy trong trường hợp này rủi ro đã được phát sinh và lỗi có thuộc về CCV?

### **3. Những rủi ro của công chứng viên**

Kết quả tra cứu trên CSDL là căn cứ quan trọng để CCV chứng nhận hợp đồng và là một thành phần không thể thiếu của hồ sơ công chứng. Do đó, khi kết quả tra cứu chưa ghi nhận tài sản giao dịch lần nào hoặc không bị ngăn chặn thì CCV sẽ an tâm chứng nhận hợp đồng. Tuy nhiên, việc chứng nhận vẫn có thể tiềm ẩn rất nhiều rủi ro cho CCV bởi có thể phát sinh những khả năng:

- *Thứ nhất*, kết quả tra cứu không thể hiện tài sản đã được giao dịch, nhưng sau khi công chứng thì mới biết được tài sản đó đã được giao dịch trước đây và hợp đồng vẫn đang còn hiệu lực pháp luật (do TCHNCC chứng nhận trước đó cập nhật thông tin lên CSDL hoặc do có tranh chấp hợp đồng phát sinh).

- *Thứ hai*, kết quả tra cứu không thể hiện tài sản bị ngăn chặn giao dịch nhưng sau khi công chứng thì việc đăng ký tài sản

không thực hiện được do: i) Tài sản bị ngăn chặn trước khi ban hành quy chế sử dụng cơ sở dữ liệu nên không có thông tin dữ liệu ngăn chặn, ii) Cơ quan ban hành ngăn chặn không gửi văn bản ngăn chặn đó đến Sở Tư pháp để cập nhật lên cơ sở dữ liệu, iii) Cơ quan ban hành ngăn chặn tài sản gửi văn bản đề Sở Tư pháp cập nhật thông tin sau khi hợp đồng đã được công chứng.

Các khả năng rủi ro nêu trên đều dẫn đến những hậu quả nghiêm trọng và bất lợi cho CCV và TCHNCC. Bởi lẽ, tài sản giao dịch không thể được chuyển dịch quyền sở hữu/sử dụng cho bên nhận quyền. Khi quyền lợi bị xâm phạm thì sẽ phát sinh tranh chấp. CCV và TCHNCC hoàn toàn có thể trở thành người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp dân sự, thậm chí trở thành bị đơn của vụ tranh chấp. CCV dù đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng, đã tra cứu dữ liệu trước khi thực hiện việc công chứng, nhưng do TCHNCC khác không cập nhật thông tin đối với tài sản đã được giao dịch hoặc cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn không cung cấp thông tin ngăn chặn đã làm phát sinh trách nhiệm dân sự cho chính CCV và TCHNCC đã chứng nhận hợp đồng.

Việc tranh chấp tất yếu sẽ phát sinh, trách nhiệm dân sự của các bên liên quan sẽ được xem xét đến. Việc xác định lỗi của bên nào sẽ được cơ quan có thẩm quyền phán quyết. Tuy nhiên, hậu quả mà CCV và TCHNCC có thể nhận thấy là ảnh hưởng đến uy tín nghề nghiệp, đồng thời phải tốn kém thời gian, chi phí để giải quyết vụ tranh chấp.

Vậy câu hỏi pháp lý được đặt ra là, khi CCV thực hiện đúng quy định, trình tự pháp

luật nhưng vì những hành vi ngoài sự kiểm soát của CCV (do TCHNCC không cập nhật dữ liệu hoặc cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn không cung cấp thông tin ngăn chặn) làm phát sinh rủi ro thì TCHNCC và CCV đã chứng nhận hợp đồng có được miễn trách nhiệm dân sự hay không? Bởi lẽ, Bộ luật Dân sự hiện hành chỉ thừa nhận các dạng miễn trừ trách nhiệm dân sự là: i) Do sự kiện bất khả kháng, ii) Do lỗi hoàn toàn của bên bị thiệt hại, iii) Do thỏa thuận.

#### 4. Kiến nghị

*Thứ nhất, bổ sung thêm giao diện hiển thị trên phần mềm công chứng*

Đơn vị cung cấp phần mềm công chứng cần bổ sung thêm trên giao diện phần mềm cột “*thời điểm cập nhật thông tin*”. Khi có cột thông tin này có thể dễ dàng xác định: i) TCHNCC có cập nhật thông tin đúng thời hạn quy định hay không, ii) Xác định được lỗi của TCHNCC khi có tranh chấp phát sinh về hợp đồng công chứng, iii) Căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn cập nhật thông tin lên CSDL.

*Thứ hai, xây dựng CSDL công chứng toàn quốc*

Luật Công chứng năm 2014 quy định mỗi địa phương tự ban hành Quy chế để sử dụng tại địa phương mình, từ đó dẫn đến việc bất cập, bỏ ngỏ khi cơ quan ban hành văn bản ngăn chặn không gửi đến Sở Tư pháp để cập nhật thông tin lên CSDL như đã phân tích. Do đó, Luật Công chứng sửa đổi cần bổ sung quy định việc xây dựng CSDL toàn quốc. Đây là nhiệm vụ là cấp bách và cần thiết bởi sẽ giải quyết được các vấn đề:

i) Quy định mang tính pháp lý cao và chặt chẽ, là “Luật” áp dụng trên toàn quốc, không phải Quy chế do mỗi địa phương tự ban hành và áp dụng trong phạm vi cấp tỉnh như hiện nay. Từ đó giải quyết được tình trạng “đề nghị” mà chuyển thành “bắt buộc”, “phải thực hiện”. Đồng thời, quy định thời hạn để các cơ quan ban hành văn bản gửi văn bản đó đến Sở Tư pháp để cập nhật thông tin.

ii) Tạo dữ liệu đồng bộ, thống nhất trên cả nước để tất cả các CCV khai thác, sử dụng và tạo công cụ quản lý nhà nước về công chứng một cách hiệu quả, nhanh chóng.

*Thứ ba, sửa đổi quy định về báo cáo thống kê ngành tư pháp*

Thông tư số 03/2019/TT-BTP quy định một số nội dung về hoạt động thống kê của ngành tư pháp hiện nay chỉ quy định báo

cáo về số lượng hợp đồng, giao dịch được công chứng mà không quy định báo cáo việc cập nhật thông tin công chứng lên CSDL, từ đó dẫn đến những bất cập. Do đó, cần ban hành Thông tư thay thế Thông tư số 03/2019/TT-BTP theo hướng định kỳ 6 tháng và cuối năm các TCHNCC có trách nhiệm báo cáo số liệu cập nhật lên CSDL cho Sở Tư pháp và Hội Công chứng viên tỉnh. Sở Tư pháp có thể căn cứ vào các số liệu báo cáo thống kê này để theo dõi, giám sát và có hướng giải quyết đối với những trường hợp vi phạm. Hội Công chứng viên cũng có cơ sở pháp lý để theo dõi, giám sát, đôn đốc các hội viên, các TCHNCC thực hiện đúng quy định pháp luật. Qua đó, giúp cho pháp luật được thực hiện nghiêm chỉnh, giảm thiểu rủi ro cho CCV TCHNCC trong quá trình hành nghề.

---

***(Tiếp theo trang 12 – Kỹ thuật lập pháp trong quy định...)***

lập, không đồng bộ, thống nhất trong quy định. Trên thực tế, cho đến nay còn thiếu các cơ sở mang tính nguyên tắc phân định vai trò, chức năng giữa Luật Tổ chức Chính phủ với các luật chuyên ngành trong việc quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ.

Bước vào thời kỳ phát triển mới của đất nước từ nay đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, đang đòi hỏi cần tiếp tục đổi mới tổ chức và hoạt động của Chính phủ. Trọng tâm và tư tưởng chỉ đạo xuyên suốt việc nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cơ bản, toàn diện Luật Tổ chức Chính phủ năm 2015 để đảm bảo quy định đầy đủ vị trí, vai trò, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm

của Chính phủ thật sự là cơ quan hành chính nhà nước cao nhất, thực hiện quyền hành pháp; cụ thể hóa quy định của Hiến pháp về phương thức, cách thức thực hiện quyền lực của Chính phủ, trong đó có việc tăng cường vai trò, trách nhiệm kiểm soát quyền lực của Chính phủ; phân định rõ hơn thẩm quyền, trách nhiệm giữa Chính phủ với Thủ tướng Chính phủ, giữa Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ với Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, với chính quyền địa phương. Đổi mới kỹ thuật lập pháp là cơ sở tiền đề quan trọng giải quyết các vấn đề này, góp phần nâng cao chất lượng, bảo đảm tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả thi hành của của Luật Tổ chức Chính phủ.