

**KẾT LUẬN THANH TRA**

**Về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái**

Thực hiện Quyết định số 89/QĐ-STP ngày 05/6/2023 của Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong lĩnh vực công chứng đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái trong việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2022 (sau đây viết tắt là Văn phòng), Đoàn thanh tra đã công bố quyết định thanh tra và tiến hành thanh tra tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái vào ngày 09/6/2023.

Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã làm việc với Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái, các cá nhân có liên quan và tiến hành kiểm tra trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 07/BC-ĐTTr ngày 15/6/2023 của Đoàn thanh tra, Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương kết luận như sau:

**I. KHÁI QUÁT CHUNG**

Theo báo cáo của Văn phòng công chứng, căn cứ Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, công chứng viên Hồ Văn Ngọc thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trong trường hợp này công chứng viên Hồ Văn Ngọc xác nhận đã không đọc kiểm tra kỹ hồ sơ, đặc biệt là bản in lịch sử giao dịch, ngăn chặn trong phần mềm công chứng. Nghĩ rằng hợp đồng trước đây là hợp đồng ủy quyền nên khi một bên chết dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do vậy, công chứng viên Hồ Văn Ngọc thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Theo hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái cung cấp thể hiện:

- Ngày 23/8/2022, công chứng viên Hồ Văn Ngọc của Văn phòng có thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Tuyết Lan được đại diện bởi ông Huỳnh Nguyễn Ngọc Hoan theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4601, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Văn



phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 10/4/2021. Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Nam, theo đó:

+ Quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV591500 (số vào sổ cấp GCN: CS03845) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi ngày 18/3/2021 có đặc điểm như sau: Thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ lưu trữ có phiếu yêu cầu công chứng, các giấy tờ về nhân thân của hai bên tham gia giao dịch, hợp đồng ủy quyền, trích lục bản đồ địa chính, xác nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591500, số vào sổ cấp GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi ngày 18/3/2021 và bản in từ phần mềm quản lý công chứng để tra cứu lịch sử giao dịch, ngăn chặn của tài sản tại thời điểm giao dịch. Nội dung tra cứu hồ sơ (**tại bút lục từ số 23 đến số 26**) thể hiện tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì trên Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021.

- Ngày 26/8/2022, công chứng viên Hồ Văn Ngọc của Văn phòng có thực hiện chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Nam cùng vợ là bà Trần Thị Vân Anh và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh Hùng, theo đó:

+ Quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV591500 (số vào sổ cấp GCN: CS03845) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi lần cuối ngày 25/8/2022 có đặc điểm như sau: Thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

+ Hồ sơ lưu trữ có phiếu yêu cầu công chứng, các giấy tờ về nhân thân của hai bên tham gia giao dịch, xác nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591500, số vào sổ cấp GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi lần cuối ngày 25/8/2022, đứng tên ông Lê Văn Nam và bản in từ phần mềm công chứng để tra cứu lịch sử giao dịch, ngăn chặn của tài sản tại thời điểm giao dịch. Nội dung tra cứu hồ sơ (**tại bút lục số 20, số 21**) thể hiện tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878 đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì trên Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021.

## II. KẾT QUẢ THANH TRA

Qua kết quả thanh tra nhận thấy:

Quá trình thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng và công chứng viên có sai phạm về thủ tục công chứng:

### 1. Về ngày tiếp nhận hồ sơ công chứng

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731

- Hồ sơ công chứng có lưu kết quả tra cứu hồ sơ thể hiện thông tin về người tạo, ngày tạo và ngày ký hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 như sau:

+ Ngày tạo: ngày 22/8/2022 lúc 22 giờ 52 phút 06 giây, người tạo là Võ Nguyễn Mai Thy

+ Ngày ký: ngày 23/8/2022 lúc 11 giờ 07 phút 55 giây.

- Phiếu yêu cầu công chứng thể hiện ngày công chứng viên tiếp nhận là ngày 23/8/2022.

Như vậy, ngày tạo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 trước khi công chứng viên tiếp nhận hồ sơ.

- Bà Võ Nguyễn Mai Thy (chuyên viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái) giải trình: Vào ngày 22/8/2022, Bà có nhận hồ sơ công chứng đối với hợp đồng nêu trên, có báo cáo với công chứng viên và công chứng viên yêu cầu tạo ngày 22/8/2022. Bà Thy có biết quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591500, số vào sổ cấp GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi ngày 18/3/2021, đã được Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021, số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vẫn còn tồn tại trên Cơ sở dữ liệu công chứng. Bà đã báo với công chứng viên Hồ Văn Ngọc và công chứng viên yêu cầu soạn lời chứng.

- Giải trình của Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái và ông Hồ Văn Ngọc: Thống nhất nội dung trình bày của bà Thy.

b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878

- Hồ sơ công chứng có lưu kết quả tra cứu hồ sơ thể hiện thông tin về người tạo, ngày tạo và ngày ký hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878 như sau:

+ Ngày tạo: ngày 18/8/2022 lúc 11 giờ 07 phút 55 giây, người tạo là Võ Nguyễn Mai Thy.

+ Ngày ký: ngày 26/8/2022 lúc 11 giờ 07 phút 55 giây.

- Phiếu yêu cầu công chứng thể hiện ngày công chứng viên tiếp nhận là ngày 26/8/2022.

Như vậy, ngày tạo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878 trước khi công chứng viên tiếp nhận hồ sơ.

- Bà Võ Nguyễn Mai Thy (chuyên viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái) giải trình: Ngày 18/8/2022 chỉ tạo ảo hợp đồng (chưa ghi tên chủ thể và tài sản giao dịch) do phần mềm công chứng lúc này truy cập khó khăn, việc tạo này giúp giải quyết hồ sơ khi nhận đầy đủ sẽ nhanh hơn. Bà Thy có biết thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 13, địa chỉ xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 591500, số vào sổ cấp GCN: CS 03845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/6/2020, đăng ký thay đổi ngày 25/8/2022, đứng tên ông Lê Văn Nam đã được Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021, số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD vẫn còn tồn tại trên Cơ sở dữ liệu công chứng. Bà đã báo với công chứng viên Hồ Văn Ngọc và công chứng viên yêu cầu soạn lời chứng.

Giải trình của Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái và ông Hồ Văn Ngọc: Thống nhất nội dung trình bày của bà Thy.

## **2. Về ghi Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch**

Tại thời điểm kiểm tra hồ sơ, Sổ công chứng số 08 ngày mở sổ 01/8/2022, ngày khóa sổ 31/8/2022, Sổ có ghi số công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878. Tuy nhiên, Văn phòng chưa đóng cuốn, đóng dấu giáp lai, Sổ không ghi số trang, tại mục 04 ghi loại việc công chứng trong khi theo quy định phải ghi là loại hợp đồng, giao dịch.

Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng quy định:

*“1. Sổ công chứng dùng để theo dõi, quản lý các việc công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng. Sổ được lập theo từng năm, ngày mở sổ là ngày 01 tháng 01, ngày khóa sổ là ngày 31 tháng 12. Sổ phải được đánh số trang, viết liên tiếp theo thứ tự từ 01 cho đến hết sổ, không được bỏ trống các dòng hoặc các trang, phải đóng dấu giáp lai theo quy định của pháp luật.*

...

*Sổ công chứng được lập theo mẫu, bao gồm sổ công chứng hợp đồng, giao dịch (Mẫu TP-CC-27) và sổ công chứng bản dịch (Mẫu TP-CC-28).*

...

*3. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng lập sổ công chứng điện tử thì định kỳ hàng tháng phải in và đóng thành sổ, đóng dấu giáp lai theo quy định của pháp luật. Việc lập sổ, ghi sổ và khóa sổ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này”.*

Tại điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ 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 quy định phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng đối với hành vi *“Lập, quản lý, sử dụng sổ trong hoạt động công chứng hoặc sử dụng biểu mẫu không đúng quy định”.*

## **3. Về thủ tục kiểm tra hồ sơ công chứng**

- Luật Công chứng tại khoản 2 Điều 41 quy định “2. Công chứng viên thực hiện các việc quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 40 của Luật này.

*Trường hợp nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch”.*

- Theo khoản 3 và khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng thì:

*“3. Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng.*

...

*5. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng”.*

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 14 Quy chế khai thác, sử dụng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương:

*“...2. Trước khi công chứng hợp đồng, giao dịch, công chứng viên chịu trách nhiệm tra cứu Cơ sở dữ liệu công chứng thông tin ngăn chặn, giải tỏa ngăn chặn và thông tin về hợp đồng, giao dịch đã công chứng.*

...

*4. Kết quả tra cứu từ Cơ sở dữ liệu công chứng là nguồn thông tin để công chứng viên kiểm tra, xem xét trước khi quyết định công chứng hợp đồng, giao dịch.*

...

*b) Nếu cá nhân, tổ chức, tài sản là đối tượng trong một hoặc nhiều hợp đồng, giao dịch bắt buộc phải hủy mà chưa được hủy thì công chứng viên hướng dẫn người dân đến tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng, giao dịch đó để hủy hoặc chấm dứt hợp đồng, giao dịch; trường hợp phát hiện có dấu hiệu tội phạm hình sự hay vi phạm pháp luật khác thì công chứng viên thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Quy chế này.*

*c) Các tình huống phát sinh cụ thể khác, công chứng viên báo cáo Trưởng tổ chức hành nghề công chứng, Trưởng tổ chức hành nghề công chứng báo cáo Sở Tư pháp xem xét, hướng dẫn giải quyết”.*

Kết quả tra cứu hồ sơ lưu trong hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 (bút lục từ số 23 đến số 26) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878 (bút lục số 20, 21) cho thấy tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì trên Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương thể hiện đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-

SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021. Tuy nhiên, công chứng viên Hồ Văn Ngọc của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái vẫn thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731, số 11878 trong khi chưa làm rõ vấn đề này là trái với quy định tại Điều 41 Luật Công chứng và Điều 14 Quy chế khai thác, sử dụng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

- Giải trình của ông Hồ Văn Ngọc: Ông Hồ Văn Ngọc thừa nhận có thực hiện việc tiếp nhận và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878. Trong quá trình công chứng, Ông chưa kiểm tra kỹ hồ sơ, kiểm tra thông tin về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên Cơ sở dữ liệu công chứng, dẫn đến việc quyền sử dụng đất đã được giao dịch chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bàu Bàng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021 mà vẫn tiếp tục thực hiện công chứng chuyển nhượng cho người khác. Ông thừa nhận có sai sót trong việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878.

Từ khi phát hiện sai sót cho đến thời điểm thanh tra, ông Ngọc chưa có biện pháp khắc phục. Ông Ngọc xin rút kinh nghiệm, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng do mình chứng nhận. Ông Ngọc sẽ tiến hành các biện pháp khắc phục sai sót theo hướng có văn bản đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878.

Ông Ngọc có nêu, theo quy định là công chứng viên tiếp nhận hồ sơ nhưng thực tế ở Văn phòng là do chuyên viên tiếp nhận. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878, chuyên viên là người tiếp nhận nhưng phiếu yêu cầu công chứng thì công chứng viên ký tiếp nhận.

Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 quy định: phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với hành vi *công chứng hợp đồng, giao dịch có mục đích hoặc nội dung vi phạm pháp luật<sup>1</sup>*; hình thức xử phạt bổ sung *tước quyền sử dụng thẻ công chứng viên từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi vi phạm quy định tại điểm g khoản 4 Điều 15<sup>2</sup>* và biện pháp khắc phục hậu quả *buộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thông báo cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền, nghĩa vụ liên quan về hành vi vi phạm quy định tại điểm g khoản 4 Điều 15<sup>3</sup>*.

Sau khi thanh tra, ngày 13/6/2023, Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 31/VPCC ngày 12/6/2023, theo đó công chứng viên Hồ Văn Ngọc của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

<sup>1</sup> Được quy định tại điểm g khoản 4 Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP.

<sup>2</sup> Được quy định tại điểm b khoản 8 Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP.

<sup>3</sup> Được quy định tại điểm c khoản 9 Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP.

dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2022.

### III. KẾT LUẬN

Trong quá trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11731, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2022, công chứng viên Hồ Văn Ngọc của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái đã thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện nhiệm vụ của công chứng viên để xảy ra vi phạm nghiêm trọng:

- Hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 tại bút lục từ số 23 đến số 26 và hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878 tại bút lục số 20, số 21 có lưu kết quả tra cứu hồ sơ cho thấy tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 và số 11878 đối với quyền sử dụng đất nêu trên thì trên Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương thể hiện đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5658, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Bàu Bàng chứng nhận ngày 23/4/2021. Tuy nhiên, công chứng viên Hồ Văn Ngọc chưa kiểm tra kỹ hồ sơ, kiểm tra thông tin về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên Cơ sở dữ liệu công chứng, dẫn đến việc quyền sử dụng đất đã được giao dịch chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bàu Bàng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5658 mà công chứng viên vẫn tiếp tục thực hiện công chứng chuyển nhượng cho người khác là trái với quy định tại Điều 41 Luật Công chứng và Điều 14 Quy chế khai thác, sử dụng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương và có hành vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP.

Nguyên nhân sai sót: Công chứng viên chưa kiểm tra kỹ hồ sơ công chứng; trước khi công chứng, công chứng viên chưa thực hiện tra cứu Cơ sở dữ liệu công chứng theo quy định tại Điều 14 Quy chế khai thác, sử dụng và quản lý Cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Nhận thấy hành vi vi phạm có tính chất phức tạp, nghiêm trọng (một tài sản được chuyển nhượng cho nhiều đối tượng khác nhau) và có dấu hiệu tội phạm.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11878, ngày tạo Hợp đồng trước khi công chứng viên tiếp nhận hồ sơ nhiều ngày (ngày tạo: ngày 18/8/2022 lúc 11 giờ 07 phút 55 giây, người tạo là Võ Nguyễn Mai Thy; Ngày ký: ngày 26/8/2022 lúc 11 giờ 07 phút 55 giây; Phiếu yêu cầu công chứng thể hiện ngày công chứng viên tiếp nhận là ngày 26/8/2022).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11731 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11878 được ghi vào Sổ công chứng số 08 ngày mở sổ 01/8/2022, ngày khóa sổ 31/8/2022. Tuy nhiên, Văn phòng lập, quản lý và sử dụng Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch chưa đúng theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP và có hành vi phạm hành chính theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP.

### IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG

Điều 71 Luật Công chứng quy định “*Công chứng viên vi phạm quy định của Luật này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*”.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 63 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, được sửa đổi, bổ sung năm 2020, Điều 44 Nghị định số 86/NĐ-CP ngày 22/09/2011 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Giám đốc Sở đã có Công văn số 1117/STP-TTr ngày 15/6/2023 chuyển hồ sơ vụ việc có dấu hiệu tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương để xem xét, giải quyết và thông báo cho Viện kiểm sát nhân tỉnh theo quy định của pháp luật.

## **V. KIẾN NGHỊ CỦA GIÁM ĐỐC SỞ**

### **1. Đối với Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái**

- Thực hiện đúng và đầy đủ Kết luận thanh tra.
- Tổ chức rút kinh nghiệm, chấn chỉnh, tiến hành các biện pháp cần thiết để khắc phục kịp thời những thiếu sót mà Kết luận thanh tra đã chỉ ra, và báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra bằng văn bản về Sở Tư pháp trong thời hạn hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Kết luận thanh tra.
- Cần tăng cường nghiên cứu quy định pháp luật có liên quan và kiểm tra kỹ hồ sơ công chứng và nội dung hợp đồng, giao dịch trước khi thực hiện, đảm bảo hồ sơ công chứng và nội dung của hợp đồng, giao dịch nhằm hạn chế tranh chấp có thể phát sinh.
- Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch phải được lập và sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

### **2. Hội Công chứng viên tỉnh Bình Dương**

Hội Công chứng viên tỉnh Bình Dương tăng cường công tác tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng, giám sát đối với hoạt động hành nghề công chứng theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra BTP;
- Cục Hỗ trợ tư pháp-BTP (để b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Giám đốc Sở;
- Hội công chứng viên tỉnh;
- VPCC Nguyễn Thị Gái (để niêm yết và thực hiện);
- Lưu: VT, BTTP, TTr, Trang.

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Anh Hoa**