

10. Thủ tục công chứng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho thuê, cho thuê lại

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Nộp hồ sơ

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

- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

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

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

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

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

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

- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản

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

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

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện nộp hồ sơ công chứng:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng.

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

+ Bản sao hợp đồng thuê, hợp đồng thuê lại.

+ Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định.

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà mà pháp luật quy định phải có, như:

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên thuê, cho thuê lại là cá nhân):

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

* Một trong những Bản sao 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.

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh tư cách tham gia giao dịch:

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

▪ Tổ chức nước ngoài: phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam).

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

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

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

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

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

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

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

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

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

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức hành nghề công chứng.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho thuê, cho thuê lại được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- Phí công chứng:

+ Nếu không sửa đổi, bổ sung về giá thuê và thời hạn thuê thì phí công chứng là 40.000 đồng/trường hợp.

+ Nếu có sửa đổi, bổ sung về giá thuê và thời hạn thuê: thì tính trên tổng số tiền thuê chênh lệch. Cụ thể:

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

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không

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

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

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

- Điều kiện đối với đất khi thực hiện việc sửa đổi hợp đồng cho thuê, cho thuê lại:

+ Có Giấy chứng nhận;

+ Đất không có tranh chấp;

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

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Việc cho thuê tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê biết về việc tài sản cho thuê đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết;

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

- Điều kiện đối với nhà ở khi thực hiện việc sửa đổi hợp đồng cho thuê, cho thuê lại:

+ Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật hoặc các giấy tờ chứng minh đủ điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật;

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

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

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

+ Phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường;

+ Việc cho thuê tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê biết về việc tài sản cho thuê đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

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

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

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

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

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

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

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

- Các bên phải là các bên đã tham gia vào hợp đồng cho thuê, cho thuê lại; Nếu không phải chủ sở hữu thì phải là người được chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản ủy quyền theo quy định của định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai và pháp luật về dân sự.

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

- Là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự; Nếu là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung hợp đồng 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 hợp đồng.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng ngày 20/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Cư trú ngày 29/11/2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20/6/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2014);

- Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20/11/2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2013);
- Luật Thương mại ngày 14/6/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18/6/2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02/9/2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08/12/2015);
- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2015);
- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2015);
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2014);
- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02/11/2013);
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/ 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2012);
- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01/02/2012);
- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2009);
- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2007);
- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19/11/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/12/ 2007);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27/01/2007);
- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);
- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16/11/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02/01/2016);

- Thông tư số 115/2015/TTLT-BTC-BTP ngày 11/8/2015 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTC ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 29/9/2015);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/06/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Thông tư số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2012);

- Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực kể từ ngày 31/3/2016).

11. Thủ tục công chứng hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Nộp hồ sơ

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

- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

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

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

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

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

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

- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản

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

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

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện nộp hồ sơ công chứng:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng.

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

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

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà mà pháp luật quy định phải có, như:

* Một trong những bản sao Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên cho thuê là cá nhân):

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

* Một trong những Bản sao 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:

- ✓ Ấn 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.
- * Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:
- Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu.
 - Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam: giấy giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...
 - Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:
 - ✓ Giấy đăng ký kinh doanh/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/giấy phép đầu tư.
 - ✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp).
 - ✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...
 - ✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.
 - ✓ Báo cáo tài chính (trong trường hợp chứng minh thẩm quyền của hội đồng quản trị, hội đồng thành viên, ban chủ nhiệm Hợp tác xã).
- * Giấy tờ chứng minh về năng lực hành vi : giấy khám sức khỏe/tâm thần...(trong trường hợp có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng).

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

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

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

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

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

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức hành nghề công chứng.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** Tính trên tổng số tiền thuê. Cụ thể:

Số TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
1	Dưới 50 triệu đồng	50 nghìn
2	Từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	100 nghìn
3	Từ trên 100 triệu đồng	0,1% giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao

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

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

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

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

- Điều kiện đối với đất khi thực hiện việc cho thuê:

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

+ Đất không có tranh chấp;

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

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

+ Việc cho thuê tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê biết về việc tài sản cho thuê đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

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

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

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

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

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

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

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

- Điều kiện chung đối với bên cho thuê quyền sử dụng đất:

+ Là người sử dụng đất hợp pháp hoặc người được ủy quyền để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật về dân sự;

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó. Tổ chức phải thuộc trường hợp được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là Doanh nghiệp liên doanh, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thuộc trường hợp được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Điều kiện chung đối với bên thuê quyền sử dụng đất:

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó; Tổ chức phải thuộc trường hợp được thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Trường hợp là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì phải đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật; phải thuộc trường hợp được thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Trường hợp là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải là người đầu tư tại Việt Nam.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay không được cho thuê quyền sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì được cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai;

+ Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất không được cho thuê;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

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

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và không chuyển mục đích sử dụng đất thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác mà đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi

phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp mà được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được cho thuê theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất được cho thuê quyền sử dụng đất;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê đất, thuê lại đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (không được thuê đất, thuê lại đất từ cá nhân, hộ gia đình);

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp) có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thì được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp) có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì được cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;

+ Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất thì được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê

của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

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

+ Trường hợp là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải là người đầu tư tại Việt Nam, được thuê đất, thuê lại đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

+ Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài mà quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật thì được cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;

+ Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài mà quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật thì được cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

+ Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay không được cho thuê quyền sử dụng đất;

+ Người thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

Mục đích sử dụng đối với diện tích đất thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải người thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

- Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở.

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

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng ngày 20/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Cư trú ngày 29/11/2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20/6/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20/11/2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2013);
- Luật Thương mại ngày 14/6/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18/6/2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02/9/2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2015);

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

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

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2015);

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

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02/11/2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/ 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2012);

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

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sở hữu quyền của Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2009);
- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2007);
- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19/11/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/12/2007);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27/01/2007);
- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);
- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16/11/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02/01/2016);
- Thông tư số 115/2015/TTLT-BTC-BTP ngày 11/8/2015 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTC ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 29/9/2015);
- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/06/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2015);
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2014);
- Thông tư số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2012);

- Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực kể từ ngày 31/3/2016).

12. Thủ tục công chứng hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Nộp hồ sơ

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

- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

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

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

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

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

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

- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản

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

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không

vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện nộp hồ sơ công chứng:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng.

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

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

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà mà pháp luật quy định phải có, như:

* Một trong những Bản sao 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.

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:

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

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

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu

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

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

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

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

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

▪ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bên cho thuê lại): giấy phép đầu tư kết cấu hạ tầng.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

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

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

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức hành nghề công chứng.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** tính trên tổng số tiền thuê. Cụ thể:

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

- **Thù lao công chứng:** Do tổ chức hành nghề công chứng xác định không vượt quá mức trần thù lao công chứng được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy

định tại Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016.

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

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

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

- Điều kiện đối với đất:

+ Có Giấy chứng nhận;

+ Đất không có tranh chấp;

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

+ Trong thời hạn sử dụng đất;

+ Việc cho thuê lại tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê biết về việc tài sản cho thuê đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

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

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

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

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

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

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

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

+ Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự. Trường hợp người yêu cầu công chứng là tổ chức thì việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó.

- Điều kiện chung đối với bên cho thuê lại quyền sử dụng đất:

+ Là người sử dụng đất thuê hợp pháp hoặc người được ủy quyền để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật về dân sự;

+ Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó. Tổ chức phải thuộc trường hợp được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là Doanh nghiệp liên doanh, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải thuộc trường hợp được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Điều kiện chung đối với bên thuê quyền sử dụng đất:

+ Nếu là cá nhân thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó; Tổ chức phải thuộc trường hợp được thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Trường hợp là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì phải đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật; phải thuộc trường hợp được thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

+ Trường hợp là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải là người đầu tư tại Việt Nam.

Một số điều kiện đặc thù:

+ Người thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

Mục đích sử dụng đối với diện tích đất thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải người thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

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

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất không được cho thuê lại;

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê đất, thuê lại đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

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

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và không chuyển mục đích sử dụng đất thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì được quyền cho thuê lại theo khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác mà đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức kinh tế, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp mà được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai;

+ Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được cho thuê lại theo khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp mà được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm lại theo khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai;

+ Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (không được thuê đất, thuê lại đất từ cá nhân, hộ gia đình);

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án được Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

+ Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp) có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam mà được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án thì được Cho thuê, quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

+ Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng

quyền sử dụng đất do được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì doanh nghiệp liên doanh được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước được cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

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

- Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng ngày 20/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Cư trú ngày 29/11/2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20/6/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20/11/2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2013);
- Luật Thương mại ngày 14/6/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18/6/2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02/9/2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2015);

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

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

- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2015);

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

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2014);

- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02/11/2013);

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/ 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2012);

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

- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2009);
- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2007);
- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19/11/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/12/2007);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27/01/2007);
- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);
- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16/11/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02/01/2016);
- Thông tư số 115/2015/TTLT-BTC-BTP ngày 11/8/2015 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTC ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 29/9/2015);
- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/06/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2015);
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực ngày 05 tháng 7 năm 2014);
- Thông tư số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2012);

- Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực kể từ ngày 31/3/2016).

13. Thủ tục công chứng hợp đồng cho thuê nhà

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Nộp hồ sơ

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

- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

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

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

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

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

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

- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản

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

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không

vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện nộp hồ sơ công chứng:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng.

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

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

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà mà pháp luật quy định phải có, như:

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên cho thuê là cá nhân):

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

* Một trong những Bản sao 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.

* Một trong những Bản sao Giấy tờ về việc chứng minh các bên đủ điều kiện tham gia giao dịch:

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

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

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

▪ Tổ chức nước ngoài: phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật có liên quan hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp (đối với Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam).

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh về tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch của pháp nhân:

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

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

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

- Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

- Giấy tờ về việc nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

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

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

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức hành nghề công chứng.

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

h) Phí:

- **Phí công chứng:** Tính trên tổng số tiền thuê. Cụ thể:

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

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

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

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

- Điều kiện của nhà ở cho thuê:

+ Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật hoặc có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc có Giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai nếu là đầu tư xây dựng nhà ở;

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

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

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

+ Phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường;

+ 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;

+ Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình;

+ Việc cho thuê tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê biết về việc tài sản cho thuê đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết.

+ Không được cho thuê căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

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

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

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

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

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

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

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

- Điều kiện của Bên cho thuê nhà ở:

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

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó;

+ Trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được phép cho thuê nhà ở; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án được cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

- Điều kiện của bên thuê nhà ở:

+ Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

+ Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định

của Luật và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

+ Bên thuê nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở.

- Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

- Chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác.

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

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng thuê nhà ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở.

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

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

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

I) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng ngày 20/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Cư trú ngày 29/11/2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20/6/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20/11/2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2013);
- Luật Thương mại ngày 14/6/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18/6/2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02/9/2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);

- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08/12/2015);
- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2015);
- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2015);
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2014);
- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02/11/2013);
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2012);
- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01/02/2012);
- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2009);
- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2007);

- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19/11/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/12/2007);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27/01/2007);
- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);
- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Thông tư số 15/2015/TT-BTP ngày 16/11/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 02/01/2016);
- Thông tư số 115/2015/TTLT-BTC-BTP ngày 11/8/2015 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTC ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 29/9/2015);
- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/06/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2015);
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực ngày 05 tháng 7 năm 2014);
- Thông tư số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2012);
- Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2014);
- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực kể từ ngày 31/3/2016).

14. Thủ tục công chứng hợp đồng cho mượn nhà

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Nộp hồ sơ

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

- Bước 2: Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ

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

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

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

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

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

- Bước 3: Soạn thảo và ký văn bản

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

+ Trường hợp văn bản do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng: nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không

vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện nộp hồ sơ công chứng:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu công chứng.

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

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

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà mà pháp luật quy định phải có, như:

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng (trong trường hợp bên cho mượn là cá nhân):

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

* Một trong những Bản sao Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:
 - ✓ Bản sao khai sinh.
 - ✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:
 - ✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.
- 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.

* Một trong những Bản sao Giấy tờ về việc chứng minh các bên đủ điều kiện tham gia giao dịch:

- Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu.

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

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

* Một trong những Bản sao Giấy tờ chứng minh về tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch của pháp nhân:

- Giấy đăng ký kinh doanh/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

- Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

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

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

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức hành nghề công chứng.

f) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Hợp đồng cho mượn nhà được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

g) Phí:

- **Phí công chứng:** 40 nghìn đồng/trường hợp

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

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

h) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

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

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

- Điều kiện của nhà ở cho mượn:

+ Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật hoặc có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc có Giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai nếu là đầu tư xây dựng nhà ở;

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

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

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

+ Phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường;

+ 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;

+ Việc cho mượn nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn phần thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác;

+ Việc cho mượn tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên mượn biết về việc tài sản cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết;

+ Không được cho mượn căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

- Điều kiện chung về các bên tham gia:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

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

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

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

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

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

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

- Điều kiện của Bên cho mượn nhà ở:

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

+ Nếu là cá nhân thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và việc yêu cầu công chứng được thực hiện thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức đó;

- Điều kiện của bên mượn nhà ở:

+ Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

+ Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

+ Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở;

- Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này;

- Việc cho mượn nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật Nhà ở năm 2014 và theo thỏa thuận trong hợp đồng;

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

- Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng mượn nhà ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Công chứng ngày 20/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Hôn nhân và gia đình ngày 19/6/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015);
- Luật Hộ tịch ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Cư trú ngày 29/11/2006 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2007);
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú ngày 20/6/2013 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2014);
- Luật Doanh nghiệp ngày 26/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015);
- Luật Căn cước công dân năm 2014 ngày 20/11/2014 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Luật Hợp tác xã ngày 20/11/2012 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2013);
- Luật Thương mại ngày 14/6/2005 (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2006);
- Luật Cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài ngày 18/6/2009 (có hiệu lực kể từ ngày 02/9/2009);
- Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2016);
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2015);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2015);
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực kể từ ngày 08/12/2015);
- Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/5/2015);
- Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2015);

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014);
- Nghị định số 31/2014/NĐ-CP ngày 18/4/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Cư trú (có hiệu lực kể từ ngày 15/6/2014);
- Nghị định 106/2013/NĐ-CP ngày 17/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân đã được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 02/11/2013);
- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/ 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 10/4/2012);
- Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự (có hiệu lực kể từ ngày 01/02/2012);
- Nghị định số 130/2008/NĐ-CP ngày 19/12/2008 của Chính phủ về Giấy chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2009);
- Nghị định số 136/2007/NĐ-CP ngày 17/8/2007 của Chính phủ về xuất cảnh, nhập cảnh của công dân Việt Nam (có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2007);
- Nghị định số 170/2007/NĐ-CP ngày 19/11/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/12/ 2007);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực kể từ ngày 27/01/2007);
- Nghị định số 05/1999/NĐ-CP ngày 03/02/1999 của Chính phủ về chứng minh nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 5 năm 1999);

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

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

- Thông tư số 115/2015/TTLT-BTC-BTP ngày 11/8/2015 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp ban hành Thông tư liên tịch sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTC ngày 19/01/2012 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 29/9/2015);

- Thông tư số 06/2015/TT-BTP ngày 15/06/2015 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2015);

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có hiệu lực ngày 05 tháng 7 năm 2014);

- Thông tư số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2012);

- Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa (có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2014);

- Quyết định số 08/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực kể từ ngày 31/3/2016).

(Xem tiếp Công báo số 40)