

THỰC TRẠNG CHỨNG THỰC HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH TẠI ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ HIỆN NAY

Lý Bích Hương¹, Nguyễn Mạnh Linh¹

Email: lbhuong@hou.edu.vn

Ngày tòa soạn nhận được bài báo: 10/01/2025

Ngày phản biện đánh giá: 17/07/2025

Ngày bài báo được duyệt đăng: 30/07/2025

DOI: 10.59266/houjs.2025.607

Tóm tắt: Bên cạnh thủ tục công chứng, thủ tục chứng thực là một trong những hình thức bảo đảm giá trị pháp lý của giao dịch, hợp đồng. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp lý quan trọng quy định về thủ tục này trong đó có Nghị định 23/2015/NĐ-CP 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 (sau đây gọi là Nghị định 23/2015/NĐ-CP). Sau gần 10 năm thực hiện, Nghị định này đã có một số điểm hạn chế liên quan đến chứng thực hợp đồng, giao dịch tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã. Bài viết phân tích làm rõ những bất cập trong quy định pháp luật và vướng mắc trong thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về chứng thực hợp đồng, giao dịch tại UBND cấp xã. Từ đó bài viết đề xuất một số phương hướng khắc phục nhằm tối ưu hóa hoạt động này.

Từ khóa: chứng thực, hợp đồng, giao dịch, Ủy ban nhân dân cấp xã, chứng thực hợp đồng

I. Dẫn nhập

Sự ra đời của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP đã rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục chứng thực, đơn giản hóa một số thủ tục hành chính, tăng cường thẩm quyền của UBND cấp xã đối với hoạt động chứng thực hợp đồng, giao dịch. Quy định này đã góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho người dân ở những nơi chưa phát triển dịch vụ công chứng. Tuy vậy, việc thực hiện quy định hiện hành về chứng thực giao dịch, hợp đồng giao dịch tại UBND cấp xã đã bộc lộ một số bất cập dẫn đến nguy cơ mất an toàn pháp lý cho người yêu

cầu cũng như người thực hiện chứng thực. Nền kinh tế càng phát triển thì số lượng và mức độ đa dạng của các hợp đồng, giao dịch càng gia tăng. Vì vậy cần thiết phải nghiên cứu để sửa đổi các quy định pháp luật hiện hành về chứng thực hợp đồng, giao dịch để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật dân sự.

II. Cơ sở lý thuyết

Bài viết “Chứng thực hợp đồng, giao dịch tại Ủy ban nhân dân cấp xã - những vướng mắc, bất cập và phương

¹ Trường Đại học Mở Hà Nội

hướng khắc phục” được triển khai trên cơ sở lý thuyết về chứng thực và quản lý hành chính nhà nước.

Lý thuyết về quản lý hành chính nhà nước là những cơ sở lý thuyết quan trọng trong khoa học Luật hành chính. Quản lý hành chính nhà nước là việc thực thi nhiệm vụ, quyền hạn của mọi cơ quan trong bộ máy nhà nước và của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khi được nhà nước trao quyền nhân danh nhà nước. Quản lý hành chính nhà nước là hoạt động của các chủ thể mang quyền lực, bằng pháp luật tác động tới các đối tượng quản lý nhằm thực hiện những chức năng nhất định. Theo đó, hoạt động này được thực hiện chủ yếu bởi nhóm cơ quan hành chính nhà nước gồm cơ quan nhà nước, cơ quan hành pháp khi thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được nhà nước giao trong việc quản lý hoạt động chứng thực. Đây là những cơ sở lý thuyết không thể thiếu khi nhận thức về tổ chức và hoạt động của các cơ quan quản lý hành chính nhà nước ở trung ương và địa phương. Chứng thực là một khía cạnh hoạt động của UBND - cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương. Chứng thực là hoạt động mang tính chất hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Bản chất của dịch vụ chứng thực là xác thực giá trị pháp lý của văn bản, hợp đồng, giao dịch chứng nhận sự việc theo quy định của pháp luật.

III. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu luật học, như phương pháp phân tích, bình luận, quy nạp, diễn dịch, suy luận logic, phân tích quy phạm pháp luật, ... để làm rõ khái niệm chứng thực, chứng thực hợp đồng giao dịch; những bất cập trong quy định pháp luật về chứng thực hợp đồng, giao

dịch tại UBND cấp xã. Từ đó bài viết kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật.

IV. Kết quả và thảo luận

4.1. Khái quát về chứng thực hợp đồng, giao dịch tại UBND cấp xã.

4.1.1. Khái niệm chứng thực và chứng thực hợp đồng, giao dịch

Về mặt thuật ngữ, theo Từ điển Tiếng Việt của Viện Ngôn ngữ, nhà xuất bản Đà Nẵng năm 1997 có một số định nghĩa có liên quan đến chứng thực, sao: “Sao. Chép lại hoặc tạo ra bản khác theo đúng bản gốc (thường nói về giấy tờ hành chính). Sao đúng nguyên văn một tài liệu. Sao y bản chính. Bản sao”. Còn về xác nhận được giải thích: “Xác nhận thừa nhận đúng sự thật chữ kí, xác nhận lời khai”. Về chứng thực được định nghĩa “Nhận cho để làm bằng là đúng sự thật. Chứng thực lời khai. Xác nhận là đúng. Thực tiễn đã chứng thực điều đó”. Như vậy, nghĩa của từ “chứng thực” xét về góc độ ngôn ngữ còn tồn tại nhiều cách hiểu khác nhau.

Pháp luật hiện hành không đưa ra khái niệm về chứng thực mà chỉ quy định các việc chứng thực cụ thể thông qua các quy định tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP. Theo đó, Chứng thực bản sao từ bản chính là việc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định này căn cứ vào bản chính để chứng thực bản sao là đúng với bản chính.

Chứng thực chữ ký là việc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định này chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản là chữ ký của người yêu cầu chứng thực.

Chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc cơ quan có thẩm quyền theo quy định

tại Nghị định này chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch (Chính phủ, 2013).

Từ những phân tích ở trên ta có thể nhận định về chứng thực như sau:

Chứng thực là một trong những hoạt động quản lý hành chính nhà nước do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực và chịu trách nhiệm về tính xác thực của việc sao y bản chính, sao từ bản gốc, chứng thực hợp đồng, chứng thực chữ ký trong các giấy tờ có liên quan tới người yêu cầu chứng thực để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các cá nhân, tổ chức có liên quan trong quan hệ dân sự, kinh tế, hành chính cũng như bảo vệ hoạt động quản lý của Nhà nước.

Căn cứ khoản 4 Điều 2 Nghị định 23/2015/NĐ-CP quy định như sau:

“Chứng thực hợp đồng, giao dịch” là việc cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định này chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

Căn cứ Điều 34 Nghị định 23/2015/NĐ-CP quy định về phạm vi chứng thực hợp đồng, giao dịch bao gồm:

+ Hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải chứng thực.

+ Hợp đồng, giao dịch mà pháp luật không quy định phải chứng thực nhưng cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu chứng thực.

Để bảo đảm tính pháp lý của hợp đồng, giao dịch, bên cạnh chứng thực còn có thủ tục công chứng. Công chứng,

chứng thực là các hoạt động chứng nhận của người có thẩm quyền và qua đó tạo lập giá trị pháp lý cho đối tượng được công chứng, chứng thực. Cá nhân, tổ chức khi giao kết hợp đồng có thể lựa chọn công chứng hoặc chứng thực. Mặc dù pháp luật không phân biệt công chứng và chứng thực nhưng nội dung và tính chất của công chứng, chứng thực khác nhau nên mức độ bảo đảm an toàn của chúng cũng khác nhau (Nguyễn, 2020) sẽ được tác giả phân tích ở các nội dung sau của bài viết.

4.1.2. Thẩm quyền chứng thực hợp đồng, giao dịch của UBND cấp xã

Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP quy định về thẩm quyền và trách nhiệm của UBND cấp xã về chứng thực hợp đồng, giao dịch bao gồm:

- Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản là động sản;

- Chứng thực di chúc;

- Chứng thực văn bản từ chối nhận di sản;

- Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Chứng thực hợp đồng, giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở;

- Chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản mà di sản là tài sản quy định tại các Điểm c, d và đ khoản này.

Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện ký chứng thực và đóng dấu của UBND cấp xã.

4.1.3. Vai trò của chứng thực hợp đồng, giao dịch

Chứng thực hợp đồng, giao dịch đóng góp vai trò to lớn vào các hoạt động quản lý nhà nước, cụ thể:

Chứng thực góp phần cải cách hành chính, hiện đại hóa nền hành chính.

Thông qua hoạt động chứng thực, hợp đồng giao dịch được củng cố pháp lý, từ đó phục vụ các tổ chức, cá nhân tham gia vào các quan hệ dân sự, giúp các giao dịch của thực hiện thuận lợi hơn. Chứng thực hợp đồng giao dịch là một trong những công cụ phục vụ quản lý nhà nước, giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước nắm bắt tình hình giao dịch hợp đồng, giao kết hợp đồng được bảo đảm an toàn pháp lý cũng như để phục vụ cho việc xây dựng và hoạch định chính sách phát triển kinh tế và chính sách pháp luật cho phù hợp.

Chứng thực hợp đồng, giao dịch bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân khi tham gia quan hệ pháp luật.

Hợp đồng, giao dịch được chứng thực thì có hiệu lực pháp luật và được pháp luật bảo hộ. Do đó các bên tham gia giao dịch phải thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh từ hợp đồng giao dịch. Thông qua của hoạt động chứng thực, các quyền, lợi ích chính đáng của cá nhân, tổ chức trong các quan hệ, giao dịch được bảo đảm, an toàn pháp lý được thiết lập, từ đó đảm bảo được sự công bằng trật tự trong xã hội và tăng cường hoạt động quản lý nhà nước.

Chứng thực hợp đồng, giao dịch góp phần hạn chế phát sinh tranh chấp.

Chứng thực hợp đồng, giao dịch là một thủ tục hành chính nhằm xác định thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch. Việc thực hiện thủ tục này là công cụ pháp lý không thể thiếu trong các giao kết, giao dịch, thỏa thuận của các bên đặc biệt là các giao dịch liên quan đến

bất động sản và các tài sản có giá trị lớn. Thông qua chứng thực của UBND cấp xã, các bên đã xác lập lòng tin, xác nhận tính có thật của một giao dịch. Khi các bên đã bị ràng buộc bởi một hợp đồng, giao dịch có giá trị pháp lý cao, các điều khoản rõ ràng và được pháp luật thừa nhận, các bên sẽ ít có xu hướng tranh chấp, hoặc khi xảy ra tranh chấp cũng có những căn cứ tương đối tường minh để giải quyết.

4.2. Một số bất cập trong quy định pháp luật về chứng thực hợp đồng giao dịch tại UBND cấp xã và hướng hoàn thiện

Nghị định 23/2015/NĐ-CP đã trao cho UBND cấp xã thẩm quyền chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản, bảo đảm việc giải quyết các thủ tục nhanh chóng và tiết kiệm hơn cho người dân. Bên cạnh đó, các quy định hiện hành cũng tồn tại một số hạn chế nhất định, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng, giao dịch

Theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP UBND cấp xã thực hiện chứng thực phải chịu trách nhiệm xác nhận về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Điều đó có nghĩa là UBND cấp xã thực hiện chứng thực không phải chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Quy định này tạo ra sự rủi ro, tiềm ẩn tranh chấp và không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự khi nội dung của giao dịch hoàn toàn có thể không tuân thủ đúng các quy định pháp luật (Nguyễn, n.d.).

Kết quả là Điều 36 quy định về bộ hồ sơ yêu cầu chứng thực, gồm các giấy tờ sau đây:

“a) Dự thảo hợp đồng, giao dịch;

b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu còn giá trị sử dụng của người yêu cầu chứng thực;

c) Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó; trừ trường hợp người lập di chúc đang bị cái chết đe dọa đến tính mạng.”

Dễ dàng nhận thấy, thành phần hồ sơ chứng thực hợp đồng rất đơn giản. Mặc dù vậy, UBND cấp xã khi thực hiện chứng thực muốn xác nhận năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch..., thì bắt buộc phải xem xét đến nội dung của hợp đồng giao dịch, đặc biệt đối với hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất. Để xác định hợp đồng, giao dịch có đúng quy định hay không và hạn chế phát sinh tranh chấp, UBND cấp xã sẽ phải yêu cầu các bên thực hiện hợp đồng, giao dịch bổ sung thêm các loại giấy tờ có liên quan như: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Giấy chứng tử, Giấy khai sinh, Giấy tờ chứng minh mối quan hệ của những người được hưởng di sản, Giấy ủy quyền, Giấy tờ chứng minh tư cách đại diện... Nhưng yêu cầu này chưa được đề cập tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP và thủ tục hành chính đã công bố công khai. Điều này có thể dẫn đến bất tiện cho người dân khi yêu cầu chứng thực và nảy sinh tâm lý cho rằng người thực hiện chứng thực đang gây phiền hà, sách nhiễu đối với người yêu cầu.

Chính vì vậy, chúng tôi cho rằng cần phải bổ sung quy định về thành phần hồ sơ yêu cầu chứng thực đối với từng loại hợp

đồng, giao dịch riêng biệt, vừa thuận tiện cho người dân khi thực hiện pháp luật, vừa bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch, vừa giảm tải việc giải thích của công chức UBND cấp xã đối với người yêu cầu chứng thực.

Thứ hai, về việc bảo đảm an toàn pháp lý của các hợp đồng, giao dịch được chứng thực tại UBND cấp xã.

Nghị định 23/2015/NĐ-CP không quy định về trách nhiệm của người thực hiện chứng thực trong việc tra cứu, sử dụng cơ sở dữ liệu để kiểm tra các thông tin cần thiết cho việc chứng thực hợp đồng, giao dịch. Đây là một kẽ hở tiềm ẩn những rủi ro mất an toàn pháp lý trong trường hợp đối tượng của hợp đồng, giao dịch là bất hợp pháp hoặc đang có tranh chấp, đã hoặc đang là đối tượng của hợp đồng, giao dịch khác. Chẳng hạn, anh A là chủ sở hữu một căn hộ, anh A lập hợp đồng mua bán nhà ở với anh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng. Sau đó anh A lại ký kết hợp đồng mua bán căn nhà nói trên với anh C và chứng thực hợp đồng này tại UBND cấp xã. Đây là trường hợp một tài sản nhưng thực hiện giao dịch với nhiều người. Do pháp luật không có quy định về sử dụng cơ sở dữ liệu để tra cứu thông tin giao dịch (đặc biệt là các giao dịch có liên quan đến bất động sản) nên hợp đồng nói trên mặc dù được chứng thực nhưng rủi ro pháp lý vẫn xảy ra đối với các bên. Chính kẽ hở này đã bị nhiều đối tượng lợi dụng để thực hiện các hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nguy cơ mất an toàn pháp lý còn tác động đến cả công chức và lãnh đạo UBND cấp xã đã thực hiện chứng thực. Thực tế đã có không ít trường hợp công chức, lãnh đạo UBND cấp xã bị xử lý kỷ luật, thậm chí bị khởi tố hình sự về hành vi thiếu trách nhiệm gây hậu quả

ng nghiêm trọng do liên quan đến việc chứng thực hợp đồng giao dịch về bất động sản (Phước Tuấn, 2024).

Do vậy theo chúng tôi cần bổ sung ngay các quy định về việc sử dụng, khai thác cơ sở dữ liệu quản lý đất đai, hộ tịch hay cơ sở dữ liệu công chứng đã được xây dựng tại địa phương cũng như trách nhiệm cập nhật, chia sẻ thông tin về các hợp đồng, giao dịch mà cơ quan có thẩm quyền chứng thực đã thực hiện để hạn chế tối đa những rủi ro pháp lý liên quan đến giao dịch, góp phần giảm thiểu tranh chấp, phòng ngừa và ngăn chặn tội phạm, vi phạm pháp luật.

Thứ ba, về phạm vi thẩm quyền chứng thực hợp đồng, giao dịch của UBND cấp xã.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP, mọi hợp đồng, giao dịch đều có thể được chứng thực. Đặc biệt, những hợp đồng, giao dịch có đối tượng là bất động sản thẩm quyền chứng thực luôn thuộc về UBND cấp xã. Nhưng như đã phân tích trên đây, mức độ bảo đảm an toàn pháp lý của chứng thực dường như không cao bằng công chứng. Về bản chất: Công chứng là chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch; còn chứng thực là chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch (Nguyễn, n.d.). Do đó, theo chúng tôi cần phải có các quy định giới hạn phạm vi thẩm quyền chứng thực của UBND cấp xã. Cụ thể, đối với các hợp đồng, giao dịch trực tiếp chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng như hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thế chấp tài sản, pháp luật cần giới hạn giá

trị hợp đồng được chứng thực dưới 200 triệu đồng; đối với hợp đồng, giao dịch về bất động sản chỉ chứng thực các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, nhà ở trong khu dân cư ở nông thôn có đầy đủ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu... Ngoài ra, đối với các hợp đồng có giá trị từ 200 triệu đồng trở lên, các hợp đồng, giao dịch về bất động sản mà không phải là đất nông nghiệp của hộ gia đình, nhà ở trong khu dân cư ở nông thôn có đầy đủ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu thì pháp luật nên quy định bắt buộc sử dụng dịch vụ công chứng thay vì chứng thực như hiện nay. Quy định như vậy vừa bảo đảm giá trị pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch có giá trị lớn, vừa thúc đẩy, tăng cường hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng, đồng thời cũng giảm tải áp lực cho UBND cấp xã.

Thứ tư, về mức thu phí chứng thực hợp đồng, giao dịch tại UBND cấp xã.

Theo quy định tại Điều 4 Thông tư 226/2016/TT-BTC, mức thu phí chứng thực hợp đồng, giao dịch là 50.000 đồng/trường hợp. Có thể thấy rằng đây là mức phí rất thấp và chưa phù hợp vì không có sự phân biệt về giá trị hợp đồng. Chẳng hạn, chứng thực hai hợp đồng như sau: Hợp đồng thuê nhà 12 tháng, tiền thuê nhà là 2.000.000đ/tháng, giá trị của hợp đồng này là 24.000.000đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình với giá trị 100.000.000đ/sào bắc bộ x 4 sào = 400.000.000đ. Theo cách tính phí hiện tại, mặc dù hai giao dịch này có giá trị hợp đồng rất khác biệt nhưng lại chịu phí chứng thực như nhau. So sánh với cách tính phí của dịch vụ công chứng, phí công chứng được tính theo giá trị hợp

đồng, loại giao dịch/ loại việc². Phí công chứng là bao nhiêu phụ thuộc vào giá trị hợp đồng và mức độ phức tạp của loại giao dịch/loại việc. Xét về tương quan, phí chứng thực thường thấp hơn thậm chí thấp hơn rất nhiều so với phí công chứng. Vì vậy, để nâng cao chất lượng dịch vụ chứng thực, cần thiết phải sửa đổi quy định về cách tính phí chứng thực một cách chi tiết hơn căn cứ vào giá trị hợp đồng, giao dịch.

Thứ năm, về các trường hợp từ chối chứng thực.

Mặc dù chứng thực là hoạt động mang tính xác nhận hình thức, người thực hiện chứng thực không phải chịu trách nhiệm về nội dung của hợp đồng, giao dịch. Tuy nhiên, để bảo đảm giá trị pháp lý của hợp đồng, người chứng thực bắt buộc phải kiểm soát nội dung hợp đồng, giao dịch mà mình chứng nhận. Nếu phát hiện giao dịch bất hợp pháp phải kịp thời ngăn chặn. Quy định về từ chối chứng thực là một trong những biện pháp hữu hiệu để ngăn chặn các giao dịch có dấu hiệu trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Bên cạnh đó cũng cần bổ sung các trường hợp phát hiện giao dịch có dấu hiệu không tự nguyện, tự do ý chí, có nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của các bên trong hợp đồng; đối tượng của giao dịch là tài sản bất hợp pháp hoặc đang có tranh chấp, đã hoặc đang là đối tượng của hợp đồng, giao dịch khác... thì người thực hiện chứng thực có quyền từ chối chứng thực. Quy định này vừa nâng cao trách nhiệm của người chứng thực, người yêu cầu chứng thực, vừa hạn chế tình trạng từ chối chứng thực mà không có lý do chính đáng (Nguyễn, 2020).

Thứ sáu, về hình thức của hợp đồng, giao dịch.

Dự thảo hợp đồng, giao dịch là một trong những thành phần bắt buộc của hồ sơ yêu cầu chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, có một thực tế là do chưa có quy định về hình thức của hợp đồng, mẫu hợp đồng nên người yêu cầu chứng thực có thể tự soạn hợp đồng theo hiểu biết pháp luật của họ. Có nhiều trường hợp nội dung của hợp đồng không chặt chẽ, thiếu những điều khoản bảo đảm tính pháp lý của hợp đồng hoặc hợp đồng được viết tay nhưng chữ viết không rõ ràng. Để hạn chế bất cập này, chúng tôi cho rằng cần ban hành mẫu các loại hợp đồng, giao dịch để người dân có thể tham khảo, tránh trường hợp thiếu các thông tin cần thiết cho việc thực hiện hợp đồng.

Những bất cập nêu trên đã chỉ ra rằng các quy định pháp luật hiện hành về chứng thực hợp đồng, giao dịch tại UBND cấp xã chưa thực sự tối ưu và bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch cũng như người thực hiện chứng thực. Do đó, cơ quan có thẩm quyền cần phải tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện các quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch tại UBND cấp xã, hướng tới bảo vệ tốt nhất các quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội.

V. Kết luận

Có thể nói rằng, chứng thực hợp đồng giao dịch tại UBND cấp xã, với tư cách là một loại dịch vụ công đã đóng góp vai trò vô cùng quan trọng trong việc bảo đảm giá trị pháp lý của hợp đồng, giao dịch. Qua đó, chứng thực hợp đồng, giao dịch bảo vệ

² Điều 4 Thông tư số 257/2016/TT-BTC, sửa đổi bổ sung bởi Điều 1 Thông tư số 111/2017/TT-BTC.

các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch, góp phần cải cách hành chính, hiện đại hóa nền hành chính và thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế. Chính vì vậy, trong thời gian tới chúng ta cần tiếp tục điều chỉnh các quy định pháp luật và thực hiện đồng bộ các giải pháp khác nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động này.

Lời cảm ơn: Nghiên cứu này được tài trợ bởi Đề tài cấp Trường Đại học Mở Hà Nội, mã số MHN2023-02.35.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Bộ Tài chính, Thông tư số 257/2016/TT-BTC, sửa đổi bổ sung bởi Điều 1 Thông tư số 111/2017/TT-BTC.
- [2]. Chính phủ (2013). Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 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.
- [3]. Lê, T. T. (2015). Thẩm quyền cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch theo quy định của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, *Tạp chí Thanh tra*, số 4(2015).
- [4]. Nguyễn, H. C. (n.d.). Chế định công chứng và chứng thực theo pháp luật Việt Nam - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện, <https://stp.binhduong.gov.vn/bo-tro-tuphap/Lists/CongChung/DispForm.aspx?ID=172>
- [5]. Nguyễn, N. B. (2020). Lựa chọn công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch của cá nhân, tổ chức, *Tạp chí Luật học*, số 7, 2020.
- [6]. Phước Tuấn (2024). Chủ tịch xã bị vợ lừa ký chứng thực giấy tờ giả, <https://vnexpress.net/chu-tich-xa-bi-vo-lua-ky-chung-thuc-giay-to-gia-4729664.html>, truy cập lần cuối 07/7/2024.

CURRENT STATUS OF AUTHENTICATION OF CONTRACTS AND TRANSACTIONS AT COMMUNE-LEVEL PEOPLE’S COMMITTEES

Ly Bich Huong³, Nguyen Manh Linh³

Abstract: *In addition to notarization procedures, authentication procedures are one of the forms of ensuring the legal validity of transactions and contracts. The State has issued several critical legal documents regulating these procedures, including Decree 23/2015/ND-CP, which governs the issuance of copies from master registers, authentication of copies from originals, authentication of signatures, and authentication of contracts and transactions (hereinafter referred to as Decree 23/2015/ND-CP). After nearly 10 years of implementation, this Decree has revealed certain limitations concerning the authentication of contracts and transactions at the commune-level People’s Committee. The article analyzes and clarifies the shortcomings in the legal framework and the challenges encountered in the practical application of these regulations in the authentication of contracts and transactions at the commune-level People’s Committees. Based on this analysis, the article proposes several remedial directions to optimize this process.*

Keywords: *authentication, contract, transaction, commune-level People’s Committee, contract authentication*

³ Hanoi Open University