

# KIỂM SOÁT NỘI DUNG GIAO DỊCH THEO LUẬT CÔNG CHỨNG NĂM 2024: TIẾP CẬN TỪ CHỨC NĂNG PHÒNG NGỪA TRANH CHẤP (CONTROLLING THE CONTENT OF TRANSACTIONS UNDER THE 2024 LAW ON NOTARIZATION: AN APPROACH FROM THE PERSPECTIVE OF DISPUTE PREVENTION)

TS. BÙI THỊ HẰNG NGÀ

Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

## Thông tin bài viết:

*Từ khóa:* Công chứng; kiểm soát nội dung giao dịch; phòng ngừa tranh chấp.

## Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 15/3/2026

Hoàn thành phản biện : 01/4/2026

Duyệt đăng : 05/4/2026

## Tóm tắt:

Luật Công chứng năm 2024 được ban hành nhằm hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hoạt động công chứng, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch. Tuy nhiên, một hạn chế đáng chú ý là Luật vẫn chưa thiết lập được cơ chế hiệu quả để kiểm soát nội dung thực chất của giao dịch. Bài viết phân tích hạn chế này dưới góc độ chức năng phòng ngừa tranh chấp của công chứng, qua đó đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả của thiết chế công chứng trong bối cảnh Luật Công chứng năm 2024 được tiến hành sửa đổi, bổ sung.

## Article Information:

*Keywords:* Notarization; controlling the content of transactions; dispute prevention.

## Article History:

Received : 15 Mar 2026

Review completed : 01 Apr 2026

Approved : 05 Apr 2026

## Abstract:

The 2024 Law on Notarization was enacted to improve the legal framework for notarization activities, contributing to the legal safety of transactions. However, a notable limitation is the lack of an effective mechanism to control the substantive content of transactions. This article analyzes this limitation from the perspective of the dispute-prevention function of notarization, thereby proposing several recommendations for improvement in order to enhance the effectiveness of the notarization system in the context of the ongoing amendment and supplementation of the 2024 Law on Notarization.

## 1. Đặt vấn đề

Hoạt động công chứng đóng vai trò quan trọng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, thương mại thông qua việc xác nhận tính xác thực và hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Theo quy định của pháp luật hiện hành, công chứng là việc công chứng

viên chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch bằng văn bản. Đồng thời, một giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện về chủ thể, ý chí tự nguyện và nội dung không vi phạm điều cấm của luật<sup>1</sup>.

Kiểm soát nội dung giao dịch trong hoạt động công chứng cần được hiểu là quá trình

<sup>1</sup> Điều 2 Luật Công chứng năm 2024.

công chứng viên đánh giá tính hợp pháp thực chất của giao dịch, không chỉ dừng lại ở việc kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ mà còn bao gồm việc nhận diện rủi ro pháp lý và khả năng phát sinh tranh chấp. Như vậy, công chứng được xem là một cơ chế kiểm soát rủi ro pháp lý từ sớm, góp phần hạn chế tranh chấp phát sinh sau khi giao dịch được xác lập. Tuy nhiên, trong thực tiễn áp dụng, cơ chế kiểm soát nội dung giao dịch trong hoạt động công chứng vẫn còn nhiều hạn chế, đặc biệt là việc chưa xác định rõ phạm vi và mức độ kiểm soát nội dung của công chứng viên. Điều này dẫn đến việc công chứng chưa thực sự phát huy vai trò như một cơ chế phòng ngừa tranh chấp hiệu quả.

## 2. Quy trình và bản chất pháp lý của hoạt động công chứng

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2024, “công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự”. Đồng thời, Điều 5 Luật này quy định một trong các nguyên tắc hành nghề công chứng là tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, bảo đảm tính chính xác, khách quan. Đặc biệt, trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch, công chứng viên có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ yêu cầu công chứng; trường hợp có căn cứ cho rằng hợp đồng, giao dịch vi phạm pháp luật thì phải từ chối công chứng theo quy định tại khoản 5 Điều 42 Luật Công chứng năm 2024<sup>2</sup>.

Như vậy, công chứng không chỉ mang tính xác nhận hình thức mà còn là một cơ chế kiểm soát pháp lý quan trọng đối với các giao dịch dân sự. Điều này được thể hiện rõ hơn

trong Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng (Dự thảo Luật): “*Công chứng là dịch vụ công do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện để chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của giao dịch bằng văn bản (sau đây gọi là giao dịch) phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”<sup>3</sup>.

Văn bản công chứng, với tư cách là chứng cứ pháp lý đáng tin cậy, bảo đảm sự rõ ràng, minh bạch về nội dung giao dịch, ý chí của các bên và tình trạng pháp lý của đối tượng giao dịch. Điều đó đặt ra yêu cầu về trách nhiệm của công chứng viên không chỉ giới hạn ở việc ghi nhận thời gian, địa điểm, chữ ký hay điểm chỉ của các bên mà còn bao hàm cả nghĩa vụ xác định tư cách pháp lý của chủ thể, tính hợp pháp của mục đích và nội dung giao dịch. Nhờ đó, công chứng góp phần đáng kể trong việc giảm thiểu tranh chấp, khiếu kiện phát sinh từ các giao dịch, tiết kiệm chi phí xã hội. Xa hơn, hoạt động công chứng còn có tác dụng thanh lọc thị trường, loại bỏ các giao dịch bất hợp pháp, giao dịch có dấu hiệu lách luật, qua đó bảo đảm môi trường đầu tư, kinh doanh lành mạnh, tăng cường pháp chế và góp phần phát triển kinh tế quốc gia.

Để bảo đảm giá trị pháp lý của văn bản công chứng, pháp luật quy định việc công chứng phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Hiện nay, các tổ chức hành nghề công chứng có thể xây dựng những quy trình cụ thể khác nhau khi thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch. Quy trình này có thể được triển khai qua nhiều bước, công đoạn khác nhau, nhưng vẫn phải bảo đảm đầy đủ các yêu cầu theo quy định của pháp luật.

<sup>2</sup> Khoản 5 Điều 42 Luật Công chứng năm 2024 quy định: “*Công chứng viên kiểm tra dự thảo giao dịch. Nếu trong dự thảo giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa; trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên từ chối công chứng*”.

<sup>3</sup> Điều 1 Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng (Dự thảo lần 2, ngày 25/02/2026).

Theo quy định hiện hành, quy trình công chứng hợp đồng, giao dịch cơ bản thực hiện thông qua 4 bước: (1) Tiếp nhận yêu cầu công chứng; (2) Nghiên cứu, xử lý hồ sơ; (3) Ký yêu cầu công chứng; (4) Hoàn tất thủ tục công chứng.

Tuy nhiên, trên thực tế, hoạt động kiểm soát nội dung giao dịch trong quy trình công chứng vẫn chưa được đạt hiệu quả cao, do những hạn chế mang tính chủ quan từ phía công chứng viên hoặc khách quan từ chính các quy định pháp luật có liên quan.

### 3. Những hạn chế trong hoạt động kiểm soát nội dung theo quy định của Luật Công chứng năm 2024 trong mối liên hệ với Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng

#### 3.1. Hạn chế trong việc xác định phạm vi kiểm soát nội dung giao dịch

*Thứ nhất*, pháp luật chưa quy định rõ phạm vi kiểm soát nội dung giao dịch của công chứng viên. Mặc dù công chứng viên được yêu cầu kiểm tra tính hợp pháp của giao dịch, nhưng chưa có quy định cụ thể làm rõ việc kiểm tra này có bao gồm đánh giá nội dung thực chất của giao dịch hay không<sup>4</sup>.

*Thứ hai*, Luật Công chứng năm 2024 chưa quy định một cách rõ ràng về bước xác định yêu cầu công chứng trước khi tiếp nhận hồ sơ, mà về mặt cấu trúc đã mặc nhiên coi việc tiếp nhận hồ sơ là điểm khởi đầu của thủ tục công chứng. Cách tiếp cận này chưa phản ánh đầy đủ bản chất của hoạt động công chứng, vốn là hoạt động mang tính chuyên môn pháp lý cao, không chỉ dừng lại ở việc kiểm tra hình thức hồ sơ mà còn nhằm bảo đảm sự phù hợp của ý chí các bên với quy định của pháp

luật. Trên thực tế, để có thể tiếp nhận hồ sơ một cách hợp lệ, công chứng viên trước hết phải xác định được nội dung yêu cầu công chứng cụ thể của người yêu cầu, và đánh giá sơ bộ việc yêu cầu đó có thuộc phạm vi, thẩm quyền công chứng hay không. Tuy nhiên, do sự khác biệt về trình độ nhận thức pháp luật, không phải mọi người yêu cầu công chứng đều có khả năng xác định chính xác loại hợp đồng, giao dịch cần công chứng hoặc hệ quả pháp lý của giao dịch đó.

Nếu công chứng viên tiếp nhận hồ sơ ngay từ đầu khi yêu cầu công chứng chưa được làm rõ, thì nguy cơ phát sinh việc tiếp nhận sai thẩm quyền, tiếp nhận hồ sơ không phù hợp với bản chất giao dịch hoặc phải sửa đổi, bổ sung hồ sơ nhiều lần là điều khó tránh khỏi. Do đó, xác định chính xác yêu cầu công chứng phải được coi là bước tiền đề, diễn ra trước khi công chứng viên quyết định tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng một cách chính thức<sup>5</sup>.

*Thứ ba*, Phiếu yêu cầu công chứng được pháp luật xác định là thành phần đầu tiên của hồ sơ yêu cầu công chứng và là căn cứ thể hiện ý chí pháp lý của người yêu cầu công chứng. Tuy nhiên, Phiếu yêu cầu công chứng không phải là giấy tờ tồn tại độc lập ngay từ đầu, mà thường được hình thành sau khi công chứng viên đã hỗ trợ người yêu cầu công chứng xác định rõ nội dung và hình thức pháp lý của giao dịch.

Thực tiễn cho thấy, Phiếu yêu cầu công chứng là kết quả của quá trình trao đổi, tư vấn và định hướng pháp lý giữa công chứng viên và người yêu cầu công chứng. Việc pháp luật đặt Phiếu yêu cầu công chứng ở vị trí “đầu

<sup>4</sup> Trường Đại học Luật Hà Nội, *Công chứng, chứng thực - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp Khoa, Hà Nội, 2018.

<sup>5</sup> Lê Ngọc Tinh, *Bản chất của việc xác nhận các giao dịch bất động sản qua sàn và giá trị pháp lý của văn bản công chứng*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 12/2023, tr. 36 - 43.

vào” của hồ sơ đã tạo ra sự chưa tương thích giữa trình tự pháp lý được quy định và trình tự nghiệp vụ diễn ra trên thực tế.

Bên cạnh đó, mặc dù Luật Công chứng năm 2024 xác định người yêu cầu công chứng có thể là cá nhân hoặc tổ chức, nhưng quy định về nội dung Phiếu yêu cầu công chứng vẫn chưa thể hiện đầy đủ các thông tin đặc thù đối với chủ thể là tổ chức, như thông tin pháp nhân, người đại diện theo pháp luật hoặc theo ủy quyền, căn cứ đại diện. Điều này cho thấy sự thiếu đồng bộ giữa quy định về chủ thể yêu cầu công chứng và quy định về hình thức thể hiện yêu cầu công chứng.

### **3.2. Hạn chế trong việc xác minh tư cách chủ thể xác lập giao dịch**

Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ thể xác lập giao dịch phải có năng lực chủ thể; đồng thời, trong các giao dịch cụ thể, chủ thể còn phải đáp ứng các điều kiện riêng liên quan đến pháp luật chuyên ngành.

Giấy tờ tùy thân là căn cứ pháp lý quan trọng để công chứng viên xác định tư cách chủ thể, năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng theo Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Luật Công chứng năm 2024 chỉ quy định chung về việc phải nộp bản sao giấy tờ tùy thân, mà không xác định cụ thể các loại giấy tờ nào được coi là hợp lệ trong hoạt động công chứng.

Trên thực tế, việc xác định giấy tờ tùy thân hiện nay chủ yếu dựa trên các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Căn cước, pháp luật về xuất cảnh, nhập cảnh và các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 liên quan đến pháp nhân. Cách tiếp cận này mang tính gián tiếp, làm giảm tính minh bạch và thống nhất của pháp luật công chứng, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực giải thích và áp dụng pháp luật của công chứng viên.

Chính điều này dẫn đến nhiều trường hợp người yêu cầu công chứng giả mạo chủ thể giao kết, giả mạo chữ ký và dấu điểm chỉ, điển hình như nội dung vụ việc được đề cập tại Bản án số 209/2017/DS-PT ngày 30/08/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh. Trong vụ án này, người yêu cầu công chứng đã chủ động thực hiện hành vi gian dối, nhờ người khác giả mạo chữ viết và dấu lấn tay của chủ sử dụng đất hợp pháp để ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T.

Trong trường hợp này, bản chất pháp lý của giao dịch bị bóp méo ngay từ thời điểm xác lập, bởi ý chí của người đứng tên quyền sử dụng đất hoàn toàn không tồn tại. Tuy nhiên, trên cơ sở văn bản công chứng đã được lập, quyền sử dụng đất vẫn được sang tên hợp pháp và tiếp tục trở thành đối tượng của các giao dịch kinh doanh khác với tổng giá trị lên đến 3.000.000.000 đồng. Điều này cho thấy một bất cập đáng chú ý: Văn bản công chứng, dù bị khiếm khuyết nghiêm trọng về ý chí chủ thể, vẫn có khả năng tạo ra “vỏ bọc pháp lý” cho các giao dịch tiếp theo, gây hậu quả lan rộng cho nhiều chủ thể khác nhau.

Tương tự, một vụ việc khác được ghi nhận tại Bản án số 73/2018/DS-PT ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, khi người yêu cầu công chứng đã giả mạo chữ ký trong các giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Kết luận giám định của cơ quan chuyên môn xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng không phải của người đứng tên quyền sử dụng đất.

Những vụ việc này cho thấy một bất cập mang tính thực tiễn sâu sắc trong hoạt động xác minh tư cách pháp lý của chủ thể xác lập giao dịch: Khi người yêu cầu công chứng chủ động che giấu sự thật và không

có cơ chế giám sát độc lập hữu hiệu, thì khả năng phát hiện hành vi giả mạo trong quá trình công chứng là rất hạn chế, đặc biệt đối với các giao dịch tặng cho trong nội bộ gia đình.

### **3.3. Hạn chế trong nghiệp vụ kiểm soát nội dung giao dịch của công chứng viên**

Nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng, kiểm tra hoặc soạn thảo dự thảo hợp đồng, giao dịch là giai đoạn trung tâm trong trình tự công chứng, thể hiện rõ nhất vai trò chuyên môn pháp lý của công chứng viên. Đây là giai đoạn mà công chứng viên thực hiện việc kiểm tra hình thức của hồ sơ, tiến hành đánh giá toàn diện tính hợp pháp, tính xác thực và tính phù hợp của nội dung giao dịch với hệ thống pháp luật hiện hành, đặc biệt là các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Theo Luật Công chứng năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, công chứng viên khi nghiên cứu hồ sơ yêu cầu công chứng có trách nhiệm thực hiện một loạt hoạt động mang tính bắt buộc, bao gồm: hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng; hướng dẫn việc tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan trực tiếp đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng, giao dịch; đồng thời giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, cũng như ý nghĩa pháp lý và hậu quả pháp lý phát sinh từ việc xác lập hợp đồng, giao dịch. Những nghĩa vụ này phản ánh bản chất của hoạt động công chứng là hoạt động bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch dân sự, thương mại, chứ không đơn thuần là hoạt động xác nhận chữ ký hay hình thức văn bản.

Bên cạnh đó, pháp luật công chứng hiện hành tiếp tục trao cho công chứng viên quyền và trách nhiệm chủ động trong việc

kiểm soát rủi ro pháp lý của giao dịch. Cụ thể, trong quá trình nghiên cứu hồ sơ, nếu có căn cứ cho rằng nội dung hồ sơ còn chưa rõ ràng, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có nghi vấn về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả đầy đủ, chính xác, thì công chứng viên có quyền yêu cầu người yêu cầu công chứng làm rõ. Đồng thời, trong những trường hợp cần thiết, công chứng viên được tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định nhằm làm rõ các tình tiết có liên quan; nếu không thể làm rõ được thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng theo quy định.

Tuy nhiên, đối sánh với các quy định của văn bản pháp luật có liên quan cho thấy vẫn còn một số hạn chế đáng chú ý:

*Thứ nhất, quy định về trình tự, thủ tục xác minh của công chứng viên.*

Luật Công chứng năm 2024 thừa nhận quyền của công chứng viên được tiến hành xác minh trong quá trình giải quyết việc công chứng nhằm bảo đảm tính hợp pháp và xác thực của hồ sơ, nhưng lại chưa quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, phạm vi và phương thức xác minh. Nghị định số 104/2025/NĐ-CP và Thông tư số 05/2025/TT-BTP tuy có hướng dẫn một số nội dung nghiệp vụ, nhưng vẫn chưa thiết lập được một quy trình xác minh thống nhất, mang tính bắt buộc áp dụng trong toàn hệ thống công chứng.

Hệ quả là trong thực tiễn hành nghề, mỗi công chứng viên, mỗi tổ chức hành nghề công chứng có thể áp dụng các cách thức xác minh khác nhau, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong hoạt động công chứng. Điều này ảnh hưởng đến tính bình đẳng giữa các chủ thể yêu cầu công chứng, và tiềm ẩn nguy cơ phát

sinh trách nhiệm pháp lý không đồng đều đối với công chứng viên trong trường hợp xảy ra tranh chấp hoặc khiếu kiện.

*Thứ hai, xác định quyền chủ động xác minh của công chứng viên.*

Pháp luật công chứng hiện hành quy định việc xác minh có thể được thực hiện theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, nhưng chưa làm rõ trong trường hợp người yêu cầu công chứng không có đề nghị thì công chứng viên có được chủ động xác minh hay không, hoặc trong những trường hợp nào việc xác minh trở thành nghĩa vụ bắt buộc của công chứng viên.

Sự thiếu rõ ràng này dẫn đến những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng. Chẳng hạn, đối với hợp đồng mua bán nhà ở, quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024, để bảo đảm tính xác thực về hiện trạng tài sản là đối tượng của giao dịch, việc công chứng viên trực tiếp xác minh tại nơi có tài sản có cần thiết hay không vẫn chưa được pháp luật quy định cụ thể. Trong trường hợp công chứng viên nhận thấy cần thiết phải xác minh nhưng người yêu cầu công chứng không đề nghị, thì việc công chứng viên chủ động xác minh có thể bị hiểu là vượt quá phạm vi yêu cầu, trong khi nếu không xác minh thì lại tiềm ẩn rủi ro pháp lý đối với chính công chứng viên.

### **3.4. Hạn chế trong tiếp cận thông tin nhằm kiểm soát tính hợp pháp của giao dịch**

Công chứng viên không có đầy đủ quyền tiếp cận thông tin liên quan đến tình trạng pháp lý của tài sản, đặc biệt là bất động sản. Điều này gây khó khăn trong việc đánh giá tính hợp pháp của giao dịch, đặc biệt là trong các giao dịch có đối tượng là quyền sử dụng

đất mặc dù pháp luật đất đai đặt ra các điều kiện chặt chẽ đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>6</sup>.

Điển hình như vụ việc Bản án số 87/2019/DS-PT ngày 28/03/2019<sup>7</sup> của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (cũ). Theo nội dung bản án thì ông T, bà Đ phải trả cho Công ty V số tiền 585.598.800 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Nhưng đến ngày 18/11/2016, ông T và bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 82, 102, 121, tờ bản đồ số 7, tại xã A, huyện B, tỉnh Long An, diện tích 3.475m<sup>2</sup>, cho con dâu là bà Nguyễn Hoài T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5663 ngày 18/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Bến Lức với số tiền là 380.000.000 đồng, nhưng số tiền thu được từ việc bán các thửa đất trên ông T, bà Đ không trả nợ cho Công ty V.

Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời có dấu hiệu của giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên bị tuyên vô hiệu.

Trong vụ việc này, công chứng viên không bị xác định là có lỗi, bởi tại thời điểm công chứng, không có căn cứ pháp lý cho thấy công chứng viên biết hoặc phải biết về nghĩa vụ thi hành án của các bên và mục đích tẩu tán tài sản. Vụ việc cho thấy một thực tế đáng chú ý: văn bản công chứng có thể hợp lệ về mặt hình thức nhưng vẫn có thể bị vô hiệu do mục đích giao dịch trái luật, cho thấy công chứng không thể kiểm soát được các động cơ ẩn giấu phía sau giao dịch kinh doanh về quyền sử dụng đất.

<sup>6</sup> Điều 188 Luật Đất đai năm 2024.

<sup>7</sup> Bản án 87/2019/DS-PT ngày 28/03/2019 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-872019dspt-ngay-28032019-ve-tranh-chap-lien-quan-den-yeu-cau-tuyen-bo-van-ban-cong-chung-90141>, truy cập ngày 20/3/2026.

Hay tương tự như nội dung vụ việc được thể hiện tại Bản án số 37/2019/DS-PT ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi<sup>8</sup> phản ánh rõ giới hạn thực tiễn của hoạt động công chứng trong việc kiểm soát nội dung giao dịch. Trong vụ án này, hợp đồng mua bán xe ô tô được công chứng tại Văn phòng công chứng MĐ được xác lập trên cơ sở quan hệ làm ăn, cho vay và góp vốn giữa các bên. Các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng là 350.000.000 đồng, thấp hơn giá thực tế 450.000.000 đồng nhằm giảm nghĩa vụ thuế; đồng thời, tại thời điểm công chứng, chiếc xe ô tô đang được thế chấp tại Ngân hàng, giấy chứng nhận đăng ký xe do Ngân hàng giữ.

Hợp đồng bị Tòa án tuyên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và bị lừa dối, bởi người yêu cầu công chứng đã chủ động làm giả giấy tờ để che giấu tình trạng pháp lý của tài sản. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không có căn cứ xác định công chứng viên biết hoặc phải biết việc tài sản đang bị thế chấp và việc giấy tờ được xuất trình là giả mạo. Dự thảo Luật đã có những bước tiến đáng ghi nhận, đặc biệt là việc bổ sung cơ chế khai thác dữ liệu từ các cơ sở dữ liệu quốc gia và xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng thống nhất<sup>9</sup>. Việc ghi nhận thông tin về giao dịch đã được công chứng và thông tin cảnh báo rủi ro cho thấy nhà làm luật đã bước đầu tiếp cận theo hướng tăng cường công cụ hỗ trợ kiểm soát giao dịch. Tuy nhiên, xét từ góc độ kiểm soát nội dung giao dịch, các sửa đổi này vẫn chủ yếu mang tính kỹ thuật, chưa giải quyết được vấn đề

cốt lõi. Dự thảo Luật vẫn chưa làm rõ phạm vi và mức độ kiểm soát nội dung giao dịch của công chứng viên, cũng như chưa xác lập nghĩa vụ pháp lý cụ thể trong việc đánh giá rủi ro tranh chấp.

Đáng chú ý, mặc dù đã có quy định về dữ liệu cảnh báo rủi ro, Dự thảo Luật chưa thiết lập cơ chế ràng buộc công chứng viên phải khai thác và sử dụng các dữ liệu này trong quá trình công chứng. Điều này dẫn đến khả năng các công cụ dữ liệu được thiết lập nhưng không phát huy hiệu quả trong thực tiễn. Như vậy, có thể thấy, Dự thảo Luật mới chỉ dừng lại ở việc cải thiện điều kiện kỹ thuật của hoạt động công chứng, mà chưa tạo ra sự chuyển biến về mặt chức năng, đặc biệt là trong việc thiết lập một cơ chế kiểm soát nội dung giao dịch mang tính thực chất.

#### **4. Kiến nghị hoàn thiện quy định về kiểm soát nội dung của các giao dịch được công chứng trong bối cảnh sửa đổi, bổ sung Luật Công chứng năm 2024**

Với giá trị chứng cứ mặc nhiên không cần phải chứng minh của các văn bản công chứng, việc bảo đảm tính hợp pháp về nội dung của văn bản công chứng cần phải được xem là yêu cầu bắt buộc trong quy trình công chứng. Nếu không bảo đảm được điều này, hoạt động công chứng có thể vô tình hợp pháp hóa cho các giao dịch giả tạo, làm gia tăng tranh chấp và suy giảm niềm tin của xã hội đối với giá trị pháp lý của công chứng.

Do đó, để bảo đảm giá trị pháp lý và phát huy vai trò phòng ngừa tranh chấp, hoạt động công chứng cần được định hướng theo

<sup>8</sup>) *Bản án về tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu số 37/2019/DS-PT*, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-yeu-cau-tuyen-bo-van-ban-cong-chung-vo-hieu-so-372019dspt-109589>, truy cập ngày 21/3/2026.

<sup>9</sup>) Khoản 2 Điều 66 Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng (Dự thảo lần 2, ngày 25/02/2026).

hướng đề cao kiểm soát nội dung giao dịch, chứ không chỉ dừng lại ở việc kiểm tra tính hợp pháp về hình thức. Để nâng cao hiệu quả của hoạt động công chứng, cần:

*Một là, tăng cường nghĩa vụ xác minh của các chủ thể tham gia hoạt động công chứng.*

Nghĩa vụ xác minh của công chứng viên là yếu tố then chốt nhằm bảo đảm tính hợp pháp về nội dung của các giao dịch. Điều này đã được Luật Công chứng năm 2024 yêu cầu rõ tại khoản 5 Điều 42. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, các quy định của pháp luật hiện hành chưa có đủ các quy định cụ thể để hiện thực hóa nghĩa vụ này của công chứng viên dưới cả góc độ ý chí chủ quan của công chứng viên và yêu cầu khách quan từ nghiệp vụ hỗ trợ. Vì vậy, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để các công chứng viên có quyền và được phép kiểm tra sâu hơn về nội dung giao dịch. Trước hết, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về Phiếu yêu cầu công chứng tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2024 và các điều khoản hướng dẫn tại Thông tư số 05/2025/TT-BTP, theo hướng bổ sung đầy đủ thông tin về chủ thể là tổ chức tham gia giao dịch, bao gồm tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở, người đại diện theo pháp luật và căn cứ xác lập thẩm quyền đại diện. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế xác thực thông tin chủ thể thông qua các hệ thống định danh điện tử hợp pháp (như VNeID...), yêu cầu bắt buộc các Văn phòng công chứng, công chứng viên và người yêu cầu công chứng chỉ được thực hiện công chứng giao dịch sau khi xác minh thông tin chủ thể qua phần mềm định danh hợp pháp đó.

*Hai là, xây dựng cơ chế dữ liệu liên thông giữa các cơ quan quản lý nhà nước.*

Về mặt lý luận, kiểm soát nội dung giao dịch đòi hỏi công chứng viên phải đánh giá

tính hợp pháp thực chất của giao dịch, bao gồm tình trạng pháp lý của tài sản, tư cách pháp lý của chủ thể và các ràng buộc pháp lý liên quan. Tuy nhiên, trong điều kiện truyền thống, việc kiểm tra này chủ yếu dựa vào giấy tờ do các bên cung cấp, dẫn đến nguy cơ thông tin không đầy đủ, thiếu chính xác hoặc bị che giấu.

Sự phát triển của các hệ thống dữ liệu quốc gia cho phép chuyển từ mô hình “kiểm tra thụ động” sang “kiểm soát chủ động”, trong đó công chứng viên có thể trực tiếp tra cứu, đối chiếu và xác minh thông tin từ các nguồn dữ liệu chính thức. Điều này giúp nâng cao đáng kể khả năng phát hiện rủi ro và bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch ngay tại thời điểm công chứng. Hiện nay, tại Việt Nam đã hình thành nhiều cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan mật thiết đến hoạt động công chứng:

Thứ nhất, cơ sở dữ liệu về dân cư do Bộ Công an quản lý cung cấp thông tin về danh tính, tình trạng cư trú và số định danh cá nhân của công dân. Đây là nền tảng quan trọng để xác minh chủ thể giao dịch, hạn chế tình trạng giả mạo hoặc giao dịch không đúng chủ thể.

Thứ hai, hệ thống dữ liệu đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho phép xác định tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, bao gồm thông tin về quyền sở hữu, hạn chế giao dịch, quy hoạch và thế chấp. Từ ngày 01/3/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 357/2025/NĐ-CP về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bằng việc định danh điện tử trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản là hoạt động đăng ký, đối soát, tạo lập và gắn thông tin và dữ liệu cho thửa đất, căn nhà hoặc đối tượng tham gia giao dịch

nhà ở và bất động sản (chủ thể danh tính điện tử) theo quy định về định danh và xác thực điện tử. Đây là nguồn dữ liệu cốt lõi trong công chứng các giao dịch liên quan đến bất động sản.

Thứ ba, cơ sở dữ liệu đăng ký doanh nghiệp do Bộ Tài chính quản lý cung cấp thông tin về tư cách pháp lý, người đại diện theo pháp luật và tình trạng hoạt động của doanh nghiệp. Dữ liệu này giúp công chứng viên kiểm tra năng lực pháp lý của chủ thể trong các giao dịch thương mại.

Ngoài ra, các cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm, thi hành án, thuế và tài chính cũng đóng vai trò quan trọng trong việc phát hiện các ràng buộc pháp lý đối với tài sản và chủ thể giao dịch. Sự tồn tại của các hệ thống dữ liệu này cho thấy nền tảng kỹ thuật để kiểm soát nội dung giao dịch đã bước đầu được hình thành.

Mặc dù đã có nhiều cơ sở dữ liệu được xây dựng, nhưng việc khai thác và sử dụng dữ liệu trong hoạt động công chứng vẫn còn nhiều hạn chế. Các hệ thống dữ liệu chưa được kết nối và liên thông một cách đầy đủ<sup>10</sup>. Dữ liệu thường được quản lý phân tán bởi nhiều cơ quan khác nhau, dẫn đến khó khăn trong việc tra cứu đồng bộ và toàn diện. Điều này làm giảm hiệu quả của việc kiểm soát nội dung giao dịch.

Do vậy, để bảo đảm giá trị pháp lý và tính phòng ngừa tranh chấp của văn bản công chứng đòi hỏi phải có cơ chế liên thông giữa các cơ sở dữ liệu như dân cư, đất đai, doanh nghiệp và tư pháp. Việc kết nối này cho phép công chứng viên có cái nhìn toàn diện về

tình trạng pháp lý của giao dịch. Đồng thời, pháp luật cần quy định rõ quyền và nghĩa vụ của công chứng viên trong việc tiếp cận và sử dụng dữ liệu. Công chứng viên cần được trao quyền truy cập phù hợp, đồng thời phải có nghĩa vụ khai thác dữ liệu để kiểm tra và đánh giá giao dịch.

*Ba là, quy định rõ nghĩa vụ tiếp cận, sử dụng dữ liệu và cảnh báo rủi ro của các công chứng viên đối với nội dung giao dịch công chứng.*

Như đã phân tích, nghĩa vụ kiểm soát nội dung giao dịch dù đã được Luật Công chứng yêu cầu nhưng lại thiếu các quy định cụ thể về quy trình, nghiệp vụ nhằm bảo đảm hiệu quả thực thi. Pháp luật hiện hành chưa quy định rõ quyền và nghĩa vụ của công chứng viên trong việc tiếp cận và sử dụng dữ liệu. Trong nhiều trường hợp, công chứng viên không có cơ sở pháp lý để yêu cầu cung cấp thông tin hoặc truy cập trực tiếp vào các hệ thống dữ liệu, dẫn đến việc kiểm tra vẫn mang tính hình thức.

Đồng thời, Luật Công chứng và các văn bản thi hành vẫn chưa có cơ chế ràng buộc trách nhiệm của công chứng viên trong việc khai thác dữ liệu để phục vụ kiểm soát nội dung giao dịch. Ngay cả khi dữ liệu tồn tại, việc có sử dụng hay không vẫn phụ thuộc vào ý chí chủ quan của công chứng viên<sup>11</sup>.

Do đó, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng xác lập rõ hai nhóm nghĩa vụ quan trọng của công chứng viên: (i) Nghĩa vụ tiếp cận và sử dụng dữ liệu; và (ii) Nghĩa vụ cảnh báo rủi ro pháp lý đối với các bên tham gia giao dịch. Theo đó, pháp luật cần

<sup>10</sup> Tăng cường kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, <http://caicachhanhchinh.gov.vn/tin-tuc/tang-cuong-ket-noi-chia-se-du-lieu-giua-co-so-du-lieu-quoc-gia-co-so-du-lieu-chuyen-nganh>, truy cập ngày 21/3/2026.

<sup>11</sup> Ngọc Ánh, Đề xuất dùng dữ liệu thay bản gốc khi công chứng, <https://hanoionline.vn/de-xuat-dung-du-lieu-thay-ban-goc-khi-cong-chung-390187.htm>, truy cập ngày 21/3/2026.

quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của công chứng viên trong việc khai thác các cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động công chứng theo quy định tại Điều 66 Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Công chứng, bao gồm: Thông tin về công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng; thông tin về giao dịch được công chứng; văn bản công chứng và các tài liệu khác trong hồ sơ công chứng; thông tin về biện pháp ngăn chặn và thông tin về cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng. Đồng thời, cần xác lập nguyên tắc: công chứng viên phải ưu tiên sử dụng dữ liệu từ nguồn chính thức, có giá trị pháp lý cao, thay vì chỉ dựa vào giấy tờ do các bên cung cấp. Trong trường hợp dữ liệu không đầy đủ hoặc không thể tiếp cận, công chứng viên phải ghi nhận rõ trong hồ sơ công chứng về phạm vi thông tin đã được kiểm tra, qua đó làm căn cứ xác định trách nhiệm pháp lý sau này. Cùng với việc kiểm tra tính hợp pháp của giao dịch, pháp luật cần bổ sung nghĩa vụ cảnh báo pháp lý dựa trên dữ liệu. Theo đó, trước khi thực hiện công chứng, công chứng viên phải giải thích rõ cho các bên về các rủi ro pháp lý có thể phát sinh từ giao dịch, bao gồm nguy cơ giao dịch vô hiệu, các hạn chế về quyền, nghĩa vụ hoặc các hậu quả pháp lý liên quan; các nghĩa vụ tài chính hoặc hậu quả pháp lý phát sinh khác. Nội dung cảnh báo này cần được thể hiện bằng văn bản, có xác nhận của các bên trong hồ sơ công chứng nhằm bảo đảm tính minh bạch và là căn cứ chứng minh công chứng viên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nghề nghiệp.

Để bảo đảm việc tuân thủ nghĩa vụ tiếp cận, sử dụng dữ liệu và cảnh báo rủi ro, cần xây dựng quy trình nghiệp vụ chuẩn về tra cứu dữ liệu và cảnh báo rủi ro trong hoạt động công chứng, đồng thời quy định rõ hậu quả pháp lý trong trường hợp công chứng

viên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ này. Ngược lại, trong trường hợp công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ quy trình, cần có cơ chế miễn trừ hoặc hạn chế trách nhiệm nếu rủi ro phát sinh do thông tin không chính xác từ phía các bên hoặc do hạn chế khách quan của hệ thống dữ liệu. Cuối cùng, cần xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng thống nhất, trong đó lưu trữ thông tin về các giao dịch đã được công chứng và các cảnh báo rủi ro. Đây sẽ là công cụ quan trọng để phát hiện các giao dịch trùng lặp hoặc có dấu hiệu gian lận.

## 5. Kết luận

Từ những phân tích trên có thể thấy rằng, mặc dù Dự thảo Luật đã có những cải tiến nhất định về mặt kỹ thuật và hạ tầng dữ liệu, nhưng vẫn chưa tạo ra sự chuyển biến tương xứng về mặt chức năng, đặc biệt là trong việc thiết lập một cơ chế kiểm soát nội dung giao dịch mang tính thực chất. Điều này đòi hỏi cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng làm rõ vai trò của công chứng viên như một chủ thể kiểm soát rủi ro pháp lý, thay vì chỉ dừng lại ở việc xác nhận tính hợp lệ về mặt hình thức của giao dịch.

Bên cạnh đó, cách tiếp cận của Dự thảo Luật vẫn thiên về kiểm tra hồ sơ, giấy tờ hơn là kiểm soát bản chất pháp lý của giao dịch. Việc đồng nhất giữa kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ và kiểm soát nội dung giao dịch có thể dẫn đến tình trạng hình thức hóa hoạt động công chứng, làm suy giảm vai trò phòng ngừa tranh chấp của thiết chế này. Vì vậy, việc bổ sung và cụ thể hóa các nghĩa vụ kiểm soát nội dung giao dịch công chứng trong pháp luật Việt Nam sẽ góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ công chứng, tăng cường an toàn pháp lý và củng cố niềm tin của xã hội đối với hoạt động công chứng ■