

# HOẠT ĐỘNG LÀM CHỨNG CỦA LUẬT SƯ TRONG CÁC GIAO DỊCH MUA, BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ, ĐẤT

Nguyễn Đức Nam

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

## Thông tin bài viết:

*Từ khóa:* Luật sư; làm chứng; giao dịch mua, bán, chuyển nhượng nhà, đất.

## Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 10/02/2022  
Biên tập : 21/04/2022  
Duyệt bài : 23/04/2022

## Article Information:

*Keywords:* Lawyer; witnessing, business transactions, transfer of housing and land use right.

## Article History:

Received : 10 Feb. 2022  
Edited : 21 Apr. 2022  
Approved : 23 Apr. 2022

## Tóm tắt:

Dịch vụ làm chứng đối với các giao dịch, giấy tờ là một trong các dịch vụ pháp lý mà luật sư được phép thực hiện. Kết luận này là phù hợp với thực tiễn pháp luật đang có hướng quy định mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ pháp lý của luật sư, nhằm phục vụ những nhu cầu phong phú các công việc pháp lý trong bối cảnh tự do hóa thương mại, hội nhập kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, luật sư đảm bảo đạo đức hành nghề, vì khách hàng có quyền nhận được lời khuyên thẳng thắn thể hiện ý kiến trung thực của luật sư về việc làm chứng đối với các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nói riêng và giao dịch dân sự nói chung. Vì vậy, khi thực hiện các yêu cầu của khách hàng, luật sư phải đối chiếu với quy định của pháp luật và thảo luận, tư vấn cho khách hàng một cách rõ ràng về hiệu lực pháp lý việc làm chứng đối với giao dịch đó để khách hàng có thể đưa ra quyết định tối ưu nhất đối với công việc định thực hiện.

## Abstract:

Witnessing service for transactions, paper signing is one of the legal services that lawyers are eligible to provide. This is consistently catch up with the practical performance that the law is oriented to expand the scope of legal service provision by the lawyers to serve the diverse needs of legal assignments in the context of trade liberalization and global economic integration. However, it is required lawyers to ensure professional ethics, because clients possess the right to receive honest advice expressing the lawyer's honest opinion about witnessing business transactions, transfer of housing and land use right in particular and civil transactions in general. Therefore, when performing the client's request, the lawyer shall compare with the provisions of the law and discuss and advise the clients clearly on the legal effect of witnessing for that transaction so that client may give out the best decisions for what they intend to do.

## 1. Người làm chứng, phạm vi và giá trị pháp lý của việc làm chứng

### 1.1. Người làm chứng trong hoạt động ngoài tố tụng dân sự

Trước hết, thuật ngữ “tổ tụng dân sự” (TTDS) là “trình tự, thủ tục giải quyết vụ việc dân sự, bao gồm các hoạt động khởi kiện, yêu

cầu, thụ lý, hòa giải, xét xử hoặc giải quyết vụ việc dân sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự”<sup>1</sup>. Vì vậy, có thể hiểu thuật ngữ “hoạt động ngoài TTDS” được bài viết này sử dụng là những hoạt động nằm ngoài phạm vi của các hoạt động TTDS nêu trên. Do đó, khái niệm “người làm chứng trong hoạt động ngoài tố

<sup>1</sup> Nguyễn Ngọc Điệp, *Từ điển Pháp luật Việt Nam*, Nxb. Thế Giới, năm 2020, tr. 285.

tụng dân sự” được nghiên cứu trong bài viết này là người làm chứng xuất hiện trong các hoạt động không là hoạt động tố tụng.

Theo Từ điển Tiếng Việt, người làm chứng là “*người không phải đương sự, đứng ra xác nhận những gì mà mình chứng kiến*”<sup>2</sup>.

Qua nghiên cứu, ở Việt Nam, thuật ngữ người làm chứng đã xuất hiện từ rất sớm, đầu tiên là tại Điều 714 Quốc triều Hình luật ghi nhận: “*Những người làm chứng trong việc kiện tụng nếu xét ra ngày thường đôi bên kiện tụng là người thân tình hay có thù oán, thì không cho phép ra làm chứng. Nếu những người ấy giấu giếm ra làm chứng, thì khép vào tội không nói đúng sự thực. Hình quan, ngục quan biết mà dung túng việc đó đều bị tội*”. Tiếp đến, Điều 20 Bộ luật Hình sự tố tụng áp dụng tại Bắc kỳ dưới thời Pháp thuộc quy định: “*Phàm người chứng đã liệt danh trong đơn không và các người mà quan thẩm phán liệu nghĩ đến chất vấn trong khi thẩm cứu, thì đều phải bị đòi gọi đến Tòa án để chất vấn*”<sup>3</sup>.

Hiện nay, người làm chứng được pháp luật Việt Nam quy định trong một số văn bản như: Bộ luật Tố tụng hình sự (TTHS) năm 2015<sup>4</sup>, Bộ luật TTDS năm 2015<sup>5</sup>; Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 và các văn bản luật, văn bản dưới luật khác<sup>6</sup>.

Tuy nhiên, khái niệm “người làm chứng” mới được cụ thể hóa trong các văn bản pháp luật về tố tụng, mà chưa có quy định về người làm chứng trong các hoạt động ngoài TTDS.

Qua nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành về người làm chứng và về sự tham gia của người làm chứng đối với các hoạt động ngoài TTDS, có thể rút ra một số nhận xét như sau:

(i) Người làm chứng xuất hiện khi có yêu cầu của một bên trong hoạt động ngoài TTDS<sup>7</sup>;

(ii) Người làm chứng là người chứng kiến sự việc, hành động nào đó và xác thực sự việc, hành động đó đã xảy ra trên thực tế<sup>8</sup>. Người làm chứng không có nghĩa vụ xác minh tính

<sup>2</sup> Hoàng Phê, *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng, năm 2003, tr. 539.

<sup>3</sup> *Quốc Triều hình luật*, Nxb. Chính trị Quốc gia, năm 1995, tr. 242; *Các bộ luật An Nam*, Nxb. Đông Dương, năm 1992, tr.461.

<sup>4</sup> Khoản 1 Điều 66 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 quy định “*Người làm chứng là người biết được những tình tiết liên quan đến nguồn tin về tội phạm, về vụ án và được cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng triệu tập đến làm chứng*”.

<sup>5</sup> Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “*Người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc được đương sự đề nghị, Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Người mất năng lực hành vi dân sự không thể là người làm chứng*”.

<sup>6</sup> Xem thêm các Điều 632 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, Điều 16 Luật Hộ tịch năm 2014, Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, Điều 22 Thông tư số 01/2020/TT-BTP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP.

<sup>7</sup> Căn cứ Điều 183 Bộ luật Lao động năm 2019, khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014, khoản 1 Điều 16 Luật Hộ tịch năm 2014, Thông tư số 01/2020/TT-BTP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP... Các cơ sở pháp lý trên đều xác định người làm chứng xuất hiện là do có sự yêu cầu của chủ thể trong quan hệ pháp luật.

<sup>8</sup> Căn cứ theo khoản 1 Điều 66 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015, Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, người làm chứng đều được xác định bằng yếu tố “biết các tình tiết có liên quan”. Theo Từ điển Tiếng Việt, Viện ngôn ngữ học Việt Nam, “biết” là “có ý niệm về người, vật hoặc điều gì đó, để có thể nhận ra được hoặc có thể khẳng định được sự tồn tại của người, vật hoặc điều ấy”. Có cơ sở để cho rằng, người làm chứng là người “biết” về sự việc, hành động đã xảy ra trên thực tế, mà không phải xác định nội dung của sự việc, hành động đó theo quy định của pháp luật.

đúng, sai của sự việc, hành động giữa các bên yêu cầu làm chứng;

(iii) Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến sự việc, hành động<sup>9</sup>...

Như vậy, bất kỳ ai cũng có thể trở thành người làm chứng, kể cả luật sư, nếu như người đó thỏa mãn các điều kiện nêu trên đã.

### 1.2 Phạm vi và giá trị pháp lý của việc làm chứng trong hoạt động ngoài tố tụng dân sự

Pháp luật hiện hành ở nước ta không giới hạn phạm vi của việc làm chứng trong hoạt động ngoài TTDS. Phạm vi của việc làm chứng là rất rộng và bao quát toàn bộ các lĩnh vực, xuất phát từ đặc điểm của “làm chứng” là việc chứng kiến, nhận biết đến một sự việc, hành động – một hoạt động xảy ra hằng ngày trong mọi lĩnh vực của đời sống xã hội.

Trong hoạt động TTDS, giá trị pháp lý của việc làm chứng có thể được sử dụng như là một trong những nguồn chứng cứ để được xác định là chứng cứ nếu thỏa mãn các điều kiện luật định<sup>10</sup>, theo đó Tòa án triệu tập người làm chứng ra tòa để lấy lời khai và đối chất theo quy định tại pháp luật tố tụng<sup>11</sup>. Trong hoạt động ngoài TTDS, việc làm chứng có giá trị pháp lý nhằm đảm bảo thực hiện các trình tự, thủ tục đúng

pháp luật<sup>12</sup>. Do đó, việc làm chứng không trực tiếp làm phát sinh giá trị pháp lý của giao dịch, giấy tờ mà chỉ đóng vai trò đảm bảo thực hiện các trình tự, thủ tục một cách khách quan, hợp pháp theo quy định pháp luật.

### 2. Phạm vi cung cấp dịch vụ pháp lý của luật sư

Phạm vi dịch vụ pháp lý do luật sư cung cấp được quy định cụ thể tại Điều 4 Luật Luật sư năm 2006 đã được sửa đổi, bổ sung vào năm 2012 (Luật Luật sư), bao gồm: tham gia tố tụng, tư vấn pháp luật, đại diện ngoài tố tụng dân sự cho khách hàng và các dịch vụ pháp lý khác.

“*Dịch thuật, xác nhận giấy tờ, các giao dịch và giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác theo quy định của pháp luật*” là một trong số “các dịch vụ pháp lý khác của luật sư” được quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Luật sư. Ở đây, câu hỏi được đặt ra là, trong số các dịch vụ này, có bao gồm dịch vụ làm chứng đối với các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất hay không?

Các quan điểm cho rằng, luật sư không được cung cấp dịch vụ làm chứng nói chung và làm chứng đối với giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nói riêng<sup>13</sup> chủ yếu dựa trên lập luận rằng, Luật Luật sư đã quy định cụ thể

<sup>9</sup> Căn cứ Điều 632 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ số gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch. Riêng khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014 có bổ sung điều kiện người làm chứng phải “từ đủ 18 tuổi trở lên”.

<sup>10</sup> Khoản 4 Điều 94, khoản 2 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

<sup>11</sup> Điều 77 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

<sup>12</sup> Ví dụ: khoản 1 Điều 16 Luật Hộ tịch năm 2014 quy định công tác hộ tịch về đăng ký khai sinh trong trường hợp không có giấy chứng sinh yêu cầu phải có người làm chứng.

<sup>13</sup> Đoàn Phú, Luật sư không được làm chứng trong các giao dịch đất đai, *Báo Đồng Nai*, <http://baodongnai.com.vn/phapluat/202101/luat-su-khong-duoc-lam-chung-trong-giao-dich-dat-dai-3041072/>, truy cập ngày 22/3/2022. Tuyết Mai, Luật sư làm chứng hợp đồng mua bán dự án “ma”, *Báo Tuổi trẻ online*, <https://tuoitre.vn/luat-su-lam-chung-hop-dong-mua-ban-du-an-ma-20210904222121814.htm>, truy cập ngày 22/3/2022.

Đoàn Phú, Luật sư có được làm chứng trong giao dịch đất đai, *Báo Đồng Nai*, <http://www.baodongnai.com.vn/phapluat/202112/luat-su-co-duoc-lam-chung-trong-giao-dich-dat-dai-3093821/>, truy cập ngày 22/3/2022.

những gì mà luật sư được làm và không được làm tại Điều 22 và Điều 30. Theo đó, các dịch vụ pháp lý được liệt kê không quy định cụ thể dịch vụ làm chứng. Vì vậy, nếu luật không quy định thì luật sư không được thực hiện.

Để luận giải được vấn đề này, trước hết, cần phải làm rõ các đặc điểm chung của các dịch vụ pháp lý khác đã nêu tại khoản 1 Điều 30 Luật Luật sư như sau:

*Thứ nhất*, các dịch vụ pháp lý được liệt kê tại khoản 1 Điều 30 Luật Luật sư đều phải được luật sư thực hiện theo quy định của pháp luật.

Theo đó, cụm từ “theo quy định của pháp luật” không chỉ bổ nghĩa cho công việc “giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác”, mà bổ nghĩa cho toàn bộ các hoạt động được liệt kê trước đó, bao gồm “giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc liên quan đến thủ tục hành chính; giúp đỡ về pháp luật trong trường hợp giải quyết khiếu nại; dịch thuật, xác nhận giấy tờ, các giao dịch”. Đồng thời, một trong những nguyên tắc tối thượng trong hành nghề luật sư là tuân thủ Hiến pháp và pháp luật, nên mọi hoạt động dịch vụ pháp lý của luật sư đều phải tuân theo quy định của pháp luật<sup>14</sup>. Do đó, khi thực hiện các dịch vụ pháp lý khác, luật sư phải đảm bảo thực hiện đầy đủ, đúng với các quy định của pháp luật liên quan điều chỉnh hoạt động đó.

*Thứ hai*, xuất phát từ việc là dịch vụ pháp lý khác của luật sư, nên “dịch thuật, xác nhận

giấy tờ, các giao dịch và giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác” là những dịch vụ luật sư cung cấp nhưng không thuộc phạm vi tư vấn pháp lý, tham gia tố tụng hoặc đại diện ngoài TTDS.

Với cách quy định rộng mở của pháp luật đối với dịch vụ pháp lý khác của luật sư, phạm vi của “dịch thuật, xác nhận giấy tờ, các giao dịch và giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác” sẽ đa dạng, phát sinh trong nhiều lĩnh vực pháp luật theo thỏa thuận giữa luật sư và khách hàng, miễn đảm bảo điều kiện “tuân theo quy định của pháp luật”, cụ thể:

### - Dịch vụ pháp lý “dịch thuật”

Dịch thuật có thể được hiểu là việc chuyển nội dung diễn đạt từ ngôn ngữ này sang ngôn ngữ khác<sup>15</sup>. Trong bối cảnh toàn cầu hóa được đẩy mạnh, nhu cầu dịch thuật các giấy tờ, tài liệu tăng cao nhằm đảm bảo thực hiện các thủ tục theo yêu cầu cơ quan nhà nước<sup>16</sup> hoặc phục vụ mục đích cá nhân, công việc nội bộ của cơ quan, tổ chức.

Bản chất của dịch thuật văn bản pháp lý là sự thấu hiểu luật so sánh, hiểu rõ sự khác nhau giữa các hệ thống luật và diễn đạt lại bằng ngôn từ. Đây là công việc không dành cho một dịch thuật viên thông thường (người không có kiến thức về pháp luật) nhưng với luật sư, một người nắm vững kiến thức pháp lý, đồng thời thông thạo ngôn ngữ cần dịch thuật hoàn toàn có thể thực hiện được việc dịch thuật<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> Khoản 1 Điều 5 Luật Luật sư: “Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động nghề nghiệp luật sư”.

<sup>15</sup> Hoàng Phê, *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb. Đà Nẵng, năm 2003, tr.256.

<sup>16</sup> Pháp luật có quy định các trường hợp tài liệu bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt. Ví dụ như các tài liệu trong đơn đăng ký quyền tác giả, quyền liên quan, căn cứ khoản 3 Điều 50 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2019.

<sup>17</sup> Peter W. Schroth, Legal Translation, Tạp chí *American Journal of Comparative Law Supplement*, số 34, năm 1968, tr. 47 - 66.

Ngoài ra, khi cung cấp dịch vụ dịch thuật, hoạt động của luật sư còn phải chịu sự điều chỉnh của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ số gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch (Nghị định số 23). Theo đó, khoản 1 Điều 30 Nghị định số 23 quy định: “*Người dịch phải chịu trách nhiệm trước khách hàng, trước cơ quan thực hiện chứng thực về tính chính xác của nội dung bản dịch; không được dịch những giấy tờ, văn bản quy định tại Điều 32 của Nghị định này để yêu cầu chứng thực chữ ký người dịch*”.

Như vậy, có thể thấy, pháp luật cho phép luật sư cung cấp dịch vụ pháp lý “dịch thuật” căn cứ vào nền tảng kiến thức pháp lý vững chắc, am hiểu về hình thức trình bày của văn bản cũng như sự thông thạo ngoại ngữ, luật sư là một trong những chủ thể phù hợp nhất để đảm bảo chất lượng của nội dung văn bản dịch.

- *Dịch vụ pháp lý “xác nhận giấy tờ, các giao dịch”*

Các quy định của pháp luật hiện hành không giải thích thế nào là “xác nhận giấy tờ, các giao dịch”.

Theo Từ điển tiếng Việt, “xác nhận” là “thừa nhận là đúng sự thật”. Khi bóc tách ý nghĩa của cụm từ “đúng sự thật” trong sự tương quan với đối tượng là giấy tờ và giao dịch, có thể hiểu xác nhận giấy tờ, các giao dịch theo 03 khía cạnh như sau: (i) việc luật

sư thừa nhận nội dung của giấy tờ hoặc việc xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch là đúng sự thật, đúng với những gì xảy ra trên thực tế; (ii) việc luật sư thừa nhận tính hợp pháp, đúng quy định pháp luật của giấy tờ, giao dịch theo sự đánh giá của luật sư; (iii) bao gồm cả hai hoạt động trên.

Do đó, cần lưu ý rằng, có sự khác biệt giữa hoạt động xác nhận giấy tờ, giao dịch của luật sư với các hoạt động công chứng, chứng thực của cá nhân, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật. Khi so sánh hoạt động công chứng, chứng thực với hoạt động xác nhận giấy tờ, giao dịch của luật sư, có thể nhận diện sự khác biệt thông qua khía cạnh về chủ thể thực hiện và giá trị pháp lý của các hoạt động trên.

Xét về mặt bản chất, công chứng và chứng thực đều bao gồm quá trình “xác nhận”, nhưng vì có sự khác biệt về phạm vi xác nhận giữa công chứng và chứng thực đã dẫn đến sự tách biệt về giá trị pháp lý của hai hoạt động này<sup>18</sup>. Trong hoạt động tố tụng, hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ và những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch không phải chứng minh; còn hợp đồng, giao dịch được chứng thực có giá trị chứng cứ chứng minh về thời gian, địa điểm các bên đã ký kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch<sup>19</sup>. Trong hoạt động ngoài TTDS, việc công chứng sẽ làm hợp đồng, giao dịch có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, khiến bản dịch có

<sup>18</sup> Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014; khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 2 Nghị định số 23, có thể khẳng định rằng công chứng là việc xác nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch hoặc bản dịch; còn chứng thực chỉ xác nhận hợp đồng, giao dịch đã xảy ra trên thực tế hoặc xác nhận bản sao đúng với bản chính, mà không đề cập đến nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch, văn bản.

<sup>19</sup> Khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; khoản 4 Điều 3 Nghị định số 23.



giá trị sử dụng như giấy tờ, văn bản được dịch; còn việc chứng thực sẽ làm bản sao có giá trị sử dụng thay cho bản chính.<sup>20</sup>

Hiện nay, giá trị pháp lý của việc xác nhận giấy tờ, các giao dịch do luật sư thực hiện chưa được Luật Luật sư, hay tại bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật khác quy định. Do đó, việc xác nhận giấy tờ, giao dịch do luật sư thực hiện không có giá trị pháp lý như hoạt động công chứng, chứng thực. Trong hoạt động tố tụng, giấy tờ, các giao dịch do luật sư xác nhận có ý nghĩa chứng cứ dưới hình thức là nguồn chứng cứ và chỉ được xác định là chứng cứ khi được công chứng, chứng thực đúng thủ tục do pháp luật quy định<sup>21</sup>. Trong hoạt động ngoài TTDS, giấy tờ, các giao dịch được xác nhận bởi luật sư không có hiệu lực thi hành đối với các bên, cũng như không được sử dụng thay thế hoặc sử dụng như bản chính<sup>22</sup>. Do đó, việc xác nhận hợp đồng, giao dịch hay bản dịch của luật sư dường như là sự rà soát, kiểm tra lại về mặt nội dung hợp đồng, giao dịch, bản dịch nhằm mục đích đảm bảo sự thuận tiện trong các hoạt động của khách hàng, mà không làm phát sinh các giá trị pháp lý trên thực tế. Sở dĩ, căn cứ để cho rằng mục đích của việc xác nhận hợp đồng, giao dịch do luật sư thực hiện là hướng đến sự thuận tiện của khách hàng xuất phát từ vai trò của luật sư là bảo vệ an toàn pháp lý cho khách

hàng và bản chất của nghề luật sư là cung cấp loại dịch vụ có đặc tính riêng mà xã hội có nhu cầu<sup>23</sup>.

Có thể thấy rằng, việc xác định công việc “xác nhận giấy tờ, giao dịch” tại khoản 1 Điều 30 Luật Luật sư chính xác là khía cạnh nào như đã trình bày là rất khó khăn. Tuy nhiên, cần nắm rõ điểm mấu chốt rằng, dù hiểu “xác nhận giấy tờ, giao dịch” theo nghĩa nào đi chăng nữa, thì công việc “xác nhận” do luật sư thực hiện cũng phải tuân theo quy định của pháp luật và không là căn cứ để giấy tờ, giao dịch đó được pháp luật công nhận hiệu lực, mà chỉ có tính chất tham khảo, kiểm tra lại giấy tờ, giao dịch đối với khách hàng để nâng cao sự thuận tiện trong hoạt động của khách hàng.

*- Dịch vụ pháp lý “giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác”*

Đây có thể được xem là một quy định nhằm mở rộng phạm vi thực hiện dịch vụ pháp lý của luật sư nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác có thể hiểu là thực hiện những công việc liên quan đến pháp luật không được liệt kê trước đó tại Luật Luật sư để bổ trợ, hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo yêu cầu của khách hàng và được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ví dụ, thực hiện dịch vụ pháp lý giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác có thể là việc hoàn thiện hồ sơ cho

<sup>20</sup> Khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014; Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 23.

<sup>21</sup> Khoản 1 Điều 94, khoản 1 Điều 95 Bộ luật TTDS năm 2015.

<sup>22</sup> Hiện nay, chưa có văn bản pháp luật nào quy định về giá trị pháp lý của giấy tờ, giao dịch được xác nhận bởi luật sư. Do đó, có căn cứ để cho rằng, các giấy tờ, giao dịch do luật sư xác nhận không có giá trị pháp lý như văn bản công chứng, chứng thực đã được quy định.

<sup>23</sup> Nguyễn Quang Anh, Nhận thức thêm về nghề luật sư và vai trò của luật sư, *Tạp chí Dân chủ & Pháp luật*, số 09/2020, tr. 19-25.

khách hàng là người lao động nước ngoài tại Việt Nam để được cấp Giấy phép lao động<sup>24</sup>.

### 3. Dịch vụ pháp lý của luật sư trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất

Những phân tích nêu trên cho thấy, dịch vụ pháp lý mà luật sư được cung cấp trong đó có bao gồm nhưng không giới hạn đối với hoạt động làm chứng. Cụ thể, khi so sánh từng hoạt động trong các dịch vụ pháp lý khác gồm “dịch thuật, xác nhận giấy tờ, các giao dịch và giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác theo quy định của pháp luật”, hoạt động làm chứng có thể thuộc dịch vụ “xác nhận giấy tờ, các giao dịch” hoặc “giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác”.

*Xét về phạm vi thực hiện*, có thể thấy rằng, làm chứng và hai dịch vụ pháp lý khác của luật sư được phân tích ở mục trên đều có thể xuất hiện một cách đa dạng, trong hầu hết mọi lĩnh vực đời sống. Do đó, rất khó khăn để phân định rạch ròi phạm vi có xuất hiện hoạt động làm chứng mà không xuất hiện hoạt động cung cấp dịch vụ pháp lý khác của luật sư, hoặc ngược lại. Khi không có đủ cơ sở để cho rằng, phạm vi của làm chứng và dịch vụ pháp lý khác của luật sư là tách biệt, thì có cơ sở để cho rằng, phạm vi của hai hoạt động này có sự giao thoa lẫn nhau. Bởi lẽ, khi đặt ra vấn đề xác định phạm vi dịch vụ pháp lý khác của luật sư có bao gồm hoạt động làm

chứng hay không, nếu không phát hiện cơ sở để cho rằng hoạt động làm chứng không thuộc phạm vi dịch vụ pháp lý khác của luật sư, thì ắt phải xác định hoạt động làm chứng thuộc phạm vi dịch vụ pháp lý khác của luật sư cho đến khi xuất hiện cơ sở khác chứng minh điều ngược lại.

*Xét về mặt bản chất*, làm chứng và xác nhận giấy tờ, các giao dịch đều mang nội hàm là việc thừa nhận sự kiện đã diễn ra trên thực tế hoặc thừa nhận việc xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch đã diễn ra trên thực tế. Tuy nhiên, nội hàm của việc xác nhận giấy tờ, giao dịch là rộng hơn so với việc làm chứng. Làm chứng chỉ là việc xác nhận trên giấy tờ hoặc trên thực tế rằng một sự việc có thật và có xảy ra trên thực tế mà không đối chiếu nó với quy định của pháp luật; trong khi đó, xác nhận giấy tờ, giao dịch còn có thể là việc xem xét nội dung của giấy tờ, giao dịch đó đối chiếu với quy định của pháp luật.

*Xét về mục đích*, trong một số trường hợp, làm chứng và giúp đỡ khách hàng thực hiện công việc khác đều nhằm hoàn thành một thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật. Ví dụ, khách hàng là người không đọc được, không nghe được, không ký, điếm chỉ được và đã ký hợp đồng dịch vụ pháp lý với luật sư để thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất. Căn cứ Luật Công chứng năm 2014<sup>25</sup>, để được công chứng giao dịch

<sup>24</sup> Liên đoàn Luật sư Việt Nam, *Sổ tay Luật sư - Tập 1*, Nxb. Chính trị Quốc gia sự thật, năm 2017, tr. 98.

<sup>25</sup> Điều 47 Luật Công chứng năm 2014:

“Điều 47. Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch

2. Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điếm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng.

Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng.

*Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì công chứng viên chỉ định”.*

mua bán, chuyển nhượng nhà đất thì việc công chứng phải có người làm chứng. Trong trường hợp này, theo yêu cầu của khách hàng, luật sư có thể thực hiện công việc làm chứng đối với giao dịch này nếu không vi phạm quy định pháp luật.

Hơn nữa, đứng dưới góc độ về bản chất của người làm chứng, luật sư có thể được coi là một sự lựa chọn hợp lý khi luật sư là chủ thể theo sát mọi hoạt động pháp lý của khách hàng, nắm rõ những vấn đề, chi tiết của các quan hệ pháp lý phát sinh. Luật sư sẽ có vị trí thuận lợi để trở thành người làm chứng và có khả năng khai thác toàn diện trong quá trình thu thập chứng cứ, chứng minh trong giải quyết tranh chấp. Như vậy, làm chứng trong các giao dịch nói chung và giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà đất nói riêng có thể thuộc một trong các dịch vụ pháp lý mà luật sư được phép cung cấp. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, hiện nay pháp luật chưa quy định cụ thể về hoạt động làm chứng của luật sư nhưng với vai trò quan trọng của luật sư trong đời sống xã hội và tính phổ biến của hoạt động làm chứng, thiết nghĩ các cơ quan có thẩm quyền cần thiết phải ban hành một văn bản hướng dẫn cụ thể về nội hàm của các dịch vụ pháp lý khác của luật sư để thống nhất cách hiểu đối với phạm vi hành nghề của luật sư. Từ đó, góp phần đảm bảo việc hành nghề luật sư trở nên hiệu quả, minh bạch hơn và thúc đẩy tốt hơn việc bảo vệ quyền, lợi ích của xã hội.

Cũng cần nói thêm rằng, pháp luật quy định các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất phải được công chứng, chứng thực nên việc làm chứng không là yếu tố làm phát sinh hiệu

lực pháp lý của các giao dịch này. Mặt khác, cũng như trong số các dịch vụ pháp lý khác do luật sư cung cấp, không có dịch vụ pháp lý nào khi thực hiện sẽ dẫn đến hệ quả trực tiếp là giấy tờ, giao dịch đó được pháp luật thừa nhận và đương nhiên có hiệu lực pháp lý. Do đó, việc luật sư cung cấp dịch vụ pháp lý làm chứng đối với giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nói riêng hoặc giao dịch dân sự nói chung không là căn cứ làm phát sinh giá trị pháp lý của giao dịch đó, nhưng có thể có giá trị như một chứng cứ hợp pháp để đương sự có thể sử dụng tại cơ quan giải quyết tranh chấp (Tòa án hoặc Trọng tài)...

#### 4. Kết luận

Dịch vụ làm chứng đối với các giao dịch, giấy tờ là một trong các dịch vụ pháp lý mà luật sư được phép thực hiện. Kết luận này là phù hợp với thực tiễn pháp luật đang có hướng quy định mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ pháp lý của luật sư, nhằm phục vụ những nhu cầu phong phú các công việc pháp lý trong bối cảnh tự do hóa thương mại, hội nhập kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, cần nhấn mạnh vấn đề luật sư đảm bảo đạo đức hành nghề, bởi lẽ khách hàng có quyền nhận được lời khuyên thẳng thắn thể hiện ý kiến trung thực của luật sư<sup>26</sup> về việc làm chứng đối với các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nói riêng và giao dịch dân sự nói chung. Vì vậy, khi thực hiện các yêu cầu của khách hàng, luật sư phải đối chiếu với quy định của pháp luật và thảo luận, tư vấn cho khách hàng một cách rõ ràng về hiệu lực pháp lý việc làm chứng đối với giao dịch đó để khách hàng có thể đưa ra quyết định tối ưu nhất đối với công việc định thực hiện ■

<sup>26</sup> Nguyễn Văn Tuấn, *Dịch vụ pháp lý ở Việt Nam – Thực trạng và Định hướng phát triển*, Nxb. Lao động, năm 2019.