

CẢI CÁCH HÀNH CHÁNH CÙNG CẦN XÁC ĐỊNH HIỆU LỰC CỦA CÔNG CHỨNG THƯ VÀ TƯ CHỨNG THƯ

Luật gia LÊ VĂN CHẤN

Nếu như hợp đồng dân sự và hợp đồng kinh tế do Pháp lệnh hợp đồng dân sự và Pháp lệnh hợp đồng kinh tế điều chỉnh thì khế ước tư luật (KUTL) là một phương tiện trong sự giao dịch giữa tư nhân liên hệ đến quyền và nghĩa vụ của các bên. Trái lại, khế ước hành chính (KUHC) là một phương tiện hoạt động giữa cơ quan hành chính với tư nhân đặt trên sự lợi ích công cộng. Giữa hai loại khế ước này, thể thức thiết lập quyền và nghĩa vụ ngang nhau đặt trên sự ưng thuận của song phương. Nhưng trong KUHC nhà nước tự giành nhiều quyền lợi hơn tư nhân, không ngoài mục đích điều hành guồng máy công quyền và thỏa mãn nhu cầu công cộng vì lợi ích chung. Để thi hành khế ước, nhà nước đơn phương giành nhiều quyền như: quyền thay đổi các điều khoản khế ước, đặt thêm hoặc thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên, quyền chấm dứt đơn phương khế ước, tự giải ước trong vài trường hợp.

Do đó, dưới hình thức tư chứng thư (TCT), giấy tờ khế ước tư nhân do song phương lập, chứ không do Phòng công chứng nhà nước lập và cũng không cần có sự thị thực xác nhận của UBND phường xã, khác biệt với TCT là KUHC sau khi được viên chức có thẩm quyền ký kết hay duyệt y, KUHC trở thành một công chứng thư (CCT).

Ngoài ra, CCT cũng là những loại giấy tờ được thị thực xác nhận bởi cơ quan hành chánh cấp phường, xã, hay huyện, quận hoặc cấp tỉnh, thành phố. Những giấy tờ này được thị thực xác nhận do một công chức có thẩm quyền hay lập do một công chức được ủy nhiệm theo những điều kiện luật định. Những giấy tờ thuộc nhiều thứ khác nhau như: giấy chứng nhận kết hôn, di chúc, hợp đồng, khế ước, sao y bản chính giấy tờ, hoặc các giấy tờ khác... được thị thực xác nhận hay lập, có tính cách một CCT.

Vì thế, TCT là một loại giấy tờ do hai bên đương sự cùng nhau lập nên rồi ký tên, không đưa ra trước một công chức có thẩm quyền xác nhận thị thực. Chữ ký là yếu tố quan trọng nhất trong một TCT vì là một dấu hiệu tồn tại chứng tỏ sự ưng thuận của một người kết ước. Một chứng thư thiếu chữ ký không dùng được dù để làm một khởi điểm bút chứng.

TCT nếu do người thứ ba soạn thảo hộ thì phải viết tên người chấp bút và người ấy phải ký tên, nếu không thì vô hiệu. Đối với các đương sự cùng nhau ký kết thì TCT dùng làm bằng chứng. Nếu đem đối chất, khiếu nại với ai mà người đó đã công nhận rồi, hoặc căn cứ theo luật người đó đã công nhận thì lời giao ước và

những việc viết ra hay đánh máy trong chứng thư ấy đủ làm tin đối với các người cùng ký giấy và đối với người thừa kế hoặc tiếp hưởng quyền của các người ấy. Đối với người thứ ba, thời hiệu về ngày lập chứng thư chỉ được kể từ ngày trước bạ, hoặc từ ngày người làm ra hay trong một những người làm ra chết đi, hoặc từ ngày việc ghi chép trong giấy tờ ấy đã được in giấy tờ nào có ghi đầy đủ ngày tháng năm xác thực chứng minh.

Hiệu lực của CCT là chỗ giấy tờ có tính cách một giấy tờ thị thực xác nhận, và do đó, có giá trị một CCT, được tin tưởng cho đến khi bị tố cáo, khiếu nại là giả mạo, nếu có. Còn TCT có hiệu lực là hiệu lực tin tưởng, tức là giá trị chứng cứ của chứng thư, nghĩa là TCT có giá trị cho đến khi có chứng cứ trái lại. Một hiệu lực khác là hiệu lực cưỡng bách tức là sức mạnh bắt buộc của chứng thư đối với hai bên đương sự. Chỉ về hiệu lực thứ hai này, TCT có giá trị như CCT. Đối với người thứ ba, giấy tờ thị thực xác nhận có hiệu lực tin tưởng về ngày tháng năm thị thực xác nhận. Còn TCT chỉ được tin tưởng về ngày tháng năm một cách chắc chắn do sự trước bạ. Ví dụ: nếu một CCT thị thực xác nhận ngày 15.2.1995, còn một TCT trước bạ ngày 1.3.1995, thì TCT này không thể đối kháng với CCT thị thực xác nhận ngày 15.2.1995, hay nói khác đi, TCT nêu trên bị khai trừ. Như vậy, không có nghĩa là một khi một TCT không bị phủ nhận thì tuyệt đối có hiệu lực như một CCT về tất cả phương diện. Tuy rằng TCT có hiệu lực bó buộc song phương như một CCT vì đó là hiệu lực pháp luật của khế ước, nhưng về hiệu lực tin tưởng thì TCT chỉ có giá trị cho đến khi có bằng chứng trái lại. Trong việc mua bán bất động sản, hình thức CCT về mua bán bất động sản cần thiết để đăng ký tức là để đem đối kháng với người thứ ba. Do vậy, nếu giấy tờ mua bán làm dưới hình thức TCT thì không thể đăng ký được, như vậy không thể đối kháng với người thứ ba. Hậu quả pháp lý là người mua bất động sản mà không đăng ký được thì bị người mua sau nhưng đăng ký trước khai trừ. Cho nên, hiện nay một số người mua nhà, sang tên quyền sử dụng đất bằng giấy

tay một cách bất hợp pháp, giấy tờ này không có giá trị pháp lý khi tranh tụng.

Như trên đã nêu, CCT khác hẳn TCT. Còn các giấy tờ do Phòng công chứng nhà nước lập cũng là CCT, nhưng loại chứng thư này có văn thức chấp hành về một số lĩnh vực vì có hiệu lực chấp hành theo một số quy định của pháp luật. Vì vậy, tại sao TCT, không mấy được tin nhiệm. Riêng về những chứng thư do Phòng công chứng nhà nước lập, được coi như có bảo đảm chắc chắn, hơn cả các giấy tờ thị thực xác nhận được tin cho tư cách CCT bởi nhiều lẽ rất giản dị. Chứng thư do Phòng công chứng lập, tuy cũng là CCT, nhưng được tin nhiệm hơn cả trong các việc kết ước quan trọng trong khu vực nhà nước cũng như tư nhân.

Tại nước ta hiện nay, trong các loại giấy tờ nhiều người còn hiểu là "Cái gì cũng Phòng công chứng", đó là một trong những nguyên nhân làm trì trệ, ách tắc các bước trong cải cách thủ tục hành chính. Nền tảng, nhà nước cần có những quy định hướng dẫn xác định thế nào là CCT (kể cả thị thực của cơ quan hành chính và phòng công chứng) và thế nào là TCT.

Những văn bản pháp quy của các cơ quan, phần hướng dẫn các thủ tục hành chính, nếu thấy những giấy tờ nào thật không cần thiết phải qua phòng công chứng, cần ra văn bản bãi bỏ, mà chỉ ghi cần xác nhận thị thực của cơ quan hành chánh là đủ. Như trước đây một thủ tục đáng được xem xét là bản sao văn bằng tốt nghiệp phổ thông thì vào đại học phải qua phòng công chứng, lẽ ra chỉ cần thị thực tại UBND phường, xã xác nhận và chỉ cần so lại bản chính khi thu dụng, hoặc cũng cần quy định những hợp đồng, khế ước nào vượt quá số tiền do Bộ tài chính quy định mới cần phải qua phòng công chứng. Công tác thông tin đại chúng tuyên truyền nhiệm vụ của Phòng công chứng Nhà nước và các cơ quan hành chánh trong việc thị thực xác nhận chứng thư cần phổ biến rộng rãi đến nhân dân.

Được như thế, cũng là sự chuyển biến tốt đẹp trong bước đầu cải cách thủ tục hành chính, ở nước ta hiện nay ■