



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

# CÔNG BÁO

*Thành phố Hồ Chí Minh*

Số 61 + 62

Ngày 01 tháng 8 năm 2018

## MỤC LỤC

### PHẦN VĂN BẢN KHÁC

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

29-6-2018- Quyết định số 2700/QĐ-UBND về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư pháp.

*(Tiếp theo Công báo số 59 + 60)*

## **19. Thủ tục Công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (trong các dự án nhà ở thương mại)<sup>1</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

---

<sup>1</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở; các biên lai, hóa đơn thu tiền của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (nếu có). Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mua của chủ đầu tư để bán lại cho khách hàng thì phải có thêm hợp đồng mua bán được ký kết giữa chủ đầu tư với doanh nghiệp này (bản sao có chứng thực). Trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải có thêm bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

+ Biên bản nghiệm thu nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật xây dựng (bản sao có chứng thực);

+ Giấy chứng nhận hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì phải có văn bản xác nhận rút bớt tài sản bảo đảm là nhà ở bán cho bên thế chấp của cơ quan đăng ký thế chấp;

\* Văn bản về nghĩa vụ được đảm bảo (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay);

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên thế chấp là cá nhân):

- Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;
- Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;
- Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;
- Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);
- Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về

tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam);

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn

đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...;

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có.

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng, giao dịch.

-Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng thể chấp nhà ở hình thành

trong tương lai được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng (có nêu rõ lý do).

#### **h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản; trường hợp trong hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố tài sản có ghi giá trị khoản vay thì tính trên giá trị khoản vay. Cụ thể:

<b>TT</b>	<b>Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch</b>	<b>Mức thu (đồng/trường hợp)</b>
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo

đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện chung đối với nhà ở khi thực hiện việc thế chấp:

+ Có các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của Chính phủ;

+ Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

\* Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở: phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

\* Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án: ngoài điều kiện phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014;

\* Trường hợp tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư: phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng, hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư và văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này;

+ Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

+ Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;



+ Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

+ Không được bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

- Điều kiện đối với nhà ở khi thực hiện việc thế chấp theo Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014:

+ Nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp để vay vốn bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể là:

\* Căn hộ chung cư được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

\* Nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề) được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

+ Nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp tại tổ chức tín dụng phải có đủ các điều kiện sau đây:

\* Đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán và có hợp đồng mua bán ký kết với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

\* Thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà dự án này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

+ Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp) trước khi bán nhà ở trong dự án đó cho tổ chức, cá nhân;

+ Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong

tương lai thì không được tiếp tục thế chấp nhà ở đó tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư này. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo quy định tại Thông tư này thì không được tiếp tục thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đó;

+ Bên thế chấp chỉ được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại một tổ chức tín dụng để vay vốn mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

+ Giá trị nhà ở hình thành trong tương lai dùng để thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở giá trị nhà ở được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

+ Tổ chức tín dụng nhận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức cá nhân để cho vay vốn mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó;

- Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 thì không có giá trị pháp lý;

- Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan;

- Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điền 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Điều kiện chung đối với bên thế chấp nhà ở:

+ Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự;

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được thế chấp nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó. Tổ chức phải thuộc trường hợp được thế chấp nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014.

- Điều kiện bên nhận thế chấp: Các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức

hành nghề công chứng đặt trụ sở;

- Trường hợp một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tiếp theo đó;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);
- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12

năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).



## **20. Thủ tục Công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai không phải là nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở<sup>2</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

---

<sup>2</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

-Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Bản sao Giấy phép xây dựng đối với các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

+ Văn bản chứng minh sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Văn bản về nghĩa vụ được đảm bảo (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay);

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên thế chấp là cá nhân):

▪ Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;

▪ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

▪ Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;

▪ Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

▪ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam);

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi : giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng.

-Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản; trường hợp trong hợp đồng thể chấp tài sản, cầm cố tài sản có ghi giá trị khoản vay thì tính trên giá trị khoản vay. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn

3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với nhà ở khi thực hiện việc thế chấp theo Luật Nhà ở năm 2014:

+ Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó;

+ Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;

+ Việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014; các trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 thì không có giá trị pháp lý;

+ Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

- Trường hợp một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp tiếp theo đó;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07



năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);

- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);

- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);

- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy

định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của

Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể

từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **21. Thủ tục Công chứng hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng<sup>3</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>3</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao hợp đồng, giao dịch về bất động sản phù hợp với quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, cụ thể là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở, hợp đồng hợp tác kinh doanh nhà ở (bao gồm cả nhà ở xã hội) của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo các dự án xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh tài sản khác gắn liền với đất; Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở gắn với hạ tầng kỹ thuật được chủ đầu tư dự án giao kết hợp pháp theo quy định của pháp luật về nhà ở; Các khoản phải thu, quyền thụ hưởng bảo hiểm, các khoản phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án xây dựng nhà ở; Các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất (lợi tức của thửa đất hoặc của hạ tầng kỹ thuật trên đất); Quyền tài sản khác theo quy định của pháp luật; Bản sao hợp đồng, giao dịch về tàu bay, tàu biển phù hợp với quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 47 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, cụ thể là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đóng tàu biển; Quyền bồi hoàn, quyền bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng mua bán tàu bay, tàu biển; quyền thụ hưởng bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm đối với tàu bay, tàu biển; lợi tức thu được từ việc khai thác tàu bay, tàu biển; Quyền tài sản khác theo quy định của pháp luật;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Văn bản về nghĩa vụ được đảm bảo (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay);

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên thế chấp là cá nhân):

▪ Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;

▪ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

▪ Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;

▪ Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

▪ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam);



▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật) ...;

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi : giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản; trường hợp trong hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố tài sản có ghi giá trị khoản vay thì tính trên giá trị khoản vay. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản khi thực hiện việc thế chấp:

+ Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng, giao dịch về bất động sản phù hợp với quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, cụ thể là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở, hợp đồng hợp tác kinh doanh nhà ở (bao gồm cả nhà ở xã hội) của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo các dự án xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh tài sản khác gắn liền với đất; Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ở gắn với hạ tầng kỹ thuật được chủ đầu tư dự án giao kết hợp pháp theo quy định của pháp luật về nhà ở; Các khoản phải thu, quyền thụ hưởng bảo hiểm, các khoản phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án xây dựng nhà ở; Các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất (lợi tức của thửa đất hoặc của hạ tầng kỹ thuật trên đất); Quyền tài sản khác theo quy định của pháp luật;

+ Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, giao dịch về tàu bay, tàu biển phù hợp với quy định tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 47 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, cụ thể là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đóng tàu biển; Quyền bồi hoàn, quyền bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng mua bán tàu bay, tàu biển; quyền thụ hưởng bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm đối với tàu bay, tàu biển; lợi tức thu được từ việc khai thác tàu bay, tàu biển; Quyền tài sản khác theo quy định của pháp luật;

+ Không được bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực

hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điền 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Điều kiện đối với bên thế chấp:

+ Là người có quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hoặc người được ủy quyền để thực hiện giao dịch về quyền tài sản theo quy định của pháp luật;

+ Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định pháp luật; phải thuộc trường hợp được phép tham gia vào hợp đồng, giao dịch làm phát sinh quyền tài sản theo các quy định có liên quan;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó. Tổ chức phải thuộc trường hợp được phép tham gia vào hợp đồng, giao dịch làm phát sinh quyền tài sản theo các quy định có liên quan;

- Điều kiện đối với bên nhận thế chấp:

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định pháp luật;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì không được tiếp tục thế chấp nhà ở đó tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT thì không được tiếp tục thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đó;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng

01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);

- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Căn cước công dân năm ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);

- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);

- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số

05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án theo phương thức trực tiếp, bưu điện, fax, thư điện tử tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp;

- Thông tư số 08/2014/TT-BTP ngày 26/02/2014 của Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án theo phương thức trực tiếp, bưu điện, fax, thư điện tử tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp và Thông tư số 22/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp hướng dẫn về đăng ký, cung cấp thông tin trực tuyến giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án;

- Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/04/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **22. Thủ tục Công chứng hợp đồng bảo lãnh<sup>4</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người

---

<sup>4</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy

chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...;

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

\* Một số giấy tờ khác liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất:  
+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng bảo lãnh được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** 100.000 đồng/trường hợp;

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Điều kiện chung đối với bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh, bên có nghĩa vụ:

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật dân sự;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Bảo lãnh là việc người thứ ba cam kết với bên có quyền sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ, nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình;

+ Bên bảo lãnh có thể cam kết bảo lãnh một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ cho bên

được bảo lãnh. Nghĩa vụ bảo lãnh bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thoả thuận khác;

+ Khi nhiều người cùng bảo lãnh một nghĩa vụ thì họ phải liên đới thực hiện việc bảo lãnh, trừ trường hợp có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định bảo lãnh theo các phần độc lập; bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người bảo lãnh liên đới phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Khi một người trong số những người bảo lãnh liên đới đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh thì có quyền yêu cầu những người bảo lãnh còn lại phải thực hiện phần nghĩa vụ của họ đối với mình;

+ Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);
- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);



- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung

một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy

---

định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **23. Thủ tục Công chứng hợp đồng cầm cố tài sản<sup>5</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người

---

<sup>5</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy

chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Văn bản về nghĩa vụ được đảm bảo bằng biện pháp cầm cố (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay, hợp đồng mua trả chậm, hợp đồng kinh tế...);

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên cầm cố là cá nhân):

▪ Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;

▪ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

▪ Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;

▪ Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

▪ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...

\* Giấy tờ chứng minh về tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch của pháp nhân:

▪ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

▪ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

▪ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...;

▪ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

▪ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng, giao dịch.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ

hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng cầm cố tài sản được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản; trường hợp trong hợp đồng thế chấp tài sản, cầm cố tài sản có ghi giá trị khoản vay thì tính trên giá trị khoản vay. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;



- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện của tài sản tham gia giao dịch:

+ Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc có các giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

+ Vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch. Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết;

+ Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu, sử dụng; đang trong thời hạn sở hữu, sử dụng tài sản;

+ Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Phải thuộc đối tượng tài sản được phép cầm cố theo quy định pháp luật;

+ Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản;

+ Trong trường hợp phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ đến hạn thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và tất cả các bên cùng nhận

bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản. Bên nhận bảo đảm đã thông báo về việc xử lý tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản, nếu các bên cùng nhận bảo đảm không có thoả thuận khác.

Trong trường hợp các bên muốn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn thì có thể thoả thuận về việc bên bảo đảm dùng tài sản khác để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn;

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

- Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó;

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Bên cầm cố phải giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên nhận cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự;

+ Cầm cố tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản cho bên nhận

cầm cố;

+ Thời hạn cầm cố tài sản do các bên thoả thuận. Trong trường hợp không có thoả thuận thì thời hạn cầm cố được tính cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố;

+ Bên cầm cố tài sản phải báo cho bên nhận cầm cố về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên nhận cầm cố có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ

ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);

- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Căn cước công dân năm ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);

- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);

- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về

chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài

---

nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **24. Thủ tục Công chứng hợp đồng góp vốn<sup>6</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người

---

<sup>6</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.



yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy

chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Biên bản định giá tài sản;

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên hợp tác kinh doanh là cá nhân sử dụng tài sản để hợp tác kinh doanh):

▪ Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;

▪ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

▪ Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;

▪ Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

▪ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam);

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...;

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng

quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi : giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch);

\* Một số giấy tờ khác liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất:

▪ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất được giao, cho thuê, nhận chuyển nhượng mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức có vốn góp nhà nước);

▪ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê;

▪ Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có.

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng góp vốn được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản khi thực hiện việc góp vốn:

+ Đối với nhà ở:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định;

\* Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn (trừ trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai);

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn (trừ trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai);

\* Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

+ Đối với quyền sử dụng đất:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

\* Đất không có tranh chấp;

\* Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

\* Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Đối với các tài sản khác: có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, không bị tranh chấp, không bị kê biên.

Trong trường hợp góp vốn bằng tiền thì việc góp vốn phải bằng tiền đồng Việt Nam. Doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, nhà đầu tư nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phải mở tài khoản vốn đầu tư trực tiếp tại một tổ chức tín dụng được phép. Việc góp vốn đầu tư, việc chuyển vốn đầu tư gốc, lợi nhuận và các khoản thu hợp pháp khác phải thực hiện thông qua tài khoản này;

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Điều kiện chung đối với bên góp vốn:

+ Là chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản hoặc người được chủ sở hữu, sử dụng cho phép, ủy quyền để thực hiện việc góp vốn theo quy định;

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được góp vốn theo quy định pháp luật;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó. Tổ chức phải thuộc trường hợp được góp vốn theo quy định pháp luật.

- Điều kiện chung đối với bên nhận góp vốn:

+ Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được nhận góp vốn tài sản theo quy định pháp luật;

+ Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu, sử dụng tài sản và thuộc trường hợp được nhận góp vốn tài sản theo quy định pháp luật;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu, sử dụng tài sản. Tổ chức phải thuộc trường hợp được nhận góp vốn tài sản theo quy định pháp luật.

- Một số điều kiện đặc thù đối với góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

+ Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế được góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ;

+ Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo



mục đích đã được xác định;

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

+ Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay không được góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của Chính phủ;

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì được góp vốn phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013;

+ Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và không chuyên mục đích sử dụng đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và chuyên mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và chuyên mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật phù hợp với quy định của Điều 174 Luật Đất đai năm 2013;

+ Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật; Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh;

+ Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn

bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền góp vốn theo quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì được góp vốn theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013 tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì được góp vốn tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

+ Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp

không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

+ Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài thì được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013;

+ Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013; đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013;

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất:

\* Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

\* Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà

nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

\* Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án, nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

\* Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì được góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ;

\* Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

\* Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì được.

▪ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật trong trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

▪ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm.

\* Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất

đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

\* Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật;

\* Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật trong hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại;

\* Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

+ Đối với việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận góp vốn đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

\* Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

\* Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

\* Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật Nhà ở năm 2014.

- Một số điều kiện đặc thù đối với góp vốn bằng nhà ở:

+ Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014;

+ Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật Nhà ở năm 2014, gồm:

\* Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;

\* Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó;

\* Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở;

\* Thời gian góp vốn;

\* Quyền và nghĩa vụ của các bên;

\* Cam kết của các bên;

\* Các thỏa thuận khác;

\* Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

\* Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

\* Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

+ Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

\* Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và pháp luật có liên quan;

\* Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);

\* Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam



được góp vốn nhà ở; Nếu xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở;

+ Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật Nhà ở năm 2014 có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật Nhà ở năm 2014 (Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình; Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 162 của Luật Nhà ở năm 2014);

+ Đối với việc góp vốn bằng nhà ở mua trả chậm, trả dần: Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán;

+ Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung: phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở;

+ Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê: chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền;

- Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản;

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

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Căn cước công dân năm ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);
- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);
- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về

Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

**25. Thủ tục Công chứng hợp đồng hợp tác kinh doanh<sup>7</sup>****a) Trình tự thực hiện:****- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

**- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

**- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người

<sup>7</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy



chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Biên bản định giá tài sản;

\* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên hợp tác kinh doanh là cá nhân sử dụng tài sản để hợp tác kinh doanh):

▪ Án ly hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...;

▪ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng, thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

▪ Văn bản cam kết/thỏa thuận về tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân;

▪ Giấy chứng nhận kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

▪ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân: Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản)...

\* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

▪ Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:

✓ Bản sao khai sinh;

✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích của con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên;

✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.

▪ Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:

✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự;

✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ;

✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam);

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài: có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:

✓ Giấy đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép đầu tư;

✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp);

✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...;

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã;

✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi : giấy khám sức khỏe/tâm thần...

(trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch);

\* Một số giấy tờ khác liên quan đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất:

▪ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất được giao, cho thuê, nhận chuyển nhượng mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức có vốn góp nhà nước);

▪ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê;

▪ Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định.

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp hợp đồng được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo hợp đồng.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Hợp đồng hợp tác kinh doanh được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị hợp đồng cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm mà không thành lập tổ chức kinh tế;

- Các hình thức đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh:

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa các nhà đầu tư trong nước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài hoặc giữa các nhà đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư năm 2014;

+ Các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh thành lập ban điều phối để

thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của ban điều phối do các bên thỏa thuận.

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

+ Tên, địa chỉ, người đại diện có thẩm quyền của các bên tham gia hợp đồng; địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ nơi thực hiện dự án;

+ Mục tiêu và phạm vi hoạt động đầu tư kinh doanh;

+ Đóng góp của các bên tham gia hợp đồng và phân chia kết quả đầu tư kinh doanh giữa các bên;

+ Tiến độ và thời hạn thực hiện hợp đồng;

+ Quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng;

+ Sửa đổi, chuyển nhượng, chấm dứt hợp đồng;

+ Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, phương thức giải quyết tranh chấp.

Các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có quyền thỏa thuận những nội dung khác không trái với quy định của pháp luật.

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản dùng để hợp tác kinh doanh (nếu có):

+ Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản hoặc giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản;

+ Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu, sử dụng tài sản;

+ Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi, có thông báo giải tỏa, phá dỡ của cơ quan có thẩm quyền;

+ Trong trường hợp góp vốn bằng tiền thì việc góp vốn phải bằng tiền đồng Việt Nam. Doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, nhà đầu tư nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phải mở tài khoản vốn đầu tư trực tiếp tại một tổ chức tín dụng được phép. Việc góp vốn đầu tư, việc chuyển vốn đầu tư gốc, lợi nhuận và các khoản thu hợp pháp khác phải thực hiện thông qua tài khoản này.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Trường hợp giao dịch tài sản của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự chỉ được thực hiện vì lợi ích của người đó;

- Điều kiện đối với các bên hợp tác:

+ Là chủ sở hữu, sử dụng tài sản hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để hợp tác kinh doanh;

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó;

- Thực hiện hoạt động đầu tư của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:

+ Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 đối với nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh thuộc một trong các trường hợp sau đây:

\* Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh;

\* Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2014 nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên;

\* Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2014 nắm giữ từ 51 % vốn điều lệ trở lên.

+ Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2014 thực hiện điều kiện và thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư trong nước khi đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC;

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20 tháng 06 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);
- Luật Căn cước công dân năm ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20 tháng 11 năm 2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2013);
- Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18 tháng 06 năm 2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 09 năm 2009);
- Pháp lệnh ngoại hối ngày 13/12/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 13/12/2005);
- Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh ngoại hối ngày 18/3/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy



định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 06 năm 2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17 tháng 09 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của

Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 04 năm 2012);

- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2012);

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2009);

- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17 tháng 08 năm 2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14 tháng 09 năm 2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2007);

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2007);

- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03 tháng 02 năm 1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 01 năm 2016);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể

từ ngày 01 tháng 08 năm 2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **26. Thủ tục Công chứng văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng<sup>8</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>8</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo Văn bản hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo Văn bản, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của hợp đồng.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của văn bản và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Giấy tờ xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay/chưa đăng ký kết hôn từ khi ly hôn/chưa đăng ký kết hôn từ khi vợ - chồng chết đến nay...);

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp Văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng có ghi nhận cụ thể về tài sản đó;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam;

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp văn bản được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo Văn bản.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** 40.000 đồng/trường hợp;

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

- Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

+ Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

+ Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm

trước pháp luật về việc phiên dịch của mình;

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

- Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

- Việc xác lập chế độ tài sản theo thỏa thuận phải được lập trước khi kết hôn, bằng hình thức văn bản;

- Nội dung cơ bản của thỏa thuận về chế độ tài sản bao gồm:

+ Tài sản được xác định là tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng;

+ Quyền, nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản chung, tài sản riêng và giao dịch có liên quan; tài sản để bảo đảm nhu cầu thiết yếu của gia đình;

+ Điều kiện, thủ tục và nguyên tắc phân chia tài sản khi chấm dứt chế độ tài sản;

+ Nội dung khác có liên quan.

- Trường hợp lựa chọn áp dụng chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận thì vợ chồng có thể thỏa thuận về xác định tài sản theo một trong các nội dung sau đây:

+ Tài sản giữa vợ và chồng bao gồm tài sản chung và tài sản riêng của vợ, chồng;

+ Giữa vợ và chồng không có tài sản riêng của vợ, chồng mà tất cả tài sản do vợ, chồng có được trước khi kết hôn hoặc trong thời kỳ hôn nhân đều thuộc tài sản chung;

+ Giữa vợ và chồng không có tài sản chung mà tất cả tài sản do vợ, chồng có được trước khi kết hôn và trong thời kỳ hôn nhân đều thuộc sở hữu riêng của người có được tài sản đó;

+ Xác định theo thỏa thuận khác của vợ chồng.

- Thỏa thuận về tài sản của vợ chồng phải phù hợp với quy định sau (nếu vi phạm, người có quyền, lợi ích liên quan có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận vô hiệu theo quy định tại Điều 50 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014):

+ Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; không phân biệt giữa lao động trong gia đình và lao động có thu nhập. Vợ, chồng có nghĩa vụ bảo đảm điều kiện để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng mà xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, gia đình và của người khác thì



phải bồi thường;

+ Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ thực hiện giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Trong trường hợp vợ chồng không có tài sản chung hoặc tài sản chung không đủ để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình thì vợ, chồng có nghĩa vụ đóng góp tài sản riêng theo khả năng kinh tế của mỗi bên;

+ Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu riêng của vợ hoặc chồng thì chủ sở hữu có quyền xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch liên quan đến tài sản đó nhưng phải bảo đảm chỗ ở cho vợ chồng;

+ Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó. Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng đang chiếm hữu động sản mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó trong trường hợp Bộ luật dân sự có quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình.

- Thỏa thuận về chế độ tài sản của vợ chồng bị Tòa án tuyên bố vô hiệu khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Không tuân thủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Bộ luật dân sự và các luật khác có liên quan;

+ Vi phạm một trong các quy định tại các điều 29, 30, 31 và 32 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

+ Nội dung của thỏa thuận vi phạm nghiêm trọng quyền được cấp dưỡng, quyền được thừa kế và quyền, lợi ích hợp pháp khác của cha, mẹ, con và thành viên khác của gia đình.

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

- Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng,

công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng;

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thỏa thuận xác lập chế độ tài sản của vợ chồng;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy

định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **27. Thủ tục Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng<sup>9</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>9</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo Văn bản hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo văn bản, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của văn bản.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của văn bản và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của vợ chồng có liên quan đến tài sản này;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân được xác lập trước ngày 03/01/1987 cho đến nay (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp văn bản được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo Văn bản.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản chung khi phân chia:

+ Đối với nhà ở:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định; trừ trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai phải có các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của Chính phủ;

\* Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

\* Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

+ Đối với quyền sử dụng đất:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

\* Đất không có tranh chấp;

\* Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

\* Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Đối với các tài sản khác: có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên;

+ Tài sản chung của vợ chồng được chia bằng hiện vật, nếu không chia được bằng hiện vật thì chia theo giá trị; bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần chênh lệch;

+ Trường hợp thỏa thuận phân chia thành các phần nhà đất, thì các phần nhà đất phải hội đủ điều kiện về diện tích tối thiểu khi tách thửa theo quy định pháp luật.



- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng có quyền thỏa thuận chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung, trừ trường hợp quy định tại Điều 42 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

+ Bên được phân chia tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất phải là đối tượng được đứng tên sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013;

+ Thời điểm có hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng là thời điểm do vợ chồng thỏa thuận và được ghi trong văn bản; nếu trong văn bản không xác định thời điểm có hiệu lực thì thời điểm có hiệu lực được tính từ ngày lập văn bản. Trong trường hợp tài sản được chia mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì việc chia tài sản chung của vợ chồng có hiệu lực từ thời điểm việc thỏa thuận tuân thủ hình thức mà pháp luật quy định;

+ Quyền, nghĩa vụ về tài sản giữa vợ, chồng với người thứ ba phát sinh trước

thời điểm việc chia tài sản chung có hiệu lực vẫn có giá trị pháp lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

+ Trong trường hợp chia tài sản chung của vợ chồng thì phần tài sản được chia, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của mỗi bên sau khi chia tài sản chung là tài sản riêng của vợ, chồng, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác. Phần tài sản còn lại không chia vẫn là tài sản chung của vợ chồng. Thỏa thuận của vợ chồng không làm thay đổi quyền, nghĩa vụ về tài sản được xác lập trước đó giữa vợ, chồng với người thứ ba;

+ Việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân bị vô hiệu khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

\* Ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của gia đình; quyền, lợi ích hợp pháp của con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự hoặc không có khả năng lao động và không có tài sản để tự nuôi mình;

\* Nhằm trốn tránh thực hiện các nghĩa vụ: Nghĩa vụ nuôi dưỡng, cấp dưỡng; Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại; Nghĩa vụ thanh toán khi bị Tòa án tuyên bố phá sản; Nghĩa vụ trả nợ cho cá nhân, tổ chức; Nghĩa vụ nộp thuế hoặc nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước; Nghĩa vụ khác về tài sản theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Bộ luật dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Việc chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân không làm chấm dứt chế độ tài sản của vợ chồng theo luật định;

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

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

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện phân chia tài sản chung của vợ chồng;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2006);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **28. Thủ tục Công chứng văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng<sup>10</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>10</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo văn bản hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo văn bản, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của văn bản.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của văn bản và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung của vợ chồng có liên quan đến tài sản này;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân được xác lập trước ngày 03/1/1987 cho đến nay (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam.

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp Văn bản được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo văn bản.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng được công chứng hoặc văn bản từ chối công

chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;



- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản riêng khi nhập vào khối tài sản chung vợ chồng:

+ Đối với nhà ở:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định; trừ trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai phải có các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của Chính phủ;

\* Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

\* Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

+ Đối với quyền sử dụng đất:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

\* Đất không có tranh chấp;

\* Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

\* Trong thời hạn sử dụng đất;

+ Đối với các tài sản khác: có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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

chúng không mời được thì công chứng viên chỉ định.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó;

+ Nghĩa vụ liên quan đến tài sản riêng đã nhập vào tài sản chung được thực hiện bằng tài sản chung, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác;

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

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

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu

lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

## **29. Thủ tục Công chứng văn bản thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng<sup>11</sup>**

### **a) Trình tự thực hiện:**

#### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

#### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

#### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>11</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo văn bản hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo văn bản, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của văn bản.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của văn bản và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp văn bản thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng có liên quan đến tài sản này;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Bản sao văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng;

\* Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn/xác nhận về quan hệ hôn nhân được xác lập trước ngày 03/1/1987 cho đến nay (trong trường hợp sống chung nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn);

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam.

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp Văn bản được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo văn bản.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công

chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận chấm dứt hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** 40.000 đồng/trường hợp;

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.



+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;

- Điều kiện đối với tài sản:

+ Đối với nhà ở:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định; trừ trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai phải có các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của Chính phủ;

\* Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn;

\* Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

+ Đối với quyền sử dụng đất:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

\* Đất không có tranh chấp;

\* Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

\* Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Đối với các tài sản khác: có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên;

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

- Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự

ngghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ

ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

### **30. Thủ tục Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung sau khi ly hôn<sup>12</sup>**

#### **a) Trình tự thực hiện:**

##### **- Bước 1: Nộp hồ sơ**

Người yêu cầu công chứng hoàn thiện hồ sơ và nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng), từ thứ hai đến thứ sáu (buổi sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, buổi chiều từ 13 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút) và sáng thứ bảy (từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút).

##### **- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ**

\* Trường hợp việc tiếp nhận thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ thì bộ phận tiếp nhận chuyển hồ sơ cho Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng;

\* Trường hợp Công chứng viên trực tiếp nhận, thì thực hiện kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng:

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng;

+ Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng chưa đầy đủ: Công chứng viên ghi phiếu hướng dẫn và yêu cầu bổ sung (phiếu hướng dẫn ghi cụ thể các giấy tờ cần bổ sung, ngày tháng năm hướng dẫn và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ);

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp luật để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu người yêu cầu công chứng đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng/Trưởng Văn phòng xin ý kiến và soạn văn bản từ chối.

##### **- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản**

+ Trường hợp văn bản đã được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: Công chứng viên kiểm tra dự thảo văn bản, nếu trong dự thảo văn bản có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, nội dung của văn bản không phù hợp quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Nếu người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì Công chứng viên có quyền từ chối công chứng;

<sup>12</sup>Nội dung in nghiêng là nội dung sửa đổi, bổ sung.

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch;

+ Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo văn bản hoặc Công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Trường hợp người yêu cầu công chứng có yêu cầu sửa đổi, bổ sung, Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo văn bản, Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng ký vào từng trang của văn bản.

#### **- Bước 4: Ký chứng nhận**

Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của văn bản và chuyển bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng.

#### **- Bước 5: Trả kết quả công chứng**

Bộ phận thu phí của tổ chức hành nghề công chứng hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho người yêu cầu công chứng.

#### **b) Cách thức thực hiện:**

- Người yêu cầu công chứng nộp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ trực tiếp tại trụ sở tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng);

- Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

#### **c) Thành phần, số lượng hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Giấy chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân Việt Nam/Hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch;

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung sau khi ly hôn có liên quan đến tài sản này;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan mà pháp luật quy định phải có, như:

\* Bản sao bản án hoặc quyết định ly hôn đã có hiệu lực pháp luật;

\* Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

▪ Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu;

▪ Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; Giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...;

▪ Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc phép nhập cảnh vào Việt Nam.

\* Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi: giấy khám sức khỏe/tâm thần... (trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng);

\* Chứng minh nhân dân của người làm chứng/ người phiên dịch (trong trường hợp cần phải có người làm chứng/ người phiên dịch).

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến văn bản yêu cầu chứng nhận mà pháp luật quy định phải có;

\* Đối với trường hợp Văn bản được người yêu cầu công chứng soạn thảo sẵn: ngoài thành phần nêu trên thì kèm theo Dự thảo văn bản.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**d) Thời hạn giải quyết hồ sơ:** Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với hợp đồng, giao dịch có nội dung phức tạp thì thời hạn công chứng có thể kéo dài hơn nhưng không quá 10 ngày làm việc.

**đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân.

**e) Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính:** Tổ chức hành nghề công chứng.

**g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung sau khi ly hôn được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

**h) Phí, lệ phí:**

- **Phí công chứng:** tính trên giá trị tài sản. Cụ thể:

TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng đến 01 tỷ đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch
4	Từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng	01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng
5	Từ trên 03 tỷ đồng đến 05 tỷ đồng	2,2 triệu đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 03 tỷ đồng
6	Từ trên 05 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng	3,2 triệu đồng + 0,04% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 05 tỷ đồng
7	Từ trên 10 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	5,2 triệu đồng + 0,03% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 10 tỷ đồng
8	Trên 100 tỷ đồng	32,2 triệu đồng + 0,02% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 100 tỷ đồng (mức thu tối đa là 70 triệu đồng/trường hợp)

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016;

- **Chi phí khác:** Do sự thỏa thuận giữa người yêu cầu công chứng và tổ chức hành nghề công chứng.

**i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:**

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó;

- Điều kiện đối với tài sản chung khi phân chia:

+ Đối với nhà ở:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định; trừ trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai phải có các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của Chính phủ;

\* Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

\* Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hạn;

\* Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

+ Đối với quyền sử dụng đất:

\* Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

\* Đất không có tranh chấp;

\* Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

\* Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Đối với các tài sản khác: có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên;

+ Tài sản chung của vợ chồng được chia bằng hiện vật, nếu không chia được bằng hiện vật thì chia theo giá trị; bên nào nhận phần tài sản bằng hiện vật có giá trị lớn hơn phần mình được hưởng thì phải thanh toán cho bên kia phần chênh lệch;

+ Trường hợp thỏa thuận phân chia thành các phần nhà đất, thì các phần nhà đất phải hội đủ điều kiện về diện tích tối thiểu khi tách thửa theo quy định pháp luật.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự;



+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm 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.

+ Trường hợp người yêu cầu công chứng không thông thạo tiếng Việt thì họ phải có người phiên dịch:

\* Người phiên dịch phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, thông thạo tiếng Việt và ngôn ngữ mà người yêu cầu công chứng sử dụng;

\* Người phiên dịch do người yêu cầu công chứng mời và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Thực hiện sau khi ly hôn, đã có bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật;

+ Bên được phân chia tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất phải là đối tượng được đứng tên sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013;

+ Thời điểm có hiệu lực của việc chia tài sản chung của vợ chồng là thời điểm do vợ chồng thỏa thuận và được ghi trong văn bản; nếu trong văn bản không xác định thời điểm có hiệu lực thì thời điểm có hiệu lực được tính từ ngày lập văn bản. Trong trường hợp tài sản được chia mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì việc chia tài sản chung của vợ chồng có hiệu lực từ thời điểm việc thỏa thuận tuân thủ hình thức mà pháp luật quy định;

+ Quyền, nghĩa vụ về tài sản giữa vợ, chồng với người thứ ba phát sinh trước thời điểm việc chia tài sản chung có hiệu lực vẫn có giá trị pháp lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở;

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

- Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện chia tài sản chung của vợ, chồng;

- Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa lãnh sự (trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi, có lại);

- Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Luật Công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2015);

- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19 tháng 6 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015);

- Luật Hộ tịch ngày 20 tháng 11 năm 2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy

định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016);

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 12 năm 2015);

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015);

- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2015);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2014);

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 03 năm 2017);

- Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2016 của 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 (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức trần thù lao công chứng trên địa bàn Thành phố (có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 03 năm 2016).

*(Xem tiếp Công báo số 63 + 64)*

---

**VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, quận 1

Điện thoại: 38.233.686

Fax: (84.8) 38.233.694

Email: [tcb.ubnd@tphcm.gov.vn](mailto:tcb.ubnd@tphcm.gov.vn)

Website: [www.congbao.hochiminhcity.gov.vn](http://www.congbao.hochiminhcity.gov.vn)

In tại Xí nghiệp Bản đồ Đà Lạt - Bộ Quốc phòng