

VI BẰNG - GIÁ TRỊ PHÁP LÝ CỦA VI BẰNG, VI BẰNG TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở

Thạc sĩ Luật Vũ Tuấn Anh¹, Vũ Đức Thắng²

¹Trưởng văn phòng Thừa phát lại Điện Biên;

²HVCH Luật Kinh tế 5D21-LKT3; Trường Đại Học Thành Đông.

TÓM TẮT

Cùng với sự hội nhập kinh tế quốc tế mạnh mẽ, sự phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, các mối quan hệ xã hội cũng như các giao dịch dân sự ngày càng nhiều, phát triển đa chiều và phức tạp, làm nảy sinh những mâu thuẫn, tranh chấp về lợi ích của các chủ thể tham gia quan hệ. Điều này dẫn đến nhu cầu tất yếu đó là các dịch vụ pháp lý, trong đó có Thừa phát lại có cơ hội phát triển mạnh mẽ. Trong thời gian gần đây, thuật ngữ “Vi bằng” hay “Thừa phát lại” đang được nhắc đến nhiều và dần trở nên quen thuộc hơn trong cuộc sống. Tuy nhiên, không phải ai cũng hiểu được Vi bằng là gì? Vi bằng có giá trị như thế nào? Tại sao lại lựa chọn lập Vi bằng mà không phải là hình thức pháp lý khác? Hay Thừa phát lại là ai? Thẩm quyền của Thừa phát lại là gì? Bài viết dưới đây sẽ giải đáp các câu hỏi này.

Từ khóa: Vi bằng, giá trị của Vi bằng, Vi bằng trong lĩnh vực đất đai.

ABSTRACT

Along with the strong international economic integration, the development of the socialist-oriented market economy, the social relationships as well as the civil transactions are increasing, developing multi-dimensionally and complicatedly, which gives rise to conflicts and disputes over the interests of the parties involved in the relationship. This leads to the inevitable demand that is legal services, including bailiffs developed strongly. Recently, the term "bailiff" is being mentioned a lot and is gradually becoming more familiar in life. However, not everyone understands what the bailiff is, what values of the bailiff are, why we choose to make the bailiff, not another legal form, or who the bailiff is, what the jurisdiction of the bailiff is. The following article will answer these questions.

Keywords: bailiff, values of bailiffs, bailiffs in the field of land

1. VI BẰNG - GIÁ TRỊ PHÁP LÝ CỦA VI BẰNG

1.1. Khái niệm

“Vi bằng” trong nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, khoản 3 Điều 2 có định nghĩa: *Vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, lập theo yêu cầu của cá nhân, cơ quan, tổ chức theo quy định của Nghị định này;* Khoản 3 Điều 36 có quy định giá trị pháp lý của Vi bằng như sau: *Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa*

án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; Là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật”.

Với cách định nghĩa trên thì Vi bằng được lập dùng làm nguồn chứng cứ cho tổ chức, cá nhân sử dụng trong xét xử hoặc các quan hệ pháp lý khác. Việc lập Vi bằng của Thừa phát lại có một số đặc điểm, yêu cầu sau: Hình thức của Vi bằng là văn bản; Văn bản này phải do chính

Thừa phát lại lập, Thừa phát lại không được ủy quyền hay nhờ người khác lập và ký tên thay mình trên Vi bằng; Việc lập Vi bằng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung của văn bản; Vi bằng ghi nhận các sự kiện, hành vi do Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến. Đó là kết quả của quá trình quan sát trực quan và được phản ánh một cách khách quan, trung thực trong một văn bản do Thừa phát lại lập; Vi bằng do Thừa phát lại lập theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật được dùng làm nguồn chứng cứ; Vi bằng có thể được sao chép và được sử dụng làm nguồn chứng cứ lâu dài. Việc vào sổ theo dõi, lưu trữ Vi bằng phải tuân thủ các quy định về bảo mật và lưu trữ.

1.2. Giá trị pháp lý của vi bằng

Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, khoản 3 Điều 36 có quy định: *“Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; Là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật”*.

2. VI BẰNG TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở

2.1. Một số Vi bằng cơ bản trong lĩnh vực đất đai, nhà ở

- Vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi liên quan đến bất động sản như: Ghi nhận việc giao nhận tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi nhận việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng bất động sản, ghi nhận quá trình thực hiện các cam kết.

- Vi bằng ghi nhận hiện trạng chủ yếu thuộc các trường hợp như: Ghi nhận tình trạng nhà liền kề trước khi xây dựng công trình, ghi nhận tình trạng nhà trước khi cho thuê nhà, ghi nhận tình trạng nhà

khi mua nhà, ghi nhận tình trạng nhà đất bị lấn chiếm, ghi nhận việc bàn giao nhà đất.

- Vi bằng ghi nhận sự cam kết, thỏa thuận các điều kiện về nhà/đất trước khi thực hiện việc chuyển nhượng tại văn phòng Công chứng hoặc trong các trường hợp:

+ Nhà /đất đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy hoặc đang chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (gọi là sổ đỏ).

+ Các căn hộ trong chung cư (hoặc chung cư mini) đã có Giấy phép xây dựng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu chung hoặc đã tồn tại trong thực tế nhưng chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (sổ đỏ) riêng cho từng căn hộ;

+ Nhà/đất tại các khu nhà tập thể, nhà/đất biệt thự đã có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất chung (sổ đỏ) cho toàn bộ diện tích sử dụng, nhưng từng nhà riêng biệt chưa có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sổ đỏ);

+ Đất nông nghiệp chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng muốn thỏa thuận trước với nhau về các điều kiện chuyển nhượng.

2.2. Kỹ năng lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở

2.2.1. Tiếp nhận yêu cầu về việc lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở

2.2.1.1. Hồ sơ yêu cầu lập Vi bằng

Tại Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, khoản 1 Điều 39 có quy định: *“Thừa phát lại phải trực tiếp chứng kiến, lập Vi bằng và chịu trách nhiệm trước người yêu cầu và trước pháp luật về Vi bằng do mình lập. Việc ghi nhận sự kiện, hành vi trong Vi bằng phải khách quan, trung thực. Trong trường hợp cần thiết, Thừa phát lại có quyền mời người làm chứng chứng*

kiến việc lập Vi bằng; Người yêu cầu phải cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập Vi bằng (nếu có) và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu cung cấp; Khi lập Vi bằng, Thừa phát lại phải giải thích rõ cho người yêu cầu về giá trị pháp lý của Vi bằng; Người yêu cầu phải ký hoặc điểm chỉ vào Vi bằng”.

Như vậy, pháp luật đã có quy định về trách nhiệm của người yêu cầu lập Vi bằng trong việc cung cấp các tài liệu liên quan đến việc lập Vi bằng. Tuy nhiên pháp luật không quy định cụ thể về những loại giấy tờ, tài liệu mà người yêu cầu cần cung cấp cho văn phòng Thừa phát lại; Thông thường, khi yêu cầu lập Vi bằng thì người yêu cầu cung cấp cho văn phòng Thừa phát lại những loại giấy tờ, tài liệu sau:

- Bản sao giấy tờ tùy thân;

- Bản sao các giấy tờ liên quan đến yêu cầu lập Vi bằng (cụ thể những giấy tờ liên quan đến đất đai, nhà ở: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng cho tặng, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và các loại giấy tờ khác có liên quan đến giao dịch).

2.2.1.2. Kiểm tra thẩm quyền, phạm vi lập Vi bằng

Sau khi tiếp nhận hồ sơ lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, Thừa phát lại có trách nhiệm kiểm tra thẩm quyền, phạm vi lập Vi bằng; Đây là thủ tục rất quan trọng đối với Thừa phát lại; Thừa phát lại cần xác định rõ thẩm quyền, phạm vi lập Vi bằng của mình; Nếu xác định sai thẩm quyền, phạm vi lập Vi bằng thì Vi bằng được lập sẽ không có giá trị do vượt quá thẩm quyền và Thừa phát lại có thể bị xử phạt do lập Vi bằng không

đúng thẩm quyền, phạm vi mà pháp luật cho phép.

** Những trường hợp được lập Vi bằng*

Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, Điều 36 có quy định: *“Thừa phát lại được lập Vi bằng ghi nhận các sự kiện, hành vi có thật theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi toàn quốc, trừ các trường hợp quy định tại Điều 37 của Nghị định này; Vi bằng không thay thế văn bản công chứng, văn bản chứng thực, văn bản hành chính khác; Vi bằng là nguồn chứng cứ để Tòa án xem xét khi giải quyết vụ việc dân sự và hành chính theo quy định của pháp luật; là căn cứ để thực hiện giao dịch giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật; Trong quá trình đánh giá, xem xét giá trị chứng cứ của Vi bằng, nếu thấy cần thiết, Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân có thể triệu tập Thừa phát lại, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác để làm rõ tính xác thực của Vi bằng. Thừa phát lại, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác phải có mặt khi được Tòa án, Viện kiểm sát nhân dân triệu tập”.*

** Những trường hợp không được lập Vi bằng*

Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, khoản 4 Điều 4 quy định: *“Trong khi thực thi hành nhiệm vụ, Thừa phát lại không được nhận làm những việc liên quan đến quyền, lợi ích của bản thân và những người thân thích của mình, bao gồm: Vợ, chồng, con đẻ, con nuôi; cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, bác, chú, cậu, cô, dì và anh, chị, em ruột của Thừa phát lại, của vợ hoặc chồng của Thừa phát lại; cháu ruột mà Thừa phát lại là ông, bà, bác, chú, cậu, cô, dì”.*

Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, khoản 2 Điều 37 quy định: Vi phạm quy

định về bảo đảm an ninh, quốc phòng bao gồm: “*Xâm phạm mục tiêu về an ninh, quốc phòng; làm lộ bí mật nhà nước, phát tán tin tức, tài liệu, vật phẩm thuộc bí mật nhà nước; vi phạm quy định ra, vào, đi lại trong khu vực cấm, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình an ninh, quốc phòng và khu quân sự; vi phạm quy định về bảo vệ bí mật, bảo vệ công trình an ninh, quốc phòng và khu quân sự*”;

Như vậy, về nguyên tắc, trừ những trường hợp bị cấm theo quy định tại điều 37 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, thì mọi sự kiện, hành vi xảy ra trên lãnh thổ Việt Nam Thừa phát lại đều có thẩm quyền lập Vi bằng.

Khi đánh giá, phân tích sự kiện, hành vi cần lập Vi bằng để chuẩn bị phương án, phương tiện lập Vi bằng đạt hiệu quả tốt cần đánh giá:

- Sự kiện, hành vi cần lập Vi bằng là gì?

- Mục đích lập Vi bằng nhằm tạo lập nguồn chứng cứ để chứng minh vấn đề gì?

- Vụ việc có thuộc thẩm quyền lập Vi bằng không?

- Địa điểm lập Vi bằng ở đâu? Địa điểm này do người yêu cầu lập Vi bằng quản lý hay do bên thứ ba quản lý? Địa điểm này có phải là khu vực cần phải xin phép trước khi lập Vi bằng hay không?

- Người yêu cầu lập Vi bằng có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến sự kiện, hành vi lập Vi bằng?

- Các bên tham gia hoặc có thể xuất hiện tại sự kiện lập Vi bằng có hợp tác hay không?

- Sự kiện lập Vi bằng có khả năng dẫn đến tranh chấp, mất an ninh trật tự hay không?

- Cần chuẩn bị những điều kiện gì để bảo đảm cho việc lập Vi bằng khách quan, an toàn?

2.2.2. Thỏa thuận về việc lập Vi bằng

Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, Điều 38 quy định:

1. Người yêu cầu lập Vi bằng phải thỏa thuận bằng văn bản với Trưởng Văn phòng Thừa phát lại về việc lập Vi bằng với các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Nội dung Vi bằng cần lập;
- b) Địa điểm, thời gian lập Vi bằng;
- c) Chi phí lập Vi bằng;
- d) Các thỏa thuận khác (nếu có).

2. Thỏa thuận lập Vi bằng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản.

Cụ thể cá nhân, tổ chức yêu cầu lập Vi bằng phải thỏa thuận với trưởng văn phòng Thừa phát lại về việc lập Vi bằng với những nội dung chủ yếu đó là:

- *Nội dung cần lập Vi bằng*: Cá nhân, tổ chức yêu cầu lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở và Văn phòng Thừa phát lại phải thỏa thuận những sự kiện, hành vi cụ thể được lập Vi bằng; Những nội dung này không được vượt quá thẩm quyền, phạm vi lập Vi bằng của Thừa phát lại theo quy định tại điều 36, 37 Nghị định số: 08/2020/NĐ -CP.

- *Địa điểm lập Vi bằng*: “Đây là nơi diễn ra những sự kiện, hành vi được lập Vi bằng; Theo quy định tại khoản 1 điều 38 Nghị định số 08/2020/NĐ-CP thì địa điểm lập Vi bằng do người yêu cầu lập Vi bằng thỏa thuận với Trưởng Văn phòng Thừa phát lại”.

- *Thời gian lập Vi bằng*: khoản 1 điều 38 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP không quy định giới hạn về thời gian lập Vi bằng, lập Vi bằng do các bên thỏa thuận; Do tính chất của việc lập Vi bằng là tạo lập nguồn chứng cứ, nên sự kiện,

hành vi cần lập Vi bằng có thể xảy ra ở bất kỳ khoảng thời gian nào, có thể ngày nghỉ, ngày lễ hoặc ngoài giờ hành chính.

Tuy nhiên, văn phòng Thừa phát lại cần lưu ý thỏa thuận về thời gian lập Vi bằng đặc biệt từ 22 giờ đến 06 giờ sáng. Mặt khác, thời gian lập Vi bằng cũng liên quan đến chi phí lập Vi bằng, nhất là thời gian làm việc ngoài giờ hoặc những Vi bằng kéo dài thời gian.

2.2.3. Chi phí lập Vi bằng

Khoản 1 điều 64 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP quy định: “*Chi phí lập Vi bằng và xác minh điều kiện thi hành án do người yêu cầu và Văn phòng Thừa phát lại thỏa thuận theo công việc thực hiện hoặc theo giờ làm việc*”.

Như vậy, pháp luật hiện hành chỉ mới quy định về mặt nguyên tắc đó là chi phí lập Vi bằng do người yêu cầu và Văn phòng Thừa phát lại thỏa thuận theo công việc hoặc theo giờ làm việc; Ngoài ra, khoản 2 điều 64 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP quy định: “*Văn phòng Thừa phát lại quy định và phải niêm yết công khai chi phí lập Vi bằng và xác minh điều kiện thi hành án, trong đó xác định rõ mức tối đa, mức tối thiểu, nguyên tắc tính*”

2.2.4. Các thỏa thuận khác

Tùy tình hình cụ thể, Văn phòng Thừa phát lại có thể thỏa thuận thêm với người yêu cầu lập Vi bằng chi tiết, cụ thể về phương thức lập Vi bằng, nguyên tắc tính chi phí, việc mời bên thứ ba chứng kiến, các trường hợp thanh lý hợp đồng... Thừa phát lại có thể đề nghị người yêu cầu lập Vi bằng tạm ứng, đặt cọc chi phí trước khi thực hiện công việc. Việc thỏa thuận lập Vi bằng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Thỏa thuận lập Vi bằng được soạn theo mẫu TP-TPL-N-04 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2020/TT-BTP.

Người yêu cầu phải cung cấp thông tin và các tài liệu liên quan đến việc lập Vi bằng, nếu có. Văn phòng Thừa phát lại phải vào sổ theo dõi thỏa thuận việc lập Vi bằng; Việc ký thỏa thuận lập Vi bằng cần được thực hiện trước khi tiến hành lập Vi bằng.

2.2.5. Chuẩn bị các điều kiện cho việc lập Vi bằng

Trên cơ sở những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ về việc lập Vi bằng, Thừa phát lại phải lên phương án, chuẩn bị nhân lực trong việc lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở. Cụ thể:

- Nghiên cứu quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai, nhà ở, đặc biệt là lưu ý trình tự thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật.

- Chuẩn bị thẻ Thừa phát lại, trang phục Thừa phát lại, Thư ký nghiệp vụ, giấy giới thiệu, các văn bản quy phạm pháp luật về Thừa phát lại để giải thích cho các bên liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của Thừa phát lại.

2.2.6. Tiến hành lập Vi bằng

Khoản 9 điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi pháp lý do người có chức năng lập tại chỗ được coi là chứng cứ nếu việc lập văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi pháp lý được tiến hành theo đúng thủ tục do pháp luật quy định*”. Vì vậy, để bảo đảm giá trị nguồn chứng cứ của Vi bằng, khi tiến hành lập Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở phải tuân theo trình tự, thủ tục mà pháp luật đã quy định.

Để Vi bằng do Thừa phát lại lập được xem là nguồn chứng cứ được chấp nhận trong hoạt động xét xử và trong quan hệ pháp lý khác thì Vi bằng đó phải được lập một cách hợp pháp rõ ràng các sự kiện, hành vi được yêu cầu; Để có kỹ năng lập Vi bằng tốt thì Thừa phát lại, thư

kí nghiệp vụ giúp Thừa phát lại lập Vi bằng phải nắm vững quy định của pháp luật; Đồng thời, Thừa phát lại phải trung thực, khách quan, không mưu lợi bất hợp pháp từ việc lập Vi bằng.

2.2.6.1. Thủ tục lập Vi bằng

Căn cứ Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, điều 39 thì thủ tục lập Vi bằng:

“1. Thừa phát lại phải trực tiếp chứng kiến, lập Vi bằng và chịu trách nhiệm trước người yêu cầu và trước pháp luật về Vi bằng do mình lập. Việc ghi nhận sự kiện, hành vi trong Vi bằng phải khách quan, trung thực. Trong trường hợp cần thiết, Thừa phát lại có quyền mời người làm chứng chứng kiến việc lập Vi bằng. Người yêu cầu phải cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập Vi bằng (nếu có) và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu cung cấp.

Khi lập Vi bằng, Thừa phát lại phải giải thích rõ cho người yêu cầu về giá trị pháp lý của Vi bằng. Người yêu cầu phải ký hoặc điểm chỉ vào Vi bằng.

2. Vi bằng phải được Thừa phát lại ký vào từng trang, đóng dấu Văn phòng Thừa phát lại và ghi vào sổ Vi bằng được lập theo mẫu do Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định.

3. Vi bằng phải được gửi cho người yêu cầu và được lưu trữ tại Văn phòng Thừa phát lại theo quy định của pháp luật về lưu trữ như đối với văn bản công chứng.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc việc lập Vi bằng, Văn phòng Thừa phát lại phải gửi Vi bằng, tài liệu chứng minh (nếu có) đến Sở Tư pháp nơi Văn phòng Thừa phát lại đặt trụ sở để vào sổ đăng ký. Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Vi bằng, Sở Tư pháp phải vào sổ đăng ký Vi bằng”.

Sở Tư pháp xây dựng cơ sở dữ liệu về Vi bằng; thực hiện đăng ký và quản lý cơ sở dữ liệu về Vi bằng theo hướng dẫn của Bộ Tư pháp”

2.2.6.2. Hình thức và nội dung chủ yếu của Vi bằng

Theo Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP, Điều 40, hình thức và nội dung chủ yếu của Vi bằng:

1. Vi bằng được lập bằng văn bản tiếng Việt, có nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ Văn phòng Thừa phát lại; họ, tên Thừa phát lại lập Vi bằng;

b) Địa điểm, thời gian lập Vi bằng;

c) Họ, tên, địa chỉ người yêu cầu lập Vi bằng;

d) Họ, tên người tham gia khác (nếu có);

đ) Nội dung yêu cầu lập Vi bằng; nội dung cụ thể của sự kiện, hành vi được ghi nhận;

e) Lời cam đoan của Thừa phát lại về tính trung thực và khách quan trong việc lập Vi bằng;

g) Chữ ký của Thừa phát lại, dấu Văn phòng Thừa phát lại, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của người yêu cầu, người tham gia khác (nếu có) và người có hành vi bị lập Vi bằng (nếu họ có yêu cầu).

Vi bằng có từ 02 trang trở lên thì từng trang phải được đánh số thứ tự; Vi bằng có từ 02 tờ trở lên phải được đóng dấu giáp lai giữa các tờ; số lượng bản chính của mỗi Vi bằng do các bên tự thỏa thuận.

2.2.6.3. Những vấn đề lưu ý khi soạn thảo Vi bằng

- Vi bằng phải được lập bằng tiếng Việt; Tuy nhiên, pháp luật không cấm việc đính kèm vào Vi bằng những tài liệu bằng tiếng nước ngoài.

- Thời gian lập Vi bằng cần phải thể hiện một số mốc quan trọng: Thời gian

bắt đầu quá trình lập Vi bằng; Thời gian bắt đầu sự kiện, hành vi lập Vi bằng, thời gian kết thúc sự kiện, hành vi lập Vi bằng; Và thời gian hoàn thành Vi bằng (ký tên, đóng dấu). Thời điểm tính thời hạn đăng ký Vi bằng là thời điểm hoàn thành Vi bằng. Đối với nội dung về thời gian, địa điểm lập Vi bằng Thừa phát lại phải ghi một cách chính xác.

- Mở đầu phần “*nội dung cụ thể của sự kiện, hành vi được ghi nhận*”, Thừa phát lại có thể ghi thêm lời trình bày của người yêu cầu lập Vi bằng về lý do họ yêu cầu Thừa phát lại lập Vi bằng;

- Tiếp theo đó là phần quan trọng, phần nội dung chính của Vi bằng, mô tả toàn bộ sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại ghi nhận; Việc mô tả phải khách quan, trung thực; Trong quá trình lập Vi bằng,

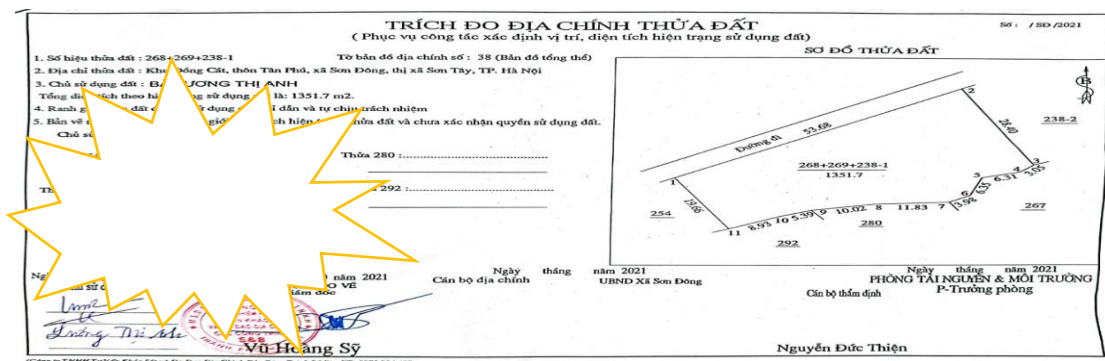
Thừa phát lại nên quay phim, ghi âm, chụp ảnh để kiểm tra lại nội dung hoặc đính kèm, minh chứng thêm cho Vi bằng.

Ví dụ: Hình ảnh kèm theo minh chứng thêm cho Vi bằng



Hình ảnh Thừa phát lại Vũ Tuấn Anh và hai bên tham gia lập vi bằng.
THỪA PHÁT LẠI

- Đối với những Vi bằng trong lĩnh vực đất đai, nhà ở thì nên vẽ thêm sơ đồ để xác định chính xác vị trí, mã hóa các khu vực lập Vi bằng, để việc mô tả được thuận lợi và dễ sử dụng.



- Vi bằng bắt buộc phải có chữ ký của Thừa phát lại và người yêu cầu lập Vi bằng, không bắt buộc Thư ký nghiệp vụ, những người tham gia khác phải ký vào. Tuy nhiên, trong quá trình lập Vi bằng, nếu đã ghi nhận có sự tham gia của những người khác ở phần giới thiệu của Vi bằng thì nên yêu cầu họ ký tên vào Vi bằng.

2.2.7. Đăng ký, lưu trữ Vi bằng

2.2.7.1. Đăng kí Vi bằng

Quy định về đăng kí Vi bằng được hướng dẫn bởi điều 30 Thông tư 05/2020/TT-BTP như sau: “1. Văn phòng Thừa phát lại gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu chính 01 bộ Vi bằng, tài liệu

chứng minh (nếu có) về Sở Tư pháp nơi Văn phòng đặt trụ sở hoặc cập nhật Vi bằng, tài liệu chứng minh (nếu có) vào cơ sở dữ liệu về Vi bằng. Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Vi bằng hoặc kể từ ngày Văn phòng Thừa phát lại cập nhật vào cơ sở dữ liệu về Vi bằng, Sở Tư pháp ghi vào sổ đăng ký Vi bằng hoặc duyệt nội dung cập nhật trên cơ sở dữ liệu về Vi bằng theo quy định tại khoản 4 Điều 39 của Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP để theo dõi, quản lý việc lập Vi bằng.

Trường hợp phát hiện Vi bằng, tài liệu chứng minh vi phạm quy định của Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP thì Sở Tư

pháp có quyền thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật; Thừa phát lại, Văn phòng Thừa phát lại chịu trách nhiệm trước người yêu cầu lập Vi bằng, trước pháp luật về nội dung, hình thức Vi bằng đã lập.

Sở Tư pháp có thể lập sổ đăng ký Vi bằng điện tử; Khi hết năm, Sở Tư pháp in, đóng thành sổ, thực hiện khóa sổ và thống kê tổng số Vi bằng đã vào sổ đăng ký trong năm đó”.

2.2.7.2. Lưu trữ Vi bằng

Theo quy định tại khoản 3 điều 39 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP thì Vi bằng được lưu trữ tại Văn phòng Thừa phát lại theo quy định của pháp luật về lưu trữ như đối với văn bản Công chứng. Chế độ lưu trữ hồ sơ Công chứng được quy định tại điều 64 Luật Công chứng năm 2014.

2.2.8. Sửa lỗi kỹ thuật Vi bằng

Theo quy định tại điều 41 Nghị định số: 08/2020/NĐ-CP thì: “Trong trường hợp có sai sót về kỹ thuật trong ghi chép, đánh máy, in ấn Vi bằng mà việc sửa không làm ảnh hưởng đến tính xác thực của sự kiện, hành vi được lập Vi bằng thì

Thừa phát lại có trách nhiệm sửa lỗi đó. Việc sửa lỗi kỹ thuật Vi bằng được thực hiện tại Văn phòng Thừa phát lại đã lập Vi bằng đó.

Thừa phát lại thực hiện việc sửa lỗi kỹ thuật có trách nhiệm đối chiếu từng lỗi cần sửa, gạch chân chỗ cần sửa, sau đó ghi nội dung đã được sửa bên lề kèm theo chữ ký của mình và đóng dấu của Văn phòng Thừa phát lại.

Trong trường hợp Vi bằng đã được gửi cho người yêu cầu và Sở Tư pháp thì Văn phòng Thừa phát lại phải gửi Vi bằng đã được sửa lỗi kỹ thuật cho người yêu cầu và Sở Tư pháp”.

3. KẾT LUẬN

Có thể thấy rằng việc thực hiện Nghị định Thừa phát lại được xem là một hoạt động có ý nghĩa quan trọng góp phần thực hiện tốt chủ trương xã hội hóa hoạt động hỗ trợ tư pháp. Đồng thời, với chức năng lập Vi bằng của Thừa phát lại đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, nhà ở đã bổ sung những nguồn chứng cứ, tạo thêm công cụ để người dân có thể bảo vệ quyền lợi của mình.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1] <https://phapluatxahoi.kinhtedothi.vn/xuc-dong-sau-vi-bang-ong-noi-tang-cho-dat-chau-dich-ton-308462.html>.
- [2] <https://phapluatxahoi.kinhtedothi.vn/vi-bang-ghi-nhan-loi-chung-cua-nhung-nguoi-xung-quanh-309516.html>.
- [3] <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/thoi-su-phap-luat/tu-van-phap-luat/31369/vi-bang-la-gi-gia-tri-phap-ly-cua-vi-bang-den-dau>.
- [4] <https://dichvulapvibang.com/lap-vi-bang-ghi-nhan-hien-trang-nha-xuong-va-tai-san-khi-cho-thue.htm.l>
- [5] <https://thuaphatlaihadong.com/lap-vi-bang/lap-vi-bang-ghi-nhan-hien-trang-nha-truoc-khi-cho-thue/>.