THỜI HẠN BẢO VỆ BMNN
Từ ngày 20 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 10 năm 2026

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 36 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc chấp hành quy định pháp luật trong lĩnh vực công chứng, chứng thực của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Thực hiện Quyết định số 146/QĐ-TT ngày 01/7/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong lĩnh vực công chứng, chứng thực của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Từ ngày 15/7/2026 đến ngày 12/8/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan (VPCC Nguyễn Lê Lan), Văn phòng công chứng Ngọc Huy (VPCC Ngọc Huy), Văn phòng công chứng Bình Đa (VPCC Bình Đa), Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng (VPCC Nguyễn Văn Đăng), Văn phòng công chứng Hố Nai (VPCC Hố Nai) và làm việc với các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Xét Báo cáo số 42/BC-ĐTT ngày 11/9/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

VPCC Nguyễn Lê Lan, VPCC Ngọc Huy, VPCC Bình Đa, VPCC Nguyễn Văn Đăng, VPCC Hố Nai được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đối với loại hình Công ty hợp danh. 05/05 Văn phòng công chứng đều đảm bảo điều kiện về tổ chức và hoạt động, cụ thể: được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) quyết định cho phép thành lập và được Sở Tư pháp cấp giấy đăng ký hoạt động; có từ 02 Công chứng viên hợp danh trở lên, người đại diện theo pháp luật là một trong các Công chứng viên hợp danh của Văn phòng và đã hành nghề công chứng từ 02 năm trở lên; có con dấu, mã số thuế và tài khoản riêng, hoạt động theo nguyên tắc tự chủ về tài chính bằng nguồn thu từ phí công chứng, chứng thực thù lao công chứng và các nguồn thu hợp pháp khác; trụ sở có địa chỉ cụ thể theo địa giới hành chính, cơ sở vật chất được đầu tư các trang thiết bị (máy vi tính, máy in, máy photocopy,…); đồng thời, bố trí phòng để làm nơi lưu trữ hồ sơ công chứng, chứng thực.

Trong thời kỳ thanh tra (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2025), kết quả hoạt động như sau: giải quyết 69.308 trường hợp công chứng hợp đồng, giao dịch, công chứng giao dịch (trong đó: 52.803 trường hợp công chứng giao dịch về bất động sản và 16.505 trường hợp công chứng giao dịch khác) và 168.936 chứng thực (trong đó: Chứng thực bản sao từ bản chính 154.535 trường hợp; chứng thực chữ ký 14.401 trường hợp).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc thành lập, đăng ký hoạt động và sử dụng lao động

1.1. Về hồ sơ thành lập, đăng ký hoạt động

05/05 Văn phòng Công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định Luật Công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; 05/05 Văn phòng Công chứng đều đảm bảo điều kiện về tổ chức và hoạt động (có trụ sở với địa chỉ cụ thể, có nơi làm việc cho Công chứng viên và người lao động, nơi tiếp người yêu cầu công chứng và nơi lưu trữ hồ sơ công chứng, đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ; biển hiệu của Văn phòng Công chứng được thực hiện theo Mẫu TP-CC-24 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp; đã thực hiện việc đăng báo đối với việc thành lập Văn phòng Công chứng và cấp lại giấy đăng ký hoạt động theo Điều 26 của Luật Công chứng năm 2014; khoản 2 Điều 22 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng), 05/05 Văn phòng Công chứng có mẫu dấu, mã số thuế và đã xây dựng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Văn phòng Công chứng (Biểu 01).

Tuy nhiên, Đoàn thanh tra còn ghi nhận những nội dung chưa đúng quy định như sau:

- Đối với nội dung điều lệ: 03/05 Văn phòng Công chứng (VPCC Ngọc Huy, VPCC Bình Đa, VPCC Nguyễn Lê Lan) nội dung Điều lệ chưa đảm bảo theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 66 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

- Việc cấp mẫu dấu đối với VPCC Nguyễn Lê Lan:

Ngày 24 tháng 7 năm 2025 Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp Giấy chứng nhận thu hồi con dấu và Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu của Văn phòng Công chứng số 04888/2025/ĐKMCD do được Sở Tư pháp cấp lại Giấy đăng ký hoạt động theo mẫu mới (thay đổi số Giấy đăng ký hoạt động). Đến thời điểm chuyển giao từ tỉnh Đồng Nai sang thành phố Đồng Nai, mẫu con dấu này của Văn phòng Công chứng đã được được thu hồi và cấp mới Giấy chứng nhận con dấu, cấp lại mẫu con dấu của Văn phòng Công chứng phục vụ hoạt động, nhưng chưa đúng với thực tế của việc cấp đổi con dấu, cụ thể như sau:

Từ ngày 29/4/2026 đến ngày 07/5/2026, có 81 giao dịch từ số công chứng 1659/2026/CCGD đến số công chứng 1739/2026/CCGD, VPCC sử dụng con dấu cũ để đóng dấu, lý do: Ngày 07/5/2025 Văn phòng mới nhận được mẫu con dấu mới, tuy nhiên trên Giấy chứng nhận thu hồi con dấu số 644/THCD của Phòng Cảnh sát QLHC về TTXH ghi ngày 29/4/2026. Qua kiểm tra, VPCC Nguyễn Lê Lan có văn bản số 26/VPCCNLL-HC ghi ngày 04/5/2026 về đề nghị đăng ký mẫu con dấu và ngày 07/5/2026 Văn phòng mới nhận được mẫu dấu mới. Ngày 23/6/2026 VPCC Nguyễn Lê Lan đã có văn bản số 48/VPCCNLL-PL về việc kiểm tra, ghi nhận việc sử dụng số công chứng trong hoạt động công chứng thời điểm đăng ký mẫu dấu khi thành lập thành phố Đồng Nai gửi Sở Tư pháp, nhưng chưa được phản hồi. Việc sử dụng con dấu cũ trong thời gian nêu trên là tình huống phát sinh khách quan trong

quá trình chuyển tiếp, không có cơ sở xác định Văn phòng cố ý vi phạm. Trách nhiệm hướng dẫn, xử lý và tháo gỡ vướng mắc thuộc cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, trong đó có Sở Tư pháp. Do đó, chưa có cơ sở xác định hành vi vi phạm đối với VPCC Nguyễn Lê Lan đối với 81 giao dịch nêu trên.

1.2 Nhân sự

Tổng số Công chứng viên, người lao động hoạt động hành nghề tại 05 Văn phòng Công chứng trong thời kỳ thanh tra là 11 Công chứng viên, 63 nhân viên nghiệp vụ, kế toán và các công việc khác, trong đó: VPCC Nguyễn Lê Lan: 02 Công chứng viên và 15 nhân viên; VPCC Bình Đa: 02 Công chứng viên và 19 nhân viên; VPCC Ngọc Huy: 02 Công chứng viên và 13 nhân viên; VPCC Nguyễn Văn Đăng: 02 Công chứng viên và 07 nhân viên; VPCC Hố Nai: 03 Công chứng viên và 09 nhân viên. Qua kiểm tra, 05/05 Văn phòng Công chứng thực hiện ký hợp đồng lao động đầy đủ, thực hiện chi trả lương, chi trả các loại bảo hiểm theo đúng quy định của Luật Lao động, Bộ Luật Dân sự, Luật Bảo hiểm xã hội, Công chứng viên có xuất trình bản chính Thẻ Công chứng viên đã được cấp theo quy định[1]. Ngoài ra, Đoàn thanh tra còn ghi nhận như sau:

- VPCC Bình Đa hợp đồng lao động ký kết đối với 20 lao động, các hợp đồng được ký kết ngày 01/01/2024 và 01/01/2025 đối với các lao động đang làm việc tại Văn phòng Công chứng nhưng người sử dụng lao động ký đóng dấu mộc ghi phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là chưa phù hợp so với thời điểm ký kết hợp đồng (thời điểm ký kết ngày 01/01/2025, mộc dấu của đơn vị phải là phường Bình Đa, tỉnh Đồng Nai); tuy nhiên, trường hợp này không thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 49 Bộ Luật lao động năm 2019. Văn phòng Công chứng giải trình do các lao động được ký kết đều là những người ký kết lại đã làm lâu năm ở Văn phòng và đã được Văn phòng trả lương, tham gia bảo hiểm đầy đủ.

- VPCC Hố Nai: Năm 2024, Văn phòng sử dụng 08 lao động, năm 2025 Văn phòng sử dụng 09 lao động được ký kết các hợp đồng từ năm 2021, 2022 với người sử dụng lao động là bà Trần Thị Thu Thủy - Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Thị Thu Thủy. Tuy nhiên, đến ngày 17/7/2025 có Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng Công chứng, đổi tên thành Văn phòng Công chứng Hố Nai và Trưởng văn phòng là ông Nguyễn Quốc Huy nhưng không thiết lập phụ lục hợp đồng các hợp đồng lao động nêu trên là chưa đúng quy định tại Điều 22, Điều 33 Bộ luật lao động năm 2019; Điều 403 Bộ luật dân sự.

2. Việc thực hiện quy định về niêm yết, lập sổ sách và công tác lưu trữ hồ sơ, thực hiện chế độ báo cáo

2.1. Việc thực hiện quy định về niêm yết và cơ sở dữ liệu công chứng

05/05 Văn phòng Công chứng đã thực hiện niêm yết đầy đủ các nội dung: Lịch làm việc, thủ tục công chứng, nội quy tiếp người yêu cầu công chứng, phí công chứng, phí, giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng và chi phí khác tại trụ sở của tổ chức mình, quy tắc đạo đức hành nghề công chứng theo quy định

[1] tại khoản 1, khoản 2 Điều 38 Luật Công chứng năm 2024

tại khoản 4 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014 và khoản 4 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024.

05/05 Văn phòng Công chứng đã sử dụng phần mềm, cơ sở dữ liệu trong hoạt động công chứng, chứng thực. Qua kiểm tra ngẫu nhiên một số hồ sơ, việc cập nhật thông tin về hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản và các thông tin khác được thực hiện cơ bản theo quy định tại khoản 10 Điều 33, Điều 62 Luật Công chứng năm 2014; Điều 66 Luật Công chứng năm 2024.

2.2. Về việc lập các loại sổ sách theo quy định

02/05 Văn phòng công chứng (VPCC Nguyễn Văn Đăng, VPCC Ngọc Huy) đã lập, mở và khóa các sổ (Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch; Sổ công chứng bản dịch; Sổ yêu cầu công chứng; Sổ chứng thực bản sao từ bản chính; Sổ chứng thực chữ ký/chứng thực điểm chỉ; Sổ theo dõi việc sử dụng lao động;….) trong hoạt động công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định tại khoản 9 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014; khoản 9 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024; khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ và Điều 25, Điều 26 Thông tư số 01/2021/TT-BTP.

03/05 Văn phòng Công chứng có sai sót trong việc lập, sử dụng, quản lý các loại sổ sách, cụ thể:

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan:

Năm 2024: VPCC Nguyễn Lê Lan không cung cấp được Sổ theo dõi sử dụng lao động. Qua làm việc, đơn vị giải trình sổ đã được lập nhưng đã bị thất lạc, chưa bảo đảm trách nhiệm quản lý, sử dụng và xuất trình sổ theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 145/2020/NĐ-CP ngày 14/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ Luật lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động.

Năm 2025: Sổ công chứng bản dịch/ Sổ chứng thực chữ ký người dịch không đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025, Văn phòng lập sổ công chứng bản dịch và thực hiện khóa sổ ngày 30/6/2025; Từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2025 Văn phòng lập sổ chứng thực chữ ký người dịch và khóa sổ ngày 31/12/2025 với kết quả thống kê vụ việc phát sinh từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2025; đồng thời, số thứ tự khi chuyển từ sổ công chứng bản dịch sang sổ chứng thực chữ ký người dịch không ghi liên tục đến hết năm là không đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025, hành vi vi phạm quy định tại điểm h khoản 2 Điều 34 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 bổ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024. Tuy nhiên, trong năm 2025 do khách quan có sự thay đổi quy định pháp luật liên quan đến hoạt động công chứng bản dịch và chứng thực chữ ký người dịch theo Luật Công chứng năm 2024 và Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ Tư pháp, việc chuyển đổi hình thức lập, quản lý và sử dụng sổ nghiệp vụ trong giai đoạn chuyển tiếp còn phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trên cơ sở kết quả rà soát và trao đổi, thống nhất với Sở Tư pháp, Đoàn Thanh tra chỉ ghi nhận, để cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành xem xét, hướng dẫn thực hiện thống nhất theo quy định pháp luật.

- Văn phòng Công chứng Bình Đa:

Năm 2024: Sổ công chứng hợp đồng giao dịch chưa ghi đầy đủ thông tin, chưa thực hiện khóa sổ và thống kê vụ việc công chứng đã thực hiện trong năm, chưa thực hiện xác nhận ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu vào sổ theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021; Sổ chứng thực bản sao từ bản chính chưa thực hiện khóa sổ theo Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015; Sổ chứng thực người dịch/chứng thực điểm chỉ nhưng chưa thực hiện khóa sổ và thống kê số vụ việc chứng thực đã thực hiện trong năm; người ký chứng chưa thực hiện ký chứng thực xác nhận, ghi rõ họ tên và đóng dấu theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015, hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ, nhưng đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Năm 2025: Sổ công chứng hợp đồng giao dịch thực hiện không thực hiện mở sổ, khóa sổ và thống kê tổng số việc công chứng đã thực hiện trong năm theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ Tư pháp về quy định một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng; không thực hiện khóa sổ và thống kê tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong năm theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025, hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

- Văn phòng Công chứng Hố Nai:

Năm 2024: Sổ công chứng hợp đồng giao dịch chưa ghi đầy đủ thông tin, tổng số giao dịch khi khóa sổ là 6967 nhưng số chốt sổ của Văn phòng là 6974 là chưa đúng về tổng số việc công chứng đã thực hiện trong năm theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021 của Bộ Tư pháp quy định về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng. Sổ chứng thực bản sao từ bản chính chưa đúng mẫu (thiếu cột số bản sao đã được chứng thực) quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015; Sổ chứng thực chữ ký/chứng thực điểm chỉ chưa ghi đầy đủ thông tin, tổng số giao dịch khi khóa sổ là 1664 nhưng số chốt sổ của Văn phòng là 1667 là chưa đúng về tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong năm theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015, hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 nhưng đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Năm 2025: VPCC Hố Nai lập, quản lý, sử dụng sổ trong hoạt động công chứng, chứng thực không đúng quy định, cụ thể: Lập sổ công chứng không đúng mẫu TP-CC-34 quy định tại Điều 21 Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ Tư pháp về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng; Tổng số giao dịch khi khóa sổ là 7459 nhưng số chốt sổ của Văn phòng là 7492 là chưa đúng về tổng số việc công chứng đã thực hiện trong năm theo quy định khoản 2 Điều 20 Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025; Ghi trùng số vào sổ công chứng đối với 34 giao dịch chưa đúng hướng dẫn ghi tại mẫu số TP-CC-34 được quy định tại Điều 21 Thông tư số 05/2025/TT-BTP (02 giao dịch văn phòng lấy chung 1 số công chứng, đối với các số công chứng sau: 05, 175, 180, 573, 581, 1085, 1127, 1211, 1599, 1758, 1807, 2407, 2450, 2557, 2640, 2641, 2644, 2744, 2929, 3028, 3211, 3414, 3447, 3411, 3412, 3413, 3415, 3416, 4123, 4250, 4265, 4487, 6041, 7420).

Lập, quản lý, sử dụng sổ chứng thực không đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2025 Văn phòng lập 02 sổ không đúng mẫu quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025 (trong đó, từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2025 Văn phòng lập sổ theo mẫu số 20 kèm theo Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015, có hiệu lực ngày 27/10/2025); Tổng số giao dịch khi khóa sổ là 1451 nhưng số chốt sổ của Văn phòng là 1458 chưa đúng về tổng số việc chứng thực đã thực hiện trong năm theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025; Ghi trùng số vào sổ chứng thực chữ ký đối với 07 số chứng thực chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 280/2025/NĐ-CP ngày 27/10/2025 (02 giao dịch văn phòng lấy chung một số chứng thực, đối với các số chứng thực sau: 87, 88, 457, 577, 711, 855, 882), hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

2.3. Việc thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định

05/05 Văn phòng Công chứng thực hiện báo cáo định kỳ, đột xuất đầy đủ theo quy định và yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước, đảm bảo theo quy định tại khoản 2, khoản 8 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014; khoản 2, khoản 8 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024; theo biểu mẫu số 12a/BTP/BTTP/CC, thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Thông tư số 03/2019/TT-BTP kèm biểu mẫu số 12a/BTP/BTTP/CC theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Thông tư số 03/2019/TT-BTP kèm biểu mẫu số 12a/BTP/BTTP/CC, báo cáo năm theo biểu mẫu số 10b/TP/CC theo quy định theo biểu mẫu kèm theo Thông tư số 17/2025/TT-BTP ngày 24/10/2025.

2.4. Về lưu trữ hồ sơ

Tại thời điểm thanh tra trực tiếp, 05/05 Văn phòng Công chứng thực hiện bố trí kho lưu trữ hồ sơ, hồ sơ được lưu theo số, theo năm đảm bảo quy định tại khoản 9 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014, khoản 9 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024 và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP.

3. Việc tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng

04/05 Văn phòng Công chứng (VPCC Nguyễn Lê Lan, VPCC Bình Đa, VPCC Ngọc Huy, VPCC Hố Nai), Công chứng viên đã tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hằng năm theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 17; khoản 7 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014 và điểm g khoản 2 Điều 18, khoản 7 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024.

Đối với VPCC Nguyễn Văn Đăng: Công chứng viên Trương Đình Tuấn chưa có Giấy chứng nhận hoàn thành bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hoặc tài liệu xác nhận của đơn vị tổ chức bồi dưỡng chứng minh đã tham gia đầy đủ thời gian, nội dung bồi dưỡng theo quy định.

Trong năm 2025, ông Trương Đình Tuấn đã đề xuất với Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng được tham gia lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng năm 2025 vào ngày 01/10/2025 (được tổ chức tại tỉnh Tuyên Quang, 02 ngày: 15/11/2025 đến ngày 16/11/2025) để thực hiện nghĩa vụ bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hằng năm.

Tuy nhiên, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng không đồng ý bố trí thời gian để ông Trương Đình Tuấn tham gia lớp bồi dưỡng, với lý do Văn phòng đang trong thời gian sáp nhập tỉnh, phát sinh nhiều công việc, công việc tồn đọng nhiều, không thể bố trí nhân lực thay thế trong thời gian tập huấn như trên nên không tạo điều kiện cho công chứng viên tham gia[2]. Do không được Văn phòng tạo điều kiện về thời gian, ông Trương Đình Tuấn không tham gia lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng và chưa hoàn thành nghĩa vụ bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng năm 2025.

Đối với VPCC Nguyễn Văn Đăng, việc Văn phòng không chấp thuận, không bố trí thời gian và điều kiện để ông Trương Đình Tuấn tham gia lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng ngày 15/11/2025 và 16/11/2025[3], mặc dù ông Tuấn đã có đề xuất tham gia, là không đảm bảo thực hiện trách nhiệm tạo điều kiện cho công chứng viên tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hằng năm theo quy định tại khoản 7 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024, hành vi vi phạm quy định tại điểm n khoản 1 Điều 16, Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

4. Việc chấp hành pháp luật về đăng ký, tiếp nhận, hướng dẫn tập sự

Trong kỳ thanh tra, có 07 người tập sự hành nghề công chứng: 05 người đã hoàn thành thời gian và nghĩa vụ tập sự hành nghề; 02 người đang trong thời gian tập sự hành nghề công chứng (VPCC Nguyễn Lê Lan: 04 người; VPCC Bình Đa: 01 người: VPCC Ngọc Huy: 02 người); 05/05 Văn phòng Công chứng đã mở Sổ

---

[2] Biên bản làm việc ngày 21/8/2026; bản giải trình của Công chứng viên ngày 20/8/2026; đơn xin tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng ngày 01/10/2025

[3] Bản giải trình của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng ngày 20/8/2026.

theo dõi tập sự hành nghề công chứng của tổ chức theo quy định; các Công chứng viên hướng dẫn tập sự nhận xét đầy đủ về quá trình tập sự hành nghề công chứng đối với người tập sự do mình hướng dẫn theo quy định tại Điều 11, khoản 6 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014; Điều 10 Thông tư số 06/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 quy định về tập sự hành nghề công chứng.

5. Việc mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho Công chứng viên và người lao động

05/05 Văn phòng Công chứng đã thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho Công chứng viên của Văn phòng theo quy định tại khoản 5 Điều 33, khoản 2 Điều 37 Luật Công chứng năm 2014, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP và khoản 5 Điều 36, Điều 39 Luật Công chứng năm 2024, khoản 1 Điều 30 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

05/05 Văn phòng Công chứng đã thực hiện tham gia chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo quy định pháp luật.

6. Về hồ sơ sổ sách, chứng từ kế toán và thực hiện nghĩa vụ tài chính

Tổng doanh thu của 05 VPCC là: 28.790.788.693đ; trong đó, VPCC Hố Nai: 3.957.857.891đ, VPCC Bình Đa: 5.578.622.245đ, VPCC Ngọc Huy: 4.953.119.545đ, VPCC Nguyễn Lê Lan: 9.044.772.670đ, VPCC Nguyễn Văn Đăng: 5.256.416.342đ; Tổng số thuế của 05 đơn vị đã thực hiện: 2.099.180.516đ (Biểu 02 kèm theo).

05/05 Văn phòng Công chứng đã lập đầy đủ các loại sổ sách kế toán và thực hiện việc khai báo thuế, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 26 Thông tư 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021; thực hiện mở sổ và thực hiện chế độ báo cáo tài chính theo quy định tại Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26/8/2016 về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa. Qua đối chiếu tình hình nộp thuế do các cơ quan Thuế cung cấp tại Công văn số 15113/TCS3-QLDN2 ngày 31/7/2026; số 15851/DON-QLDN3 ngày 17/8/2016; 7588/TCS10-QLDN1 ngày 06/8/2026, trong niên độ thanh tra, 04 VPCC là VPCC Bình Đa, VPCC Hố Nai, VPCC Nguyễn Lê Lan, VPCC Nguyễn Văn Đăng đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, riêng VPCC Ngọc Huy đang nợ thuế giá trị gia tăng năm 2025 với số tiền 20.939.287 đồng, Thuế cơ sở 8 thành phố Đồng Nai đã có Quyết định cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản số 3318/QĐ-TCS8-KDT ngày 13/8/2026 (Công văn số 2841/TCS8-QLDN ngày 27/8/2026 của Thuế cơ sở 8).

05/05 Văn phòng Công chứng đã thực hiện thu phí công chứng hợp đồng giao dịch, thù lao công chứng đúng quy định tại Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí công chứng, phí chứng thực, phí thẩm định tiêu chuẩn điều kiện hành nghề công chứng, phí thẩm định điều kiện hoạt động văn phòng công chứng, lệ phí cấp thẻ công chứng viên, Thông tư số 111/2017/TT-BTC ngày 20/10/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 257/2016/TT-BTC; Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc định giá tối đa dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

05/05 Văn phòng Công chứng đã lập Phiếu thu được thực hiện theo mẫu số 01-TT Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26/8/2016 của Bộ Tài chính.

7. Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

Qua kiểm tra ngẫu nhiên 2.150 hồ sơ công chứng và chứng thực trong thời kỳ thanh tra, nhận thấy: Đa số các hồ sơ được công chứng, chứng thực cơ bản thực hiện đúng theo quy định pháp luật về công chứng, chứng thực và pháp luật có liên quan; từ ngày 01/7/2025, 05/05 Văn phòng Công chứng đã thực hiện chụp ảnh Công chứng viên chứng kiến ký văn bản công chứng đảm bảo theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP. Tuy nhiên còn một số hạn chế sau:

7.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan

- 02 hồ sơ được chọn kiểm tra (số 7360 quyển số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD; số 7390 quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2024): các Giấy ủy quyền có nội dung ủy quyền thực hiện một số công việc như nộp, nhận hồ sơ, giấy tờ liên quan đến đất đai; việc ủy quyền không có thù lao, không có nghĩa vụ bồi thường của bên được ủy quyền và không liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng bất động sản, thuộc trường hợp được áp dụng thủ tục chứng thực chữ ký theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng Giấy ủy quyền theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng.

- Hồ sơ số 7362 quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2024: Văn phòng Công chứng đã thực hiện công chứng Giấy ủy quyền, nội dung ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Hòa thay mặt và nhân danh bà Hồ Thị Mộng Quỳnh và ông Lê Quốc Toàn thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Giấy ủy quyền có nội dung "thù lao do các bên tự thỏa thuận", thể hiện bản chất của giao dịch là hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015. Văn phòng Công chứng giải trình đây là nội dung được nhân viên ghi nhầm trong quá trình soạn thảo, bản chất giao dịch là Giấy ủy quyền, không phải hợp đồng ủy quyền. Qua xem xét nội dung văn bản và giải trình, chưa có cơ sở xác định việc ghi nội dung nêu trên thể hiện sự thỏa thuận thực tế về thù lao hoặc làm thay đổi bản chất của giao dịch thành hợp đồng ủy quyền theo Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có cơ sở để xác định việc Giấy ủy quyền chỉ có chữ ký của bên ủy quyền là chưa bảo đảm trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền theo Điều 55 Luật Công chứng năm 2014.

- Một số trường hợp (Hồ sơ số 4461/2025/CCGD ngày 26/8/2025: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hồ sơ số 4465/2025/CCGD ngày 26/8/2025, hồ sơ số 4467/2025/CCGD ngày 26/8/2025, hồ sơ số 4471/2025/CCGD ngày 26/8/2025: hợp đồng thế chấp): Việc đóng dấu giáp lai (hợp đồng đóng dấu giáp lai quá 05 tờ) chưa đúng quy định điểm đ, khoản 1 Điều 33 Nghị định số 30/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư lưu trữ.

- Hồ sơ số 4465/2025/CCGD ngày 26/8/2025 hợp đồng thế chấp: Văn bản công chứng có trang số 14 được đánh số hai lần, dẫn đến việc đánh số thứ tự các trang

không liên tục là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng năm 2024.

7.2. Văn phòng Công chứng Bình Đa

- 10 hồ sơ được chọn kiểm tra(số 6760 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6759 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6757, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6756, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6755, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6754, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6753, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6752, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6751, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6751, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024): Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng không thể hiện nội dung cần công chứng, đối với danh mục giấy tờ gửi kèm theo, Phiếu có liệt kê sẵn các loại giấy tờ nhưng không đánh dấu hoặc thể hiện cụ thể loại giấy tờ được gửi kèm theo từng hồ sơ, không thể hiện thời điểm tiếp nhận hồ sơ là chưa đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.

- Hồ sơ số 6759 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024: Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, tại thời điểm công chứng Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền có liên quan mới được bên ủy quyền thực hiện thủ tục công chứng, bên được ủy quyền chưa thực hiện việc công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền. Thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền chưa hoàn tất theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng năm 2014.

- Hồ sơ số 6757, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024: Hợp đồng ủy quyền, việc sửa lỗi kỹ thuật có ghi thêm chữ "sửa lại" chưa bảo đảm cách thức sửa lỗi kỹ thuật theo quy định tại khoản 3 Điều 50 Luật Công chứng năm 2014.

- 02 hồ sơ được chọ kiểm tra (số 757, 758 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024): Phiếu yêu cầu công chứng bản dịch không thể hiện nội dung cần công chứng, danh mục giấy tờ gửi kèm theo, họ tên người tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, thời điểm tiếp nhận hồ sơ là chưa đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014;

Bản dịch không đóng dấu chữ "Bản dịch" vào chỗ trống phía trên bên phải của trang thứ 2 của bản dịch là chưa đảm bảo quy định (từng trang) tại khoản 2 Điều 61 Luật Công chứng năm 2014; tại lời chứng của Công chứng viên để trống thông tin tên Công chứng viên.

Đối với việc công chứng bản dịch Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước được lập dưới dạng điện tử, hồ sơ công chứng chỉ lưu bản in, chưa có tài liệu thể hiện việc Công chứng viên đã tiếp nhận bản chính hoặc bản chuyển đổi hợp lệ của giấy tờ, văn bản cần dịch để thực hiện công chứng bản dịch, chưa bảo đảm yêu cầu tại khoản 2 Điều 61 Luật Công chứng năm 2014.

- Hồ sơ (số 756 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024): Phiếu yêu cầu công chứng bản dịch không thể hiện nội dung cần công chứng, danh mục giấy tờ

gửi kèm theo, họ tên người tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, thời điểm tiếp nhận hồ sơ là chưa đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; bản dịch không đóng dấu chữ "Bản dịch" vào chỗ trống phía trên bên phải của trang thứ 2 của bản dịch là chưa đảm bảo quy định (từng trang) tại khoản 2 Điều 61 Luật Công chứng năm 2014.

- 04 hồ sơ được chọn kiểm tra (số 7864, 7865 ngày 30/12/2025; số 7770 ngày 29/12/2025; số 7829 ngày 25/12/2025): Sổ yêu cầu công chứng và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thể hiện ngày yêu cầu công chứng và ngày công chứng trong cùng một ngày; trong khi hồ sơ có Văn bản xác nhận kết thúc niêm yết thể hiện việc niêm yết đã được thực hiện đủ thời hạn 15 ngày. Việc thể hiện thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng, thời gian niêm yết và thời điểm công chứng trong hồ sơ chưa bảo đảm tính thống nhất về trình tự, thời gian thực hiện thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo Điều 59 Luật Công chứng năm 2024 và Điều 44 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

7.3. Văn phòng Công chứng Ngọc Huy

- 05 hồ sơ được chọn kiểm tra (số 5636/2025/CCGD ngày 22/12/2025; số 5633/2025/CCGD ngày 22/12/2025; số 5630/2025/CCGD ngày 22/12/2025; số 5618/2025/CCGD ngày 22/12/2025; số 5697/2025/CCGD ngày 24/12/2025: Các Giấy ủy quyền có nội dung thuộc trường hợp được áp dụng thủ tục chứng thực chữ ký theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng Giấy ủy quyền. Theo giải trình của Công chứng viên, người yêu cầu công chứng lựa chọn hình thức công chứng Giấy ủy quyền; việc tiếp nhận và thực hiện công chứng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2024.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5600/2025/CCGD và Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình số 5583/2025/CCGD ngày 19/12/2025: Lời chứng của Công chứng viên thiếu cụm từ "các thông tin", chưa bảo đảm đầy đủ nội dung theo Mẫu TP-CC-26 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

7.4. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng

- 02 hồ sơ được chọ kiểm tra (số 7130 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; số 7125 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2024): Các Giấy ủy quyền có nội dung thuộc trường hợp được áp dụng thủ tục chứng thực chữ ký theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện công chứng Giấy ủy quyền theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Theo giải trình của Công chứng viên, người yêu cầu công chứng lựa chọn hình thức công chứng Giấy ủy quyền; việc tiếp nhận và thực hiện công chứng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014.

- Hồ sơ số 7126 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2024: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nhiều tờ nhưng VPCC đóng giáp lai hơn 05 tờ

là chưa đảm theo quy định điểm đ, khoản 1 Điều 33 Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư. Đoàn Thanh tra đề nghị Văn phòng Công chứng rút kinh nghiệm.

- Hồ sơ số 7109 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2024: Hợp đồng thế ủy quyền, Công chứng viên không ký vào trang thứ 2 của Hợp đồng là chưa bảo đảm quy định tại khoản 8 Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014, hành vi vi phạm quy định điểm b khoản 3 Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ.

Tại thời điểm thanh tra, Công chứng viên giải trình bản Hợp đồng giao cho người yêu cầu công chứng có đầy đủ chữ ký của Công chứng viên tại từng trang; riêng bản lưu trong hồ sơ công chứng thiếu chữ ký tại trang thứ 2. Công chứng viên đã thừa nhận thiếu sót và thực hiện khắc phục đối với bản lưu hồ sơ.

Đối với hành vi này, đến thời điểm phát hiện qua thanh tra đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính và các văn bản sửa đổi, bổ sung, do đó không thực hiện chuyển hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi nêu trên.

7.5. Văn phòng Công chứng Hố Nai

- Các hợp đồng ủy quyền số 265, 266, 267, 268, quyển số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2025: Ông Trần Duy Tư và bà Lê Thị Đô là người sử dụng thửa đất số 736, tờ bản đồ số 41, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom (cũ), diện tích 3.026,9 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hợp đồng có nội dung ủy quyền cho ông Phạm Văn Lợi đối với diện tích 135 m², ông Võ Chí Công 270 m², bà Đặng Thị Xuân 270 m² và bà Hoàng Thị Phượng 270 m² thuộc thửa đất nêu trên.

Qua kiểm tra, các phần diện tích đất được xác định trong từng hợp đồng ủy quyền chưa được xác lập thành thửa đất riêng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng; hồ sơ công chứng chưa có tài liệu thể hiện cụ thể vị trí, ranh giới của từng phần diện tích đất được ủy quyền. Do đó, hồ sơ công chứng chưa thể hiện đầy đủ việc công chứng viên kiểm tra, yêu cầu làm rõ đối tượng và phạm vi ủy quyền đối với từng phần diện tích đất nêu trên theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.

Văn phòng Công chứng Hố Nai giải trình: Công chứng viên đã giải thích cho các bên về quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc công chứng và giá trị pháp lý của việc ủy quyền; các giao dịch nêu trên là hợp đồng ủy quyền, không phải giao dịch chuyển quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục tách thửa.

- Hợp đồng tặng cho số 259 ngày 14/01/2025: Hồ sơ công chứng chưa lưu giữ tài liệu làm căn cứ thể hiện việc xác định các ông, bà là thành viên có chung quyền sử dụng đất đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hộ ông Đinh Xuân Đáp.

Theo giải trình của Văn phòng Công chứng, tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình bản sao Sổ hộ khẩu để làm căn cứ xác định thành

viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất; tuy nhiên, tài liệu này bị thất lạc trong quá trình lưu trữ hồ sơ.

Việc hồ sơ không lưu giữ tài liệu đã được sử dụng làm căn cứ xác định chủ thể có quyền đối với tài sản là chưa bảo đảm đầy đủ yêu cầu lưu trữ hồ sơ theo Điều 63 và khoản 1, khoản 2 Điều 64 Luật Công chứng năm 2014. Nội dung này có liên quan đến việc xác định nhóm người sử dụng đất có chung quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 259 và khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024. Trong quá trình thanh tra, Văn phòng Công chứng đã liên hệ và bổ sung tài liệu vào hồ sơ, khắc phục hạn chế nêu trên.

- 02 hồ sơ được chọn kiểm tra bản thỏa thuận phân chia di sản số 232 quyển số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2025: Phiếu yêu cầu công chứng ghi ngày yêu cầu công chứng là 13/01/2024, không thống nhất với ngày ghi tại Thông báo thụ lý việc công chứng (26/12/2024) và ngày công chứng văn bản (13/01/2025). Việc ghi chép thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng chưa chính xác, chưa bảo đảm tính thống nhất giữa các tài liệu trong hồ sơ công chứng theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014. Văn bản Phân chia di sản thừa kế số 6513/2025/CCGD ngày 19/11/2025: Sổ yêu cầu công chứng ghi ngày yêu cầu công chứng là 19/11/2025, trùng với ngày công chứng văn bản. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện Văn phòng Công chứng đã thực hiện thủ tục niêm yết việc tiếp nhận công chứng văn bản phân chia di sản và có Thông báo kết thúc niêm yết, xác nhận đã thực hiện đủ thời hạn niêm yết 15 ngày theo quy định, không phát sinh khiếu nại, tố cáo.

Việc ghi ngày yêu cầu công chứng trong Sổ yêu cầu công chứng trùng với ngày công chứng văn bản chưa bảo đảm tính chính xác, thống nhất về thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng với trình tự, thời gian thực tế thực hiện thủ tục niêm yết và công chứng văn bản phân chia di sản theo quy định tại khoản 4 Điều 59 Luật Công chứng năm 2024 và Điều 44 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ.

- Các hồ sơ công chứng hợp đồng số 253, số 262 ngày 14/01/2025; số 286 ngày 15/01/2025 và số 300 ngày 16/01/2025: Hồ sơ công chứng chưa có tài liệu, thông tin thể hiện việc Công chứng viên thực hiện tra cứu Cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực đối với tài sản và các bên tham gia giao dịch. Theo Điều 10 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 58/2021/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, khi tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch, người thực hiện công chứng phải tra cứu thông tin về hợp đồng, giao dịch, thông tin ngăn chặn, giải tỏa ngăn chặn và các thông tin khác có liên quan đến tài sản, các bên tham gia giao dịch để thụ lý và thực hiện công chứng theo quy định.

8. Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp phát sinh tại tổ chức hành nghề công chứng và kết quả giải quyết các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp

Trong niên độ thanh tra, 05/05 Văn phòng Công chứng không có khiếu nại, tố cáo, tranh chấp phát sinh tại tổ chức hành nghề công chứng; có phát sinh 16 tranh chấp dân sự giữa những người yêu cầu công chứng (VPCC Nguyễn Lê Lan: 03 vụ;

VPCC Bình Đa: 01 vụ; VPCC Nguyễn Văn Đăng: 11 vụ; VPCC Hố Nai: 01 vụ), Văn phòng đã phối hợp cung cấp thông tin với Tòa án theo quy định về tố tụng.

III. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm

Trong niên độ thanh tra, 05/05 Văn phòng Công chứng đã cơ bản chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đăng ký hoạt động của tổ chức hành nghề công chứng; số lượng Công chứng viên hợp danh, Công chứng viên làm Trưởng Văn phòng Công chứng; địa điểm trụ sở hoạt động ổn định, trang thiết bị làm việc đảm bảo điều kiện hoạt động của Văn phòng Công chứng theo quy định.

Thực hiện đăng báo nội dung đăng ký hoạt động của Văn phòng Công chứng và treo biển hiệu tại trụ sở làm việc Văn phòng theo quy định; thực hiện ký hợp đồng lao động với người lao động làm việc tại Văn phòng Công chứng; các Công chứng viên hành nghề công chứng thực hiện đeo, mang theo Thẻ Công chứng viên theo quy định.

Việc mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho các Công chứng viên làm việc tại Văn phòng Công chứng thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 33, khoản 2 Điều 37 Luật Công chứng năm 2014, khoản 5 Điều 36, Điều 39 Luật Công chứng năm 2024 và theo quy định về phí bảo hiểm tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP, khoản 1 Điều 30 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Thực hiện niêm yết các nội dung về hoạt động công chứng và thực hiện chế độ làm việc, công tác báo cáo, thống kê, nghĩa vụ thuế cơ bản theo đúng quy định.

2. Hạn chế, tồn tại

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình hoạt động VPCC Nguyễn Lê Lan, VPCC Bình Đa, VPCC Ngọc Huy, VPCC Nguyễn Văn Đăng, VPCC Hố Nai còn những tồn tại, hạn chế như sau:

2.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan

2.1.1. Việc thành lập, đăng ký hoạt động và sử dụng lao động

VPCC Nguyễn Lê Lan đã xây dựng Điều lệ tổ chức và hoạt động của VPCC; tuy nhiên, nội dung Điều lệ chưa đảm bảo nội dung, hướng dẫn, quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP và khoản 1 Điều 66 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Nguyễn Lê Lan.

2.1.2. Về việc lập các loại sổ sách theo quy định

Năm 2024: VPCC Nguyễn Lê Lan không cung cấp được Sổ theo dõi sử dụng lao động; đơn vị giải trình sổ đã được lập nhưng bị thất lạc là chưa bảo đảm theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 145/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Nguyễn Lê Lan.

2.1.3. Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

- Hồ sơ số 7362 quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2024 (CCV Nguyễn Lê Lan): Công chứng văn bản ủy quyền có nội dung "thù lao do các bên tự thỏa thuận", thể hiện bản chất là hợp đồng ủy quyền theo Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015. Qua kiểm tra và xem xét giải trình của Văn phòng công chứng, chưa có cơ sở xác định văn bản là hợp đồng ủy quyền quy định tại Điều 55 Luật Công chứng năm 2014. Việc ghi nội dung "thù lao do các bên tự thỏa thuận" được Văn phòng công chứng xác định là do nhầm lẫn trong quá trình soạn thảo.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng; Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan.

- Một số trường hợp (Hồ sơ số 4461/2025/CCGD ngày 26/8/2025: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hồ sơ số 4465/2025/CCGD ngày 26/8/2025, hồ sơ số 4467/2025/CCGD ngày 26/8/2025, hồ sơ số 4471/2025/CCGD ngày 26/8/2025: hợp đồng thế chấp): Việc đóng dấu giáp lai chưa đúng quy định điểm đ, khoản 1 Điều 33 Nghị định số 30/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư lưu trữ.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Nguyễn Lê Lan.

- Hồ sơ số 4465/2025/CCGD ngày 26/8/2025 hợp đồng thế chấp: Hồ sơ được đánh số trang không liên tục (2 lần trang 14) là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng năm 2024.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

2.2. Văn phòng Công chứng Bình Đa

2.2.1 Việc thành lập, đăng ký hoạt động và sử dụng lao động

VPCC Bình Đa đã xây dựng Điều lệ tổ chức và hoạt động của VPCC; tuy nhiên, nội dung Điều lệ chưa đảm bảo nội dung, hướng dẫn, quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP và khoản 1 Điều 66 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Bình Đa.

VPCC Bình Đa hợp đồng lao động ký kết đối với 20 lao động, các hợp đồng được ký kết ngày 01/01/2024 và 01/01/2025 đối với các lao động đang làm việc tại VPCC nhưng người sử dụng lao động ký đóng dấu mộc ghi phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai là chưa đúng với thời điểm ký kết hợp đồng (thời điểm ký kết ngày 01/01/2025, mộc dấu của đơn vị phải là phường Bình Đa, tỉnh Đồng Nai), tuy nhiên, trường hợp này không thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 49 Bộ Luật lao động năm 2019.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Bình Đa.

2.2.2. Về việc lập các loại sổ sách theo quy định

Năm 2024: Sổ công chứng hợp đồng giao dịch không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP ngày 03/02/2021; Sổ chứng thực bản sao từ bản chính; Sổ chứng thực người dịch/chứng thực điểm chỉ không đúng theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015, vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 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 bổ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 nhưng đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Bình Đa.

Năm 2025: Sổ công chứng hợp đồng giao dịch không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Thông tư số 05/2025/TT-BTP ngày 15/5/2025 của Bộ Tư pháp; Sổ chứng thực chưa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ Hành vi vi phạm này đã được Đoàn thanh tra lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính số 32/BB-VPHC gửi Sở Tư pháp để xem xét, xử lý theo thẩm quyền.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Bình Đa.

2.2.3 Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

- 13 trường hợp hồ sơ công chứng Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng không thể hiện nội dung cần công chứng, danh mục không đánh dấu vào giấy tờ gửi kèm theo, thời điểm tiếp nhận hồ sơ là chưa đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; cụ thể: hồ sơ số 6760 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6759 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6757, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6756, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6755, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6754, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6753, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6752, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6751, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 6751, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024; số 757, 758 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024; số 756 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024). Vi phạm tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ; tuy nhiên, hành vi đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung Luật Xử phạt vi phạm hành chính sửa đổi năm 2020, nên không thực hiện chuyển hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi nêu trên.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

- Hồ sơ số 6759 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024: Việc công chứng Văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền khi thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền chưa hoàn tất theo Điều 55 Luật Công chứng năm 2014 là chưa chặt chẽ trong việc kiểm tra, xác định tình trạng pháp lý của giao dịch có liên quan.

Trách nhiệm thuộc về Công chứng viên thực hiện việc công chứng.

- Hồ sơ số 6757, quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2024: Hợp đồng ủy quyền sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng chưa đúng cách thức quy định tại khoản 3 Điều 50 Luật Công chứng năm 2014.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

- Hồ sơ (số 757, 758 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024): Việc lập Phiếu yêu cầu công chứng bản dịch, đóng dấu "Bản dịch", ghi lời chứng và tiếp nhận giấy tờ, văn bản làm căn cứ công chứng bản dịch tại một số hồ sơ chưa đầy đủ, chưa bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 2 Điều 61 Luật Công chứng năm 2014.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên; VPCC Bình Đa.

- Hồ sơ (số 756 quyển số 1/TP/CC-SCC/BD ngày 31/12/2024): Bản dịch không đóng dấu chữ "Bản dịch" vào chỗ trống phía trên bên phải của trang thứ 2 của bản dịch là chưa đảm bảo với quy định (từng trang) tại khoản 2 Điều 61 Luật Công chứng năm 2014.

T*rách nhiệm này thuộc về Văn phòng Công chứng Bình Đa.*

- Một số hồ sơ (số 7864, 7865 ngày 30/12/2025; số 7770 ngày 29/12/2025; số 7829 ngày 25/12/2025): Việc ghi chép, thể hiện thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng, thời gian niêm yết và thời điểm công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại một số hồ sơ chưa bảo đảm tính thống nhất, chưa phản ánh đầy đủ trình tự, thời gian thực hiện thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 59 Luật Công chứng năm 2024 và Điều 44 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Bình Đa và Công chứng viên thực hiện công chứng.

2.3. Văn phòng Công chứng Ngọc Huy

2.3.1 Việc thành lập, đăng ký hoạt động và sử dụng lao động

VPCC Ngọc Huy đã xây dựng Điều lệ tổ chức và hoạt động của VPCC; tuy nhiên, nội dung Điều lệ chưa đảm bảo nội dung, hướng dẫn, quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP và khoản 1 Điều 66 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Ngọc Huy.

2.3.2 Thực hiện nghĩa vụ thuế

VPCC Ngọc Huy còn nợ thuế giá trị gia tăng năm 2025 với số tiền 20.939.287 đồng, Thuế cơ sở 8 thành phố Đồng Nai đã có Quyết định số 3318/QĐ-TCS8-KDT ngày 13/8/2026 về việc cưỡng chế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản (Công văn số 2841/TCS8-QLDN ngày 27/8/2026 của Thuế cơ sở 8).

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Ngọc Huy.

2.3.3 Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5600/2025/CCGD; Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình số 5583/2025/CCGD ngày

19/12/2025: Việc ghi lời chứng của Công chứng viên tại một số văn bản công chứng chưa đầy đủ nội dung theo Mẫu TP-CC-26 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2025/TT-BTP của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

2.4. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng

2.4.1. Việc tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng

Việc Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng không chấp thuận, không bố trí thời gian và điều kiện để ông Trương Đình Tuấn tham gia lớp bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng ngày 15/11/2025 và 16/11/2025, mặc dù ông Tuấn đã có đề xuất tham gia, là không đảm bảo thực hiện trách nhiệm tạo điều kiện cho công chứng viên tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hằng năm theo quy định tại khoản 7 Điều 36 Luật Công chứng năm 2024. Vi phạm quy định tại điểm n khoản 1 Điều 16 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ. Đoàn Thanh tra đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 35/BB-VPHC ngày 21/8/2026, chuyển Sở Tư pháp xử lý theo thẩm quyền.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Nguyễn Văn Đăng.

2.4.2. Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

- Hồ sơ số 7126 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2024: Việc đóng dấu giáp lai tại một số văn bản công chứng chưa bảo đảm quy định về số lượng tờ tối đa đối với mỗi dấu giáp lai theo điểm đ khoản 1 Điều 33 Nghị định số 30/2020/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Nguyễn Văn Đăng.

- Hồ sơ số 7109 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2024: Hợp đồng thế ủy quyền, Việc Công chứng viên không ký vào từng trang của văn bản công chứng là không đúng quy định tại khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; hành vi vi phạm đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

2.5. Văn phòng Công chứng Hố Nai

2.5.1. Việc thành lập, đăng ký hoạt động và sử dụng lao động

VPCC Hố Nai năm 2024 sử dụng 08 lao động, năm 2025 sử dụng 09 lao động được ký kết các hợp đồng từ năm 2021, 2022 với người sử dụng lao động là bà Trần Thị Thu Thủy - Trưởng Văn phòng công chứng Trần Thị Thu Thủy. Tuy nhiên, đến ngày 17/7/2025 có Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng, đổi tên thành Văn phòng công chứng Hố Nai và Trưởng văn phòng là ông Nguyễn Quốc Huy nhưng không thiết lập phụ lục hợp đồng các hợp đồng lao động nêu trên là chưa đúng quy định tại Điều 22, Điều 33 Bộ luật lao động năm 2019; Điều 403 Bộ luật dân sự.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Hố Nai.

2.5.2. Về việc lập các loại sổ sách theo quy định

Năm 2024: Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch chưa ghi đầy đủ thông tin, số liệu khóa sổ không thống nhất (6.967/6.974); Sổ chứng thực bản sao từ bản chính thiếu cột số bản sao được chứng thực; Sổ chứng thực chữ ký/chứng thực điểm chỉ chưa ghi đầy đủ thông tin, số liệu khóa sổ không thống nhất (1.664/1.667), chưa bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 25 Thông tư số 01/2021/TT-BTP và khoản 1 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Các hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP nhưng đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

Năm 2025: Sổ công chứng hợp đồng, giao dịch không đúng Mẫu TP-CC-34, số liệu khóa sổ không thống nhất (7.459/7.492), ghi trùng 34 số công chứng, chưa bảo đảm quy định tại khoản 2 Điều 20, Điều 21 Thông tư số 05/2025/TT-BTP; Sổ chứng thực chưa đúng mẫu, số liệu khóa sổ không thống nhất (1.451/1.458), ghi trùng 07 số chứng thực, chưa bảo đảm quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 13 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Các hành vi vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16, điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP. Đoàn thanh tra đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 33/BB-VPHC, chuyển Sở Tư pháp xem xét, xử lý theo thẩm quyền.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Hố Nai.

2.5.3. Nghiệp vụ công chứng, chứng thực

- Đối với các hợp đồng ủy quyền số 265, 266, 267, 268 quyển số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2025: Việc xác định các phần diện tích chưa được tách thành thửa riêng làm đối tượng ủy quyền còn hạn chế trong việc kiểm tra, xem xét, đánh giá hồ sơ và đối tượng ủy quyền theo khoản 1 Điều 55, khoản 3 và khoản 5 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014.

Trách nhiệm này thuộc về Công chứng viên thực hiện công chứng.

- Hợp đồng tặng cho số 259 ngày 14/01/2025: Việc lưu trữ một số hồ sơ công chứng chưa đầy đủ tài liệu đã được sử dụng làm căn cứ xác định chủ thể có quyền đối với tài sản trong giao dịch, chưa bảo đảm quy định tại Điều 63 và khoản 1, khoản 2 Điều 64 Luật Công chứng năm 2014.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Hố Nai.

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 232 ngày 13/01/2025 và Văn bản phân chia di sản thừa kế số 6513/2025/CCGD ngày 19/11/2025, việc ghi chép thời điểm tiếp nhận yêu cầu công chứng chưa bảo đảm tính chính xác, thống nhất giữa các tài liệu trong hồ sơ và trình tự, thời gian thực hiện thủ tục niêm yết, công chứng; chưa bảo đảm quy định tại điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; khoản 4 Điều 59 Luật Công chứng năm 2024 và Điều 44 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Hố Nai, Công chứng viên thực hiện công chứng.

- Các hồ sơ công chứng hợp đồng số 253, số 262 ngày 14/01/2025; số 286 ngày 15/01/2025 và số 300 ngày 16/01/2025: Việc Công chứng viên chưa thực hiện đầy đủ việc tra cứu thông tin trên Cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực đối với một số

hợp đồng, giao dịch chưa bảo đảm quy định tại Điều 10 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 58/2021/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Trách nhiệm này thuộc về VPCC Hố Nai.

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ ĐÃ ĐƯỢC ÁP DỤNG

Đoàn Thanh tra đã chấn chỉnh, nhắc nhở và yêu cầu các Văn phòng Công chứng, khắc phục ngay sai sót, hạn chế và chấp hành nghiêm các quy định pháp luật trong hoạt động công chứng, chứng thực.

Trên cơ sở hành vi vi phạm của VPCC Bình Đa, VPCC Nguyễn Văn Đăng, VPCC Hố Nai như đã nêu tại Phần III Kết luận này, Đoàn thanh tra đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 32/BB-VPHC, số 33/BB-VPHC, số 35/BB-VPHC ngày 21/8/2026; đồng thời ban hành Văn bản số 2128/TT-NV8 ngày 20/8/2026, Văn bản số 2135/TT-NV8 ngày 21/8/2026 gửi Sở Tư pháp về việc chuyển hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính và Sở Tư pháp đã ban hành các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 196/QĐ-XPHC; 197/QĐ-XPHC; 199/QĐ-XPHC ngày 24/8/2026 về xử phạt vi phạm hành chính. Các tổ chức đã chấp hành quyết định xử phạt của Sở Tư pháp và đã nộp vào ngân sách với tổng số tiền: 31.000.000đ (Biểu 03).

V. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị xử lý như sau:

1. Đối với các Văn phòng Công chứng: Nguyễn Lê Lan, Bình Đa, Hố Nai, Nguyễn Văn Đăng, Ngọc Huy

Phát huy những mặt đã đạt được trong việc thực hiện các quy định của pháp luật trong tổ chức và hoạt động hành nghề công chứng như Đoàn thanh tra đã nêu tại Mục 1, Phần III Kết luận này.

Tổ chức kiểm điểm rút kinh nghiệm, nâng cao trách nhiệm quản lý, điều hành hoạt động của đơn vị; chấm dứt và chấn chỉnh, khắc phục ngay các tồn tại, hạn chế như Đoàn thanh tra đã nêu tại Mục 2, Phần III Kết luận này; Chấp hành nghiêm các quy định của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật có liên quan trong hoạt động hành nghề công chứng.

Thực hiện đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch; thời hạn công chứng; thẩm quyền công chứng; nghĩa vụ của Công chứng viên; thường xuyên tổ chức cho Công chứng viên học tập, trao đổi kinh nghiệm nhằm nâng cao kiến thức, nghiệp vụ, kỹ năng hành nghề công chứng. Tăng cường trách nhiệm, rèn luyện phẩm chất, đạo đức nghề nghiệp, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để ngày càng nâng cao chất lượng phục vụ.

2. Đối với Sở Tư pháp

Chỉ đạo, hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng nói chung và VPCC Bình Đa, VPCC Nguyễn Lê Lan, VPCC Ngọc Huy nói riêng, kịp thời điều chỉnh, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Văn phòng Công chứng theo đúng nội dung, thời hạn quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 66 Nghị định số 104/2025/NĐ-CP.

Đề nghị Sở Tư pháp xem xét, có văn bản trả lời Văn bản số 48/VPCCNLL-PL ngày 23/6/2026 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê lan về việc hướng dẫn xử lý đối với 81 giao dịch sử dụng con dấu cũ trong giai đoạn chuyển tiếp theo quy định.

Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về hoạt động công chứng, chứng thực. Thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn nghiệp vụ về công chứng, chứng thực theo Luật Công chứng năm 2024, Nghị định số 104/2025/NĐ-CP và Thông tư số 05/2025/TT-BTP.

3. Đối với Hội Công chứng viên thành phố Đồng Nai

Căn cứ vào tính chất, mức độ đối với các tồn tại, hạn chế như Đoàn thanh tra đã nêu tại Mục 2, Phần III Kết luận này, tiến hành tổ chức kiểm điểm, nhắc nhở, rút kinh nghiệm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến những hạn chế, thiếu sót.

Phối hợp chặt chẽ với Sở Tư pháp trong công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng, công chứng viên, đánh giá, xử lý kỷ luật đối với công chứng viên theo quy định pháp luật.

4. Đối với Thanh tra thành phố

Tổ chức công bố, công khai Kết luận thanh tra theo quy định và đôn đốc các tổ chức, đơn vị, cá nhân thực hiện Kết luận thanh tra, tổng hợp kết quả thực hiện, báo cáo theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra về việc chấp hành quy định pháp luật trong lĩnh vực công chứng, chứng thực của các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Chánh Thanh tra thành phố yêu cầu tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra và gửi về Thanh tra thành phố trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận:
- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh và các Phó Chánh Thanh tra thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Hội Công chứng viên thành phố;
- Các đối tượng thanh tra;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Phòng Nghiệp vụ 2;
- Đoàn thanh tra số 146/QĐ-TT;
- Lưu: VT.

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THANH TRA VIỆT NAM
THANH TRA THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Phạm Ngọc Hà

Biểu 01

Tên đơn vị	Nội dung			Ghi chú
	Giấy đăng ký hoạt động	**Mẫu dấu**	**Mã số thuế**	
VPCC Nguyễn Lê Lan	Tiền thân là VPCC Hoàng Kim Vinh được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là thành phố Đồng Nai) cho phép thành lập tại Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước; ngày 15/7/2025 Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động của VPCC, số 75.2016.02.2023/TP-ĐKHĐ-CC ngày 15/7/2025 (cấp lần đầu ngày 19/4/2016, cấp lại lần 1: ngày 30/11/2018, cấp lại lần 2: ngày 22/11/2021, cấp lại lần 3: ngày 12/6/2024). Địa chỉ trụ sở hiện nay: Số 1355 đường Phú Riềng Đỏ, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai; do bà Nguyễn Lê Lan – Công chứng viên, làm Trưởng Văn phòng	Ngày 24/7/2025 Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp Giấy chứng nhận thu hồi con dấu và Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu của VPCC số 04888/2025/ĐKMCD ngày 24/7/2025 do được Sở Tư pháp cấp lại Giấy đăng ký hoạt động theo mẫu mới	Mã số thuế số 3801123256 ngày 25/4/2016 theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế do Chi Cục thuế khu vực Đồng Xoài - Đồng Phú cấp.	
VPCC Bình Đa	Được thành lập theo Quyết định số 2988/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép thành lập Văn phòng công chứng và chuyển đổi thành loại hình hoạt động thành Công ty hợp danh có từ 02 công chứng viên trở lên theo Quyết định số	VPCC Bình Đa đã đăng ký mẫu dấu theo Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu số 075-9653/2026/ĐKMCD được Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Công an	Mã số thuế số 3602237139 ngày 03/3/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế do Cục thuế tỉnh Đồng Nai cấp.	

	146/QĐ-UBND ngày 11/01/2017; được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động số 75.2017.02.0089/TP-ĐKHĐ-CC ngày 21/01/2026 (cấp lần đầu số 04/TP-ĐKHĐ ngày 02/02/2017, cấp lại lần 1 số 75.2017.02.0089/TP-ĐKHĐ-CC ngày 21/01/2026). Hiện nay địa chỉ trụ sở: Số 1A-3A-A4/4 đường Trần Quốc Toản, tổ 30A, khu phố 31, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai; do bà Nguyễn Thị Thảo làm Trưởng Văn phòng.	thành phố Đồng Nai cấp ngày 23/05/2026.		
VPCC Ngọc Huy	Tiền thân là Văn phòng công chứng Huỳnh Chiến được thành lập tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 06/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là thành phố Đồng Nai) cho phép chuyển đổi Văn phòng công chứng Bù Gia Mập từ Văn phòng công chứng do một Công chứng viên thành lập sang Văn phòng công chứng do 2 Công chứng viên trở lên thành lập và thay đổi tên thành Văn phòng công chứng Huỳnh Chiến (nay là VPCC Ngọc Huy); được cấp Giấy đăng ký hoạt động số 75.2015.02.0095/TP-ĐKHĐ-CC ngày 15/5/2026 (cấp lần đầu ngày 09/4/2015, cấp lại lần 1 ngày 23/4/2018, cấp lại lần 2 ngày 18/8/2020, cấp lại lần 3 ngày	VPCC Ngọc Huy đã đăng ký mẫu dấu theo Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu số 075-06859/2026/ĐKMCD được Phòng CS QLHC về TTXH - Công an TP. Đồng Nai cấp ngày 05/6/2026.	Mã số thuế số 3801069249 ngày 07/02/2014 theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế do Chi Cục thuế khu vực Phước Long – Bù Gia Mập – Phú Riềng cấp.	

	01/2/2021, cấp lại lần 4 ngày 16/5/2022, cấp lại lần 5 ngày 12/6/2024. Địa chỉ trụ sở hiện nay: Thôn Khắc Khoan, xã Phú Nghĩa, thành phố Đồng Nai, do ông Ngọc Văn Huy – Công chứng viên làm Trưởng Văn phòng.			
VPCC Nguyễn Văn Đăng	Thành lập theo Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND tỉnh Bình Phước cho phép thành lập Văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động lần đầu ngày 20/7/2023, cấp lại lần 1: ngày 06/12/2023, cấp lại lần 2: ngày 28/02/2025. Văn phòng Công chứng đã được cấp Giấy đăng ký hoạt động số 75.2023.02.0059/TP-ĐKHĐ-CC ngày 21/01/2026. Hiện nay địa chỉ trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, Khu tái định cư, khu phố Tân Phú 2, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai, do ông Nguyễn Văn Đăng - Công chứng viên làm Trưởng Văn phòng.	Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng đã đăng ký mẫu dấu theo Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu số 075-6927/2026/ĐKMCD được Phòng CS QLHC về TTXH - Công an TP. Đồng Nai cấp ngày 30/4/2026.	Mã số thuế số 3801289558 ngày 28/7/2023 theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế do Cục thuế tỉnh Bình Phước cấp.	
VPCC Hố Nai	Thành lập theo Quyết định số 901/QĐ-UBND ngày 19/03/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép thành lập Văn phòng công chứng.	Văn phòng công chứng Hố Nai đã đăng ký mẫu dấu theo Giấy chứng nhận đăng ký mẫu con dấu số 075-13132/2026/ĐKMCD được Phòng CS QLHC về TTXH -	Mã số thuế số 3603805715 ngày 19/4/2021 theo Giấy chứng nhận đăng ký thuế do Cục thuế tỉnh Đồng Nai cấp.	

	Văn phòng công chứng Hố Nai được Sở Tư pháp cấp Giấy đăng ký hoạt động lần đầu số 62/TP-ĐKHĐ-CC ngày 06/4/2021, cấp lại lần 1 số 75.2021.02.0031/TP-ĐKHĐ-CC ngày 17/7/2025, cấp lại lần 2 số 75.2021.02.0031/TP-ĐKHĐ-CC ngày 30/7/2026. Hiện nay địa chỉ trụ sở: Số 2407, Quốc lộ 1A, tổ 28, khu phố 6, phường Hố Nai, thành phố Đồng Nai, do ông Nguyễn Quốc Huy - Công chứng viên làm Trưởng Văn phòng.	Công an thành phố Đồng Nai cấp ngày 04/7/2026.		

Biểu 02

TỔ CHỨC VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG

(Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024
đến ngày 31 tháng 12 năm 2025)

	Số công chứng viên *(Người)*	Công chứng									Chứng thực							Tổng doanh thu	Tổng số tiền nộp vào ngân sách/thuế *(Đồng)* *Đơn vị cung cấp*	Tổng số tiền nộp vào ngân sách/thuế *(Đồng)* *Thuế cung cấp*	ghi chú
		Số việc công chứng giao dịch *(Việc)*					Số tiền thu được *(Đồng)*				Chứng thực bản sao từ bản chính			Chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản		Chứng thực chữ ký người dịch					
		Tổng số	Công chứng giao dịch về bất động sản		Công chứng giao dịch khác		Phí công chứng	Phí, giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng		Chi phí khác	Số lượng bản sao được chứng thực *(Bản)*		Phí chứng thực bản sao *(Đồng)*	Tổng số việc *(Việc)*	Phí chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản *(Đồng)*	Tổng số việc *(Việc)*	Phí chứng thực chữ ký người dịch *(Đồng)*				
			Tổng số	Trong đó: công chứng giao dịch điện tử	Tổng số	Trong đó: công chứng giao dịch điện tử		Phí khai thác, sử dụng thông tin liên quan đến giao dịch theo quy định của pháp luật	Giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng khi yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng		Tổng số	Trong đó: chứng thực bản sao điện tử từ bản chính								
A	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)			(18)	
I. Văn phòng công chứng Hố Nai																					
Năm 2024	2	6974		0		0	1.666.689.082	0	0	0	12326	0	11.198.982	1667	5.010.093	0	0	1.682.898.157	117.192.770	70.144.970	
Năm 2025	3	7492	4480	0	3012	0	2.260.307.594	0	0	0	16893	0	12.152.140	1458	2.500.000	0	0	2.274.959.734	144.808.328	189.431.398	
Tổng	5	14466	4480	0	3012	0	3.926.996.676	0	0	0	29219	0	23.351.122	3125	7.510.093	0	0	**3.957.857.891**	262.001.098	259.576.368	
II. Văn phòng công chứng Bình Đa																		-			
Năm 2024	2	7.708	6.950	-	758	-	1.696.247.707				39.302	-	255.491.000	3.454	34.750.000			1.986.488.707	111.755.681	105.755.681	
Năm 2025	2	7.920	7.920	-		-	3.106.143.538	-			47.496	-	305.932.000	4.311	35.819.000	696	144.239.000	3.592.133.538	236.464.585	239.140.310	
Tổng	4	15.628	14.870	-	758	-	4.802.391.245	-			86.798	-	561.423.000	7.765	70.569.000	696	144.239.000	**5.578.622.245**	348.220.266	344.895.991	
III. Văn phòng công chứng Ngọc Huy																		-			
Năm 2024	2	7.288	7.075		213		1.632.619.745		512.326.000		1.985		3.970.000	928	18.560.000			2.167.475.745	132.093.187	216.919.101	
Năm 2025	2	5.813	5.538		275		1.705.419.800		1.051.720.000		2.548		7.644.000	1.038	20.860.000			2.785.643.800	116.882.605	129.033.089	
Tổng	4	13.101	12.613		488		3.338.039.545		1.564.046.000		4.533		11.614.000	1.966	39.420.000			**4.953.119.545**	248.975.792	345.952.190	nợ thuế 20.939.287đ
IV. Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan																		-			
Năm 2024	2	8.507	7.645	-	862	-	3.672.259.670		784.425.000	16.710.000	10.678	-	30.035.000	-	-	-	-	4.503.429.670	396.727.589	396.727.589	
Năm 2025	2	6.620	6.070	-	550	-	3.363.261.000	-	1.090.220.000	40.603.000	15.408	-	36.336.000	308	2.740.000	305	8.183.000	4.541.343.000	270.386.878	274.480.892	
Tổng	4	15.127	13.715	-	1.412	-	7.035.520.670	-	1.874.645.000	57.313.000	26.086	-	66.371.000	308	2.740.000	305	8.183.000	**9.044.772.670**	667.114.467	671.208.481	
V. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng																		-			
Năm 2024	2	7.579	3.213	-	4.366	-	2.418.262.992		1.034.330.000		6.050	-	25.082.000	62	790.000	-	-	3.478.464.992	385.089.446	315.876.999	
Năm 2025	2	3.407	1.168	-	2.239	-	1.192.666.350	-	572.734.000		1.849	-	10.811.000	174	1.740.000			1.777.951.350	161.078.831	161.670.487	
Tổng	4	10.986	4.381	-	6.605	-	3.610.929.342	-	1.607.064.000		7.899	-	35.893.000	236	2.530.000	-	-	**5.256.416.342**	546.168.277	477.547.486	
TỔNG CỘNG																		**28.790.788.693**	**2.072.479.900**	**2.099.180.516**	

Biểu 3

BẢNG THEO DÕI THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quyết định	Ngày ban hành	Hành vi vi phạm	Hình thức xử phạt			Kết quả thực hiện		
					Phạt chính	Bổ sung	Khắc phục hậu quả	Phạt chính	Bổ sung	Khắc phục hậu quả
1	VPCC Nguyễn Văn Đăng	196/QĐ-XPHC	24/08/2026	Không tạo điều kiện cho Công chứng viên của tổ chức mình tham gia bồi dưỡng nghiệp vụ công chứng hàng năm (điểm n, khoản 1, Điều 16 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP)	5.000.000			Đã thực hiện nộp phạt ngày 28/8/2024		
2	VPCC Bình Đa	197/QĐ-XPHC	24/08/2026	- Lập, quản lý, sử dụng sổ Sổ công chứng giao dịch không đúng quy định (điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định 82/2020/NĐ-CP) - Lập, quản lý, sử dụng Sổ Chứng thực không đúng quy định (điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định 82/2020/NĐ-CP)	13.000.000			Đã thực hiện nộp phạt ngày 27/8/2026		
3	VPCC Hố Nai	199/QĐ-XPHC	24/08/2026	'- Lập, quản lý, sử dụng sổ Sổ công chứng giao dịch không đúng quy định (điểm d khoản 1 Điều 16 Nghị định 82/2020/NĐ-CP) - Lập, quản lý, sử dụng Sổ Chứng thực không đúng quy định (điểm h khoản 2 Điều 34 Nghị định 82/2020/NĐ-CP)	13.000.000			Đã thực hiện nộp phạt ngày 04/9/2026		
Tổng cộng					**31.000.000**					