

38. Thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

* Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

* Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

* Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

* Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng):

+ Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

+ Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, cấp biên nhận hẹn ngày ký (biên nhận ghi cụ thể ngày tháng năm nhận, ngày tháng năm hẹn ký và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ).

* Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

* Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

+ Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp chuyển nhượng tách thửa).

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.2 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

5.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản 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)...

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

5.4 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.

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

5.6 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 giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

+ Giấy tờ chứng minh đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê theo Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai

+ Giấy tờ chứng minh không thuộc các đối tượng bị cấm nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất ở trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái; hoặc thỏa mãn các điều kiện đối với các trường hợp chuyển nhượng đất trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, rừng phòng hộ

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thủ lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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.
- + Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Tài sản giao dịch không bị tranh chấp về quyền sử dụng.
- + Tài sản giao dịch không bị kê biên.
- + Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Không thuộc các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 103 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt..

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

+ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp là tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ Thỏa mãn một số điều kiện trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện theo quy định tại Điều 104 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

- Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử

dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm, kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

+ Trong trường hợp Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 100 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP sau:

- Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

- Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

+ 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.

+ 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, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ 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 chuyển nhượng một phần thửa đất phải hội đủ điều kiện về diện tích tối thiểu khi tách thửa.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).

+ Luật Doanh nghiệp Nhà nước.

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 của UBND TP.HCM quy định về diện tích đất tối thiểu phải tách thửa (có hiệu lực ngày 07 tháng 3 năm 2009).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH¹

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

¹ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15/3/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

- Thừa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:)
- Hình thức sử dụng:
- + Sử dụng riêng: m²
- + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
-

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:
 đồng
 (bằng chữ: đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán:
-
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

**ĐIỀU
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
 tại(12),
 tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
 tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là
 và bên B là
; các bên đã tự nguyện thỏa thuận
 giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù
 hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật,
 không trái đạo đức xã hội;

-
(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ, trang),
 giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN
 (Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

39. Thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy.

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng).

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, cấp biên nhận hẹn ngày ký (biên nhận ghi cụ thể ngày tháng năm nhận, ngày tháng năm hẹn ký và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ).

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí.

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước .

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch (theo mẫu).

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

+ Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp chuyển nhượng tách thửa)

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng(đối với trường hợp bên tặng cho 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại ...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

+ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định

5.5 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.6 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)...

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

5.7 Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi (giấy khám sức khỏe/tâm thần...)

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

5.9 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 giao, nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

+ Đối với trường hợp người nhận, tặng, cho QSDĐ là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai:

- Hộ chiếu Việt Nam/hộ chiếu nước ngoài kèm theo 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 thuộc đối tượng được nhận tặng cho QSDĐ tại Việt Nam:

➤ Giấy chứng nhận đầu tư

➤ Giấy chứng nhận là người có công đóng góp với đất nước

➤ Giấy chứng nhận nhà văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam

➤ Giấy chứng nhận là người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam (giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân)

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp tặng cho đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

+ Giấy tờ chứng minh không thuộc các đối tượng bị cấm nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất ở trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái; hoặc thỏa mãn các điều kiện đối với các trường hợp chuyển nhượng đất trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, rừng phòng hộ

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp.

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Trong trường hợp bên tặng cho là tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ được tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ Đối với trường hợp bên nhận, tặng, cho là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc một trong số các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai:

- Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam;
- Người có công đóng góp với đất nước;
- Những nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước;
- Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam;
- Các đối tượng khác theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Không thuộc các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 103 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

▪ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

▪ Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

▪ Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

▪ Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

+ Thỏa mãn một số điều kiện trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện theo quy định tại Điều 104 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

▪ Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm, kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

▪ Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

▪ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

+ Bên tặng cho Không thuộc trường hợp là tổ chức được nhà nước giao đất mà không thu tiền sử dụng đất.

+ Hộ gia đình, cá nhân tặng cho quyền sử dụng đất thuê chỉ trong trường hợp họ được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm.

+ 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. Do đó không thể tặng cho trong trường hợp này.

+ 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.

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được tặng cho quyền sử dụng đất.

+ 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, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ Trường hợp tặng cho một phần thửa đất phải hội đủ điều kiện về diện tích tối thiểu khi tách thửa.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH²

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

² Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên tặng cho (sau đây gọi là bên A) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bên được tặng cho (sau đây gọi là bên B) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẶNG CHO

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo (2),
.....

- cụ thể như sau:
- Thửa đất số:
 - Tờ bản đồ số:
 - Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích: m² (bằng chữ:)
- Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: m²
+ Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
.....
Giá trị quyền sử dụng đất là đồng
(bằng chữ: đồng Việt Nam)
.....
.....(6)

ĐIỀU 2

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 4

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- a) Thừa đất không có tranh chấp;
b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Bên B cam đoan:
2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU..... (10)

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ĐIỀU.....
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
tại(12),
tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là
và bên B là ;
các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;
- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù
hợp theo quy định của pháp luật;
- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật,
không trái đạo đức xã hội;
-
.....(13)
- Hợp đồng này được làm thành..... bản chính (mỗi bản chính gồm..... tờ, trang),
giao cho:
+ Bên A bản chính;
+ Bên B bản chính;
Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.
Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN*(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)*

40. Thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

- Nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng từ thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 thứ bảy.

Khi nộp hồ sơ không nhất thiết phải có mặt cả hai bên đương sự.

- Nhận phiếu hẹn ký hợp đồng khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của Phòng Công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

+ Bước 2: Hai bên có mặt theo phiếu hẹn, mang theo các giấy tờ có liên quan để được hướng dẫn ký hợp đồng.

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, cấp biên nhận hẹn ngày ký (biên nhận ghi cụ thể ngày tháng năm nhận, ngày tháng năm hẹn ký và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ).

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí.

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại ...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ 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 thực hiện giao dịch vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ

5.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

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

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

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

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp chuyển đổi đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

+ Phí công chứng: 50.000 đồng/một trường hợp.

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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. Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp về quyền sử dụng.

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ 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.

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi Quyền sử dụng đất.

+ Chỉ được phép giao dịch nếu thuộc đối tượng được quy định tại khoản 2 Điều 113 Luật Đất đai: Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác.

+ 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.

+ Công chứng viên của Phòng 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, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- + Luật Nhà ở năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).
- + Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).
- + Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH³

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

³ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

+ Sử dụng riêng: m²
 + Sử dụng chung: m²

- Mục đích sử dụng:.....

- Thời hạn sử dụng:.....

- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

Giá trị quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận là: đồng
 (bằng chữ: đồng Việt Nam).

2. Quyền sử dụng đất của bên B đối với thửa đất theo

.....(2),

cụ thể như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:.....

- Địa chỉ thửa đất:

- Diện tích: m² (bằng chữ:))

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: m²

- Mục đích sử dụng:.....

- Thời hạn sử dụng:.....

- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

Giá trị quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận là: đồng
 (bằng chữ: đồng Việt Nam).

3. Chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất là: đồng

(bằng chữ: đồng Việt Nam).

ĐIỀU 2

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các bên chuyển đổi có nghĩa vụ giao các thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho nhau vào thời điểm

2. Các bên chuyển đổi có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3

THANH TOÁN CHÊNH LỆCH VỀ GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên trả cho bên khoản chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất nêu tại khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng này.

2. Phương thức thanh toán:

3. Việc thanh toán khoản chênh lệch về giá trị nêu tại khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘ LỆ PHÍ

Lệ phí liên quan đến việc chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do:

- Bên A chịu trách nhiệm nộp
- Bên B chịu trách nhiệm nộp

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
3. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nhận chuyển đổi nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
4. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - 4.1. Thửa đất không có tranh chấp;
 - 4.2. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
5. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
6. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

.....
.....
.....
.....

ĐIỀU
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

**LỜI CHỨNG CỦA CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG/THỊ TRẤN**

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ.....)
 tại(12),
 tôi..... Chủ tịch/Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân
 xã/phường/thị trấn huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh
 tỉnh/thành phố

CHỨNG THỰC:

- Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được giao kết giữa bên A là và bên B là; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;
- Tại thời điểm chứng thực, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

.....
(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ, trang),
 giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Ủy ban nhân dân một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCT/HĐGD.

CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

41. Thủ tục công chứng Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại tổ chức hành nghề công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí.

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng, Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại ...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao Giấy 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

5.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

5.6 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 giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Phí công chứng:

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 đồng + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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. Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp.

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ 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.

+ 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.

+ Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng.

+ Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch phải là Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động hoặc giải thể thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

• 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP.HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁴

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁴ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên cho thuê (sau đây gọi là bên A) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bên thuê (sau đây gọi là bên B) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo
..... (2),
cụ thể như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:))
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:
- Thời hạn sử dụng:
- Nguồn gốc sử dụng:

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

.....

ĐIỀU 2 THỜI HẠN THUÊ

Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là
....., kể từ ngày/...../.....

ĐIỀU 3 MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

.....

ĐIỀU 4 GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:
..... đồng
(bằng chữ: đồng Việt Nam).

.....

2. Phương thức thanh toán như sau:

.....

3. Việc giao và nhận số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 5 NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- Giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B vào thời điểm

.....;

- Kiểm tra, nhắc nhở bên B bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

- Nộp thuế sử dụng đất;

- Báo cho bên B về quyền của người thứ ba đối với thửa đất, nếu có.

2. Bên A có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê;
- Yêu cầu bên B chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị của đất; nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm, thì bên A có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại;
- Yêu cầu bên B trả lại đất, khi thời hạn cho thuê đã hết.

ĐIỀU 6 NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê;
- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất;
- Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận;
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh;
- Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A đồng ý bằng văn bản.
- Trả lại đất sau khi hết thời hạn thuê;

2. Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A giao thửa đất đúng như đã thỏa thuận;
- Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê đã thỏa thuận;
- Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất.

ĐIỀU 7 VIỆC ĐĂNG KÝ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NỘP LỆ PHÍ

1. Việc đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên A chịu trách nhiệm thực hiện.

2. Lệ phí liên quan đến việc thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 8 PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9 CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4 Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5 Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ĐIỀU
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
tại(12),
tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là và bên B là; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

-
.....
.....(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ, trang), giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

42. Thủ tục công chứng Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/ chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trong có nội dung bên thuê đất được quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất.

+ Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao Giấy 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

5.2 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.3 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân địa phương xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp về quyền sử dụng.

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên.

+ Trong thời hạn sử dụng đất và trong thời hạn thuê đất.

+ 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.

+ Một số điều kiện trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất:

• Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì được cho thuê quyền sử dụng đất.

• Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì được cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

• Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê chỉ được cho thuê quyền sử dụng đất khi cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất

+ Trường hợp cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thuê của cá nhân, tổ chức chỉ thực hiện được khi có sự đồng ý bằng văn bản của người có quyền sử dụng đất.

+ Đối với bên cho thuê là pháp nhân, phải có chức năng kinh doanh bất động sản (cho thuê quyền sử dụng đất).

+ 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.

+ 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, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được cho thuê lại quyền sử dụng đất.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

• 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp

đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁵

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁵ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

43. Thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu).

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch. (Đối với bên Ngân hàng: giấy ĐKKD, văn bản uỷ quyền của người đại diện theo pháp luật, văn bản đăng ký chữ ký mẫu)

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Biên bản định giá tài sản

5.2 Văn bản về nghĩa vụ được đảm bảo (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay, hợp đồng mua trả chậm, hợp đồng kinh tế ...)

5.3 Văn bản đăng ký chữ ký mẫu của Ngân hàng (đối với các trường hợp đã đăng ký chữ ký).

5.4 Văn bản thông báo của chủ sở hữu cho bên thuê biết việc thế chấp tài sản. (trong trường hợp tài sản thế chấp đang được cho thuê).

5.5 Trong trường hợp thế chấp QSDĐ thuộc quyền sử dụng chung: Phải được sự đồng ý bằng văn bản của các đồng chủ sử dụng đất.

5.6 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.7 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

5.8 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.9 Trong trường hợp một bên là pháp nhân:

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua

/bán tài sản./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)...

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

5.10 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.

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

5.12 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 giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên thế chấp là tổ chức).

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp thế chấp đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực).

+ Giấy tờ chứng minh đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê theo Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai.

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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. Tài sản giao dịch không bị tranh chấp.

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ 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.

+ Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (từ đó có thể thế chấp QSDĐ) thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

+ 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.

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước chỉ được thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê chỉ được thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì được quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được thế chấp quyền sử dụng đất.

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất chỉ có thể thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

+ Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm, kể từ ngày được giao đất lần thứ hai. Theo đó việc thế chấp tài sản cũng bị hạn chế. (do tài sản thế chấp được phải là tài sản chuyển nhượng được)

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại

Việt Nam chỉ thể chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được thể chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ 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

+ Công chứng viên của Phòng Công chứng thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có bất động sản, trừ trường hợp nhiều bất động sản thuộc các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác nhau cùng được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc công chứng hợp đồng thế chấp đó do Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở đặt tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có một trong số bất động sản thực hiện.

+ 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 do Công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

• 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- + Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004).
- + Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006).
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006).
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004).
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001).
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007).
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991).
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006).
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004).
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006).
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007).
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006).
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004).
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001).
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006).
- + Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007).

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007).

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999).

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005).

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007).

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006).

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008).

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004).

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁶

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁶ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên thế chấp (sau đây gọi là bên A)(1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bên nhận thế chấp (sau đây gọi là bên B)(1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất với những thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là (8):

.....
.....
.....

ĐIỀU 2
TÀI SẢN THẾ CHẤP

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo.....

..... (2),

cụ thể như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:.....

- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:))
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
-

ĐIỀU 3

GIÁ TRỊ TÀI SẢN THỂ CHẤP

Giá trị tài sản thể chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là: đồng
(bằng chữ: đồng) theo văn bản xác định giá trị tài sản thể chấp ngày/...../.....

ĐIỀU 4

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Nghĩa vụ của bên A:
 - Giao các giấy tờ về tài sản thể chấp cho bên B;
 - Không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng tài sản thể chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản;
 - Bảo quản, giữ gìn tài sản thể chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thể chấp trong trường hợp tài sản thể chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
 - Tạo điều kiện thuận lợi cho bên B kiểm tra tài sản thể chấp.
2. Quyền của bên A:
 - Được sử dụng, khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thể chấp;
 - Nhận lại các giấy tờ về tài sản thể chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ;
 - Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về tài sản thể chấp.

ĐIỀU 5

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Nghĩa vụ của bên B:
 - Giữ và bảo quản các giấy tờ về tài sản thể chấp, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;
 - Giao lại các giấy tờ về tài sản thể chấp cho bên A khi bên A hoàn thành nghĩa vụ.
2. Quyền của bên B
 - Kiểm tra hoặc yêu cầu bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thể chấp;
 - Yêu cầu bên A áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thể chấp trong trường hợp tài sản thể chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
 - Yêu cầu xử lý tài sản thể chấp theo phương thức đã thỏa thuận.

ĐIỀU 6
VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP VÀ NỘP LỆ PHÍ

1. Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên chịu trách nhiệm thực hiện.
2. Lệ phí liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 7
XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên B có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức (9):
.....
.....
.....
.....

2. Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bên B sau khi đã trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp.

ĐIỀU 8
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

**ĐIỀU
 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
 tại(12),
 tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
 tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là và bên B là; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

-
(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,trang), giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

44. Thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (bảo lãnh)

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Các bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 3: Các bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch. (Đối với bên Ngân hàng: giấy ĐKKD, văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật, văn bản đăng ký chữ ký mẫu).

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Biên bản định giá tài sản

5.2 Văn bản về Nghĩa vụ được đảm bảo (hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay, hợp đồng mua trả chậm, hợp đồng kinh tế...)

5.3 Văn bản đăng ký chữ ký mẫu của Ngân hàng (đối với các trường hợp đã đăng ký chữ ký)

5.4 Văn bản thông báo của chủ sở hữu cho bên thuê biết việc thế chấp tài sản. (trong trường hợp tài sản thế chấp đang được cho thuê)

5.5 Trong trường hợp thế chấp QSDĐ thuộc quyền sử dụng chung: Phải được sự đồng ý bằng văn bản của các đồng chủ sử dụng đất.

5.6 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.7 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ 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

5.8 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.9 Trong trường hợp một bên là pháp nhân:

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)...

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

5.12 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 giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên thế chấp là tổ chức)

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp thế chấp đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

+ Giấy tờ chứng minh đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê theo Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai.

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

- + Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.
- + 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.
- + Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- + Tài sản giao dịch không bị tranh chấp về quyền sử dụng.
- + Tài sản giao dịch không bị kê biên .
- + Trong thời hạn sử dụng đất.
- + Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (từ đó có thể thế chấp QSDĐ) thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.
- + 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.
- + Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.
- + Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất
- + Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước chỉ được thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật.
- + Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê chỉ được thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh.
- + Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì được quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được thế chấp quyền sử dụng đất

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất chỉ có thể thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh.

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

+ Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai. Theo đó việc thế chấp tài sản cũng bị hạn chế. (do tài sản thế chấp được phải là tài sản chuyển nhượng được)

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam chỉ thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam

+ Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ 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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

nơi có bất động sản, trừ trường hợp nhiều bất động sản thuộc các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác nhau cùng được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ thì việc công chứng hợp đồng thế chấp đó do Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở đặt tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có một trong số bất động sản thực hiện.

+ 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 do Công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

- ***Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

+ Luật Nhà ở năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);

- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);
- + Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);
- + Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);
- + Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);
- + Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm

2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁷

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁷ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên thế chấp (sau đây gọi là bên A)(1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bên nhận thế chấp (sau đây gọi là bên B)(1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Hai bên đồng ý thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất với những thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B.

2. Nghĩa vụ được bảo đảm là (8):

.....
.....
.....

ĐIỀU 2
TÀI SẢN THẾ CHẤP

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo.....

..... (2),

cụ thể như sau:

- Thửa đất số:

- Tờ bản đồ số:.....

- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:))
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
-

ĐIỀU 3

GIÁ TRỊ TÀI SẢN THỂ CHẤP

Giá trị tài sản thể chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này là: đồng
(bằng chữ: đồng) theo văn bản xác định giá trị tài sản thể chấp ngày/...../.....

ĐIỀU 4

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Nghĩa vụ của bên A:
 - Giao các giấy tờ về tài sản thể chấp cho bên B;
 - Không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng tài sản thể chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên B đồng ý bằng văn bản;
 - Bảo quản, giữ gìn tài sản thể chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thể chấp trong trường hợp tài sản thể chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
 - Tạo điều kiện thuận lợi cho bên B kiểm tra tài sản thể chấp.
2. Quyền của bên A:
 - Được sử dụng, khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thể chấp;
 - Nhận lại các giấy tờ về tài sản thể chấp sau khi hoàn thành nghĩa vụ;
 - Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu làm mất, hư hỏng các giấy tờ về tài sản thể chấp.

ĐIỀU 5

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Nghĩa vụ của bên B:
 - Giữ và bảo quản các giấy tờ về tài sản thể chấp, trong trường hợp làm mất, hư hỏng, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên A;
 - Giao lại các giấy tờ về tài sản thể chấp cho bên A khi bên A hoàn thành nghĩa vụ.
2. Quyền của bên B
 - Kiểm tra hoặc yêu cầu bên A cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thể chấp;
 - Yêu cầu bên A áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thể chấp trong trường hợp tài sản thể chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng;
 - Yêu cầu xử lý tài sản thể chấp theo phương thức đã thỏa thuận.

ĐIỀU 6
VIỆC ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP VÀ NỘP LỆ PHÍ

1. Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên chịu trách nhiệm thực hiện.
2. Lệ phí liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 7
XỬ LÝ TÀI SẢN THẾ CHẤP

1. Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên B có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức (9):
.....
.....
.....
.....

2. Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện để thanh toán nghĩa vụ cho bên B sau khi đã trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí khác có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp.

ĐIỀU 8
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU (10)

.....

**ĐIỀU
 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
 tại(12),
 tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
 tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là và bên B là; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

-
(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,trang), giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

45. Thủ tục công chứng Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

- Nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của các Phòng Công chứng. Khi nộp hồ sơ không nhất thiết phải có mặt cả hai bên đương sự.

- Nhận phiếu hẹn ký hợp đồng khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của tổ chức hành nghề công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 2: Hai bên có mặt theo phiếu hẹn, mang theo các giấy tờ có liên quan để được hướng dẫn ký hợp đồng.

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, cấp biên nhận hẹn ngày ký (biên nhận ghi cụ thể ngày tháng năm nhận, ngày tháng năm hẹn ký và họ tên Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ).

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của các bên tham gia giao dịch.

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ)

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

5. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

5.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên chuyển nhượng 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

+ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

- Xác nhận về tình trạng hôn nhân từ khi ly hôn/ từ khi vợ - chồng chết đến nay chưa đăng ký kết hôn lại ...) trên cơ sở đối chiếu với thời điểm tạo dựng tài sản.

5.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ 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

5.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

5.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)...

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

5.6 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 giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

+ Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hay đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm (trong trường hợp góp vốn đối với quyền sử dụng đất đã thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực)

+ Giấy tờ chứng minh không thuộc các đối tượng bị cấm nhận chuyển nhượng, nhận, tặng, cho quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất ở trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái; hoặc thỏa mãn các điều kiện đối với các trường hợp chuyển nhượng đất trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, rừng phòng hộ

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

- + Ủy ban nhân dân cấp xã.
- + Ủy ban nhân dân quận, huyện.
- + Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thủ lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp).

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

- + Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.
- + Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

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

- + Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.
- + 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.
- + Đối tượng giao dịch phải là có thật.
- + Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Tài sản giao dịch không bị tranh chấp về quyền sử dụng.
- + Tài sản giao dịch không bị kê biên.
- + Trong thời hạn sử dụng đất.
- + 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 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước không được Góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
- + Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê không có quyền góp vốn bằng QSDĐ thuê, trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm và chỉ được góp vốn trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.
- + Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được quyền góp vốn bằng QSDĐ.
- + Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
- + Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất.
- + 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.

+ 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, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ 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.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Luật Nhà ở năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);

Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính

hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁸

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁸ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên góp vốn (sau đây gọi là bên A) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bên nhận góp vốn (sau đây gọi là bên B) (1):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Các bên đồng ý thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GÓP VỐN

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo
.....(2),

cụ thể như sau:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:.....

- Địa chỉ thửa đất:
- Diện tích: m² (bằng chữ:)
- Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung: m²
- Mục đích sử dụng:.....
- Thời hạn sử dụng:.....
- Nguồn gốc sử dụng:.....

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

ĐIỀU 2 GIÁ TRỊ GÓP VỐN

Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:.....
..... đồng
(bằng chữ:.....đồng Việt Nam)

ĐIỀU 3 THỜI HẠN GÓP VỐN

Thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:.....
..... kể từ ngày/...../.....

ĐIỀU 4 MỤC ĐÍCH GÓP VỐN

Mục đích góp vốn bằng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:
.....

ĐIỀU 5 VIỆC ĐĂNG KÝ GÓP VỐN VÀ NỘP LỆ PHÍ

1. Việc đăng ký góp vốn tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên chịu trách nhiệm thực hiện.
2. Lệ phí liên quan đến việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 6 PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ)
tại(12),
tôi, Công chứng viên, Phòng Công chứng số,
tỉnh/thành phố

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là và bên B là; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

-
.....(13)

- Hợp đồng này được làm thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,trang), giao cho:

+ Bên A bản chính;

+ Bên B bản chính;

Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số....., quyền sốTP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

46. Thủ tục công chứng việc sửa đổi Hợp đồng giao dịch

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định

+ Bước 2: Hai bên có mặt nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng từ thứ hai đến đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 thứ bảy

+ Bước 3: Ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- 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 khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ thiếu: 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ.

+ Bước 2: Công chứng viên chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ để thực hiện những việc cụ thể do Công chứng viên phân công (rà soát, chỉnh lý dự thảo hợp đồng do các bên đã nộp, đánh máy, in ấn hợp đồng...)

+ Bước 3: Cán bộ nghiệp vụ hướng dẫn các bên đọc, kiểm tra nội dung hợp đồng. 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. Nếu các bên đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, Công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi dân sự, giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng, hướng dẫn khách ký, điền chỉ vào các bản hợp đồng trước mặt mình.

+ Bước 4: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí.

+ Bước 5: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

3. Bản sao Văn bản về Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cần sửa đổi

4. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh/chứng minh quân đội/hộ chiếu của tất cả những người đã tham gia vào hợp đồng, giao dịch cần sửa đổi, bổ sung.

5. 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.

6. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

6.1 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ 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

6.2 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

6.3 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

6.4 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.

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

7. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng sửa đổi hợp đồng giao dịch.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Trường hợp sửa đổi, bổ sung tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Trường hợp sửa đổi, bổ sung tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Trường hợp sửa đổi, bổ sung tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Trường hợp sửa đổi, bổ sung tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

+ Trường hợp sửa đổi, bổ sung không làm tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch:

Mức phí: 40.000 đồng/một trường hợp

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp .

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên .

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ 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.

+ 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

+ Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng.

+ Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch phải là Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công

chứng chấm dứt hoạt động hoặc giải thể thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

▪ 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.

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

- ***Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);

+ Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);

+ Luật Đầu tư năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện

quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005);

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH⁹

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

⁹ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

47. Thủ tục công chứng việc bổ sung Hợp đồng giao dịch**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và sáng thứ bảy (từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30)

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước.

+ 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 Phòng Công chứng. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)
2. Dự thảo hợp đồng giao dịch
3. Bản sao Văn bản về Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng căn bản sung
4. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của tất cả những người đã tham gia vào hợp đồng, giao dịch cần sửa đổi, bổ sung.

5. 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.

6. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

6.1 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao Giấy khai sinh (nộp kèm bản chính để đối chiếu)

+ 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

6.2 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

6.3 Trong trường hợp một bên là pháp nhân:

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

7. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- ***Thời hạn giải quyết***

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- ***Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính***: Cá nhân và tổ chức

- ***Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính***:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng bổ sung hợp đồng giao dịch.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

* Phí công chứng:

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch dưới 100.000.000 đồng:

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ 100.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng:

Mức phí: 0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 1.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 1.000.000 + 0,07% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 1.000.000.000 đồng

+ Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 5.000.000.000 đồng:

Mức phí: 3.800.000 đồng + 0,05% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 5.000.000.000 đồng (mức thu tối đa không quá 10.000.000 đồng/trường hợp)

+ Trường hợp không làm tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch:

Mức phí: 40.000 đồng/trường hợp

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

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

- + Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự
- + 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.
- + Tài sản giao dịch không bị tranh chấp
- + Tài sản giao dịch không bị kê biên
- + Trong thời hạn sử dụng đất.
- + 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.
- + 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.
- + Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng.
- + Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch phải là Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động hoặc giải thể thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.
- + Đối tượng giao dịch phải là có thật.
- + Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:
 - 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.
 - Giấy tờ bằng tiếng nước ngoài phải được dịch ra tiếng Việt, bản dịch phải được công chứng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- + Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);
- + Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005);

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH¹⁰

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

¹⁰ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

48. Thủ tục công chứng việc hủy bỏ Hợp đồng giao dịch**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Hai bên có mặt và nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

Thời gian nộp hồ sơ: thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 sáng thứ bảy

+ Bước 3: Hai bên ký kết hợp đồng theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, hai bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước

+ 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 Phòng Công chứng, Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)
2. Dự thảo hợp đồng giao dịch
3. Văn bản về Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cần hủy bỏ
4. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của tất cả những người đã tham gia vào hợp đồng, giao dịch cần hủy bỏ.
5. 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.

6. Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng giao dịch mà pháp luật quy định phải có:

6.1 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ 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

6.2 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Hộ khẩu đối với cá nhân

6.3 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

+ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)

+ 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 mua/bán tài sản./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)

+ Kèm Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

6.4 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.

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

7. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- **Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Cá nhân và tổ chức

- **Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:**

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng bổ sung hợp đồng giao dịch..

- **Lệ phí (nếu có):**

+ Phí công chứng: 20.000 đồng/một trường hợp.

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự

+ 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.

+ Tài sản giao dịch không bị tranh chấp

+ Tài sản giao dịch không bị kê biên

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ 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.

+ 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

+ Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng.

+ Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch phải là Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động hoặc giải thể thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật

+ Yêu cầu hợp pháp hóa lãnh sự, chứng thực bản dịch giấy tờ:

• 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.

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

- ***Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:***

+ Luật Nhà ở năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);

+ Bộ Luật dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);

+ Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);

+ Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);

+ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);

+ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);

+ Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và

Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối;

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);

+ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/2005/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH¹¹

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

¹¹ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

49. Thủ tục công chứng di chúc**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Người lập di chúc có mặt nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng từ thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 thứ bảy.

+ Bước 3: Người lập di chúc ký di chúc theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- Trường hợp hồ sơ không đủ cơ sở pháp lý để giải quyết: Công chứng viên giải thích rõ lý do và từ chối tiếp nhận hồ sơ. Nếu khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu các bên không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận hợp đồng và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 các bên.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước

+ 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 Phòng Công chứng, Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)
2. Dự thảo di chúc (theo mẫu)
3. Bản sao Văn bản về Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cần bổ sung
4. Bản sao giấy tờ tùy thân: chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/hộ chiếu của tất cả những người đã tham gia vào hợp đồng, giao dịch cần sửa đổi, bổ sung.

5. 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.

6. Văn bản cam kết của các bên giao dịch về đối tượng giao dịch là có thật.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- Thời hạn giải quyết:

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Di chúc.

- **Lệ phí (nếu có):**

* Phí công chứng di chúc: 40.000 đồng/1 trường hợp.

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

+ Mẫu di chúc

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

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự

+ 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.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

▪ Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

▪ Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

▪ Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

▪ Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

▪ Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

▪ Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia

hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

• Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

• Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Trường hợp để thừa kế cho các đối tượng không thuộc diện được quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản tại Việt Nam, thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của bất động sản đó.

+ Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất: Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế

+ Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần: Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- + Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);
- + Bộ Luật dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);

+ Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);

+ Pháp lệnh lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);

+ Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);

+ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);

+ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007) ;

+ Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);

+ Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);

- Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

+ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);

+ Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);

+ Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

+ Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);

+ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

+ Quyết định số 737/QĐ-STP-BTTP ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Giám đốc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy trình thực hiện công chứng tại các Phòng Công chứng thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực ngày 18 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH¹²

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

¹² Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58 /2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

DI CHỨC

---oOo---

Hôm nay, ngày tháng năm 2002 (Ngày tháng năm hai ngàn lẻ hai), vào lúc giờ phút, tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh.

Chúng tôi ký tên dưới đây là:

- Ông : **BCD**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :
 Bà : **CDE**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :

Chúng tôi khẳng định hiện tinh thần chúng tôi còn minh mẫn, sáng suốt (sức khỏe của chúng tôi còn được kiểm chứng bởi giấy khám sức khỏe do cấp ngày đính kèm), chúng tôi tuyên bố nội dung di chúc của chúng tôi và yêu cầu Công chứng viên của Phòng Công chứng số 1 TP.HCM ghi nhận lại dưới đây như sau:

Vợ chồng chúng tôi là chủ sở hữu căn nhà số: **abc**, căn cứ theo các chứng từ sở hữu được cơ quan có thẩm quyền cấp gồm:

- Xxx

Nay chúng tôi lập di chúc để định đoạt tài sản của tôi nêu trên như sau :

Sau khi chúng tôi qua đời:

- Họ tên : **DEF**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :
 Họ tên : **EFG**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :

sẽ được thừa hưởng di sản thừa kế do chúng tôi để lại là phần thuộc sở hữu của chúng tôi trong căn nhà số **abc** kể trên. Ngoài **def, efg**, chúng tôi không để lại di sản thừa kế của chúng tôi nêu trên cho bất cứ ai khác.

Để làm chứng cho việc chúng tôi lập di chúc, chúng tôi có mời hai nhân chứng là :

- Họ tên : **XXX**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :
 Họ tên : **XXX**
 Ngày tháng năm sinh :
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxx cấp ngày tại TP.HCM
 Thường trú :

Hai nhân chứng kể trên là do chúng tôi tự lựa chọn và mời đến, họ không thuộc những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của chúng tôi, không phải là người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan tới nội dung di chúc, họ có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Chúng tôi đã được nghe nhân chứng đọc lại nội dung di chúc do Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 TP.HCM ghi chép trên đây và xin xác nhận nội dung di chúc đã được ghi chép chính xác và thể hiện đúng theo ý chí, nguyện vọng của chúng tôi. Chúng tôi không sửa đổi hoặc thêm bớt điều gì.

Di chúc được lập thành 03 (Ba) bản, mỗi bản trang, Phòng Công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh lưu giữ 01 bản.

Nhân chứng

Người lập di chúc

LỜI CHỨNG CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày tháng 02 năm 2007 (Ngày tháng hai năm hai ngàn lẻ bảy).

Tại nhà số A12/26G 61p 2 Xã Bình Hưng, H.Bình trụ sở Phòng Công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh, số 97 đường Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tôi, **XXX**, Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 TP.HCM.

CHỨNG NHẬN

- Họ tên : **XXX**
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxxx cấp ngày xxxx tại CA TP.HCM
- Họ tên : **XXX**
 Chứng minh nhân dân : xxxxxxxxxx cấp ngày xxxx tại CA TP.HCM

đã tự nguyện lập di chúc này;

- Theo sự nhận biết của tôi, tại thời điểm công chứng, ông/bà : **XXX** có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật (*Có nhân chứng là: Ông/Bà: XXX*)
- Nội dung di chúc phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội;
- Người lập di chúc đã nghe nhân chứng đọc lại bản di chúc này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong di chúc và đã ký, điểm chỉ vào di chúc trước sự có mặt của tôi (*và của nhân chứng*)

Di chúc này gồm 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 02 tờ 03 trang), cấp cho người lập di chúc 02 bản chính, lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

CÔNG CHỨNG VIÊN

Số công chứng:

Quyển số: ____ TP/CC-SCC/CK

50. Thủ tục nhận lưu giữ di chúc

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

+ Bước 2: Người gửi giữ di chúc nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng từ thứ hai đến thứ sáu (trong giờ hành chính) và từ 7 giờ 30 đến 11 giờ 30 thứ bảy.

+ Bước 3: Người gửi giữ di chúc ký giấy nhận lưu giữ di chúc theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký, chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận giấy lưu giữ di chúc đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

b) Đối với cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

+ Bước 1: Công chứng viên trực tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ của người có yêu cầu công chứng theo thứ tự. Việc kiểm tra bao gồm cả kiểm tra hồ sơ có thuộc các trường hợp được phép giao dịch theo quy định của pháp luật hay không (theo thông tin, số liệu lưu trữ tại Phòng Công chứng)

- 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 khách đề nghị từ chối bằng văn bản, Công chứng viên báo cáo Trưởng phòng xin ý kiến và ký văn bản trả lời.

- Trường hợp hồ sơ thiếu: 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 đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, tiến hành chứng nhận theo quy trình trên. Nếu người yêu cầu gửi giữ di chúc không ký ngay thì có thể yêu cầu Công chứng viên cấp biên nhận hẹn ngày ký theo yêu cầu của khách hàng.

+ Bước 2: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, giải thích các quy định pháp luật liên quan đến việc lập gửi giữ di chúc, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của người gửi. Công chứng viên phải niêm phong bản di chúc trước mặt người lập di chúc, ghi giấy nhận lưu giữ ký chứng nhận và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí Công chứng viên

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí 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 gửi.

- Cách thức thực hiện:

+ Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước

+ 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 Phòng Công chứng, Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch (theo mẫu)

+ Di chúc cần gửi giữ

+ Bản sao giấy tờ tùy thân: Chứng minh nhân dân/chứng minh quân đội/ Hộ chiếu của người gửi giữ di chúc

+ Hộ khẩu.

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- Thời hạn giải quyết:

+ Không quá 02 ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

+ Trường hợp phức tạp: không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

b) Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện (nếu có): không có.

c) Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Phòng Công chứng - Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- Kết quả thủ tục hành chính: Giấy nhận lưu giữ di chúc.

- Lệ phí (nếu có):

* Phí nhận lưu giữ di chúc: 100.000 đồng/trường hợp

* Thù lao công chứng: Do tổ chức hành nghề công chứng xác định

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

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

+ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

+ 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.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

+ Bộ Luật dân sự năm 2005;

+ Luật Công chứng năm 2006;

+ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);

+ Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

+ Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005).

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH

Kính gửi: Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do:.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

Chứng minh nhân dân/ Hộ chiếu số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng.....năm.....

Người nhận phiếu
và các giấy tờ nộp kèm theo
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Người yêu cầu công chứng
(Ký và ghi rõ họ và tên)

(Xem tiếp Công báo số 276 + 277)