

44. Thủ tục công chứng hợp đồng thuê tài sản

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

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

* 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)...

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:
 - ✓ Bản sao khai sinh.
 - ✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên.
 - ✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:
 - ✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.
- Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:
 - ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.

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

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

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

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

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

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

▪ Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (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...(có nghi ngờ về năng lực hành vi của bên tham gia giao kết hợp đồng).

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 thuê tài sản được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

g) Phí:

- **Phí công chứng:** Tính trên tổng số tiền thuê, được tính như sau:

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

Số TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
		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.

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. Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê.

- 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 các bên:

+ 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.

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

+ Điều kiện đối với các bên:

* Bên cho thuê phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản, người được cho thuê theo quy định pháp luật hoặc người được chủ sở hữu, sử dụng cho phép, ủy quyền để thực hiện việc cho thuê tài sản.

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

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

- Điều kiện đối với tài sản:

+ Phải có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên, được phép tham gia giao dịch dân sự;

+ Việc cho thuê tài sản thế chấp phải được thông báo cho bên thuê, bên nhận thế chấp biết.

- Một số điều kiện khác:

+ Giá thuê tài sản do các bên thoả thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì các bên chỉ được thoả thuận về giá thuê trong phạm vi khung giá đó;

+ Thời hạn thuê do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì được xác định theo mục đích thuê. Trong trường hợp các bên không thoả thuận về thời hạn thuê hoặc thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì hợp đồng thuê hết thời hạn khi bên thuê đã đạt được mục đích thuê;

+ Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý;

+ Bên cho thuê phải giao tài sản cho bên thuê đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng và đúng thời điểm, địa điểm đã thoả thuận và cung cấp những thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản đó. Trong trường hợp bên cho thuê chậm giao tài sản thì bên thuê có thể gia hạn giao tài sản hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại; nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thoả thuận thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

+ Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thoả thuận. Trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

+ Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thoả thuận; nếu không có thoả thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê được xác định theo tập quán nơi trả tiền; nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê. Trong trường hợp các bên thoả thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

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

- Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi

ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

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

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

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).

45. Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

✓ Bản sao khai sinh.

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

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

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

- ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.
 - ✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ.
 - ✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.
- * Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:
- Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu.
 - Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...
 - Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam).
 - Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư): có các giấy tờ thể hiện tư cách pháp nhân và thẩm quyền quyết định thực hiện giao dịch theo pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư:
 - ✓ Giấy đăng ký kinh doanh/ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/giấy phép đầu tư.
 - ✓ Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng theo Điều lệ của doanh nghiệp).
 - ✓ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/Hội đồng quản trị/Đại hội cổ đông/Ban chủ nhiệm hợp tác xã/Đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...
 - ✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 thế chấp tài sản được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

g) Phí:

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

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

Số TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
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.

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 chung đối với các bên:

+ 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.

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

+ Điều kiện đối với bên thế chấp:

* Là chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản hoặc người được chủ sở hữu, sử dụng cho phép, ủy quyền để thực hiện việc thế chấp tài sản.

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

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

+ Điều kiện chung đối với bên nhận thế chấp:

* Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật dân sự; không thuộc trường hợp không được nhận thế chấp tài sản theo quy định pháp luật (nếu có);

* Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật Việt Nam, không thuộc trường hợp không được nhận thế chấp tài sản theo quy định pháp luật (nếu có);

* Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; không thuộc trường hợp không được nhận thế chấp tài sản theo quy định pháp luật (nếu có);

- Điều kiện đối với tài sản:

+ Phải có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định; không bị tranh chấp, không bị kê biên, được phép tham gia giao dịch dân sự;

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

+ Đối tượng của hợp đồng thế chấp là tài sản được phép giao dịch. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng thế chấp là vật thì vật phải được xác định rõ. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng thế chấp là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên thế chấp.

- Một số điều kiện đặc thù:

+ Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp;

+ Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản được hình thành trong tương lai;

+ Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thoả thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp;

+ Tài sản đang cho thuê cũng có thể được dùng để thế chấp. Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê tài sản thuộc tài sản thế chấp, nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định;

+ Trong trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp. Bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả số tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chi trả bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán với bên nhận thế chấp;

+ Trong trường hợp thế chấp nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự thì mỗi tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận mỗi tài sản bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ;

+ Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

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

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

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

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

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).

46. Thủ tục công chứng hợp đồng đặt cọc

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

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

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

* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng;

▪ 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 (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay).

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

✓ Bản sao khai sinh.

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

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

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

- ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.
 - ✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ.
 - ✓ Văn bản cam kết về việc người giám hộ giao dịch liên quan đến tài sản vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ.
- * Giấy tờ chứng minh tư cách chủ thể tham gia giao dịch:
- Cá nhân là người Việt Nam cư trú trong nước: hộ khẩu.
 - Cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài: có các giấy tờ chứng minh theo quy định của pháp luật về quốc tịch như: Giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam; giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân, các giấy tờ chứng minh được phép nhập cảnh vào Việt Nam...
 - Cá nhân nước ngoài: có giấy tờ theo quy định pháp luật, thể hiện việc được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật; hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan (đối với trường hợp cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam).
 - Tổ chức, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (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.
 - ✓ 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 thuê/ cho thuê hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao

dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 đặt cọc 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 chung đối với các bên:

+ 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.

+ 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;

+ Phải là các bên dự định giao kết hoặc đã giao kết hợp đồng dân sự mà cần có sự bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự:

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

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

- Điều kiện đối với tài sản đặt cọc: phải là khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác.

- Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

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

- 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 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).

47. Thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp**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. Trường hợp 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: Trường hợp 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 sở hữu đối với phần vốn góp theo quy định của pháp luật doanh nghiệp.

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

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:
 - ✓ Bản sao khai sinh.
 - ✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên.
 - ✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:
 - ✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.
- Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:
 - ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.
 - ✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 chuyển nhượng phần vốn góp được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

g) Phí:

- **Phí công chứng:** Tính trên giá trị tài sản.

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

Số TT	Giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch	Mức thu (đồng/trường hợp)
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.

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 chung đối với các bên chuyển nhượng:

+ 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;

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

+ Điều kiện đối với bên chuyển nhượng:

* Là chủ sở hữu phần vốn góp trong hoặc là người có quyền bán tài sản theo quy định pháp luật hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện việc chuyển nhượng phần vốn góp.

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

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

+ Điều kiện đối với bên nhận chuyển nhượng:

* Nếu là cá nhân trong nước thì phải có năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật dân sự; phải thuộc trường hợp được nhận vốn góp theo quy định pháp luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

* 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 theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc trường hợp được nhận vốn góp theo quy định pháp luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

* Nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; phải thuộc trường hợp được nhận vốn góp theo quy định pháp luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Điều kiện đối với phần vốn góp chuyển nhượng:

+ Phải có giấy chứng nhận hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu;

+ Không được bán, chuyển nhượng phần vốn góp hiện đang thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;

+ Phần vốn góp không bị tranh chấp, không bị kê biên, được phép tham gia giao dịch dân sự;

+ Không thuộc những trường hợp bị cấm hay hạn chế chuyển nhượng theo Điều lệ doanh nghiệp, quy định pháp luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- 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).

48. Thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở**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. Trường hợp 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: Trường hợp 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:

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:
 - ✓ Bản sao khai sinh.
 - ✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên.
 - ✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:
 - ✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.
- Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:
 - ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.
 - ✓ Văn bản thỏa thuận cử người giám hộ, người giám sát giám hộ, đăng ký giám hộ.

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

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

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

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

▪ 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).

* 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.

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 ủy quyền quản lý nhà ở được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

g) Phí:

- **Phí công chứng:** 50.000 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.

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. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền.

- 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 tham gia giao dịch:

+ 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.

- Điều kiện chung đối với các bên:

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

+ 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;

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

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

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

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

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

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

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

- Điều kiện đặc thù đối với các bên tham gia:

+ Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

* 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.

* Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì được ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

* Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam ủy quyền quản lý nhà ở.

* Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất.

* Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào sổ địa chính.

Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 thì được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Bên được ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

* 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 Nhà ở năm 2014 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 này đồng thời phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Một số điều kiện đặc thù khác:

+ Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền; nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền;

+ Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

+ Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu

chung theo phần thì có quyền ủy quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác;

+ Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được ủy quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự 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).

49. Thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền

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

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

* Giấy tờ xác thực về công việc được ủy quyền

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

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

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

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

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

✓ Bản sao khai sinh.

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

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

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Điều lệ của doanh nghiệp/hợp tác xã.

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

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

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

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

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

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận 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 ủy quyền được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** 50.000 đồng/trường hợp.

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

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

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

- Điều kiện đối với các bên:

+ 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.

+ 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;

+ Bên ủy quyền phải là có quyền hợp pháp để thực hiện công việc được giao trong văn bản ủy quyền;

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

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

+ Trong trường hợp ủy quyền liên quan đến tài sản mà pháp luật có quy định điều kiện ràng buộc đối với bên được ủy quyền thì phải tuân thủ quy định này.

- Điều kiện đối với công việc ủy quyền:

+ Thời hạn ủy quyền do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thoả thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền;

+ Bên được ủy quyền chỉ được ủy quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên ủy quyền đồng ý hoặc pháp luật có quy định. Hình thức hợp đồng ủy quyền lại cũng phải phù hợp với hình thức hợp đồng ủy quyền ban đầu. Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu;

+ Nếu ủy quyền liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật có liên quan;

+ Không được phép ủy quyền trong một số trường hợp mà pháp luật không cho phép như kết hôn, ly hôn, lập di chúc, nhận cha, mẹ, con...

- Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền.

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

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

- Khi công chứng các hợp đồng ủy quyền, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tham gia.

- 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 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).

50. Thủ tục công chứng bản dịch

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

+ Công chứng viên tiếp nhận bản chính giấy tờ, văn bản cần dịch, kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. 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.

+ Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến công chứng bản dịch; giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc 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: Giao cho người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức mình thực hiện dịch

Tổ chức hành nghề công chứng chuyển giao cho người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức hành nghề công chứng mình thực hiện việc dịch.

- Bước 4: Ký bản dịch và ký chứng nhận bản dịch

Người phiên dịch phải ký vào từng trang của bản dịch trước khi công chứng viên ghi lời chứng và ký vào từng trang của bản dịch.

Trong trường hợp cộng tác viên phiên dịch đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng mà mình làm cộng tác viên thì có thể ký trước vào bản dịch; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của cộng tác viên phiên dịch với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện:

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

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

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

* Giấy tờ cần xuất trình: Bản chính văn bản, giấy tờ cần dịch.

* Giấy tờ cần nộp:

+ Phiếu yêu cầu công chứng;

+ Bản sao văn bản, giấy tờ cần công chứng bản dịch (số lượng tùy theo nhu cầu của người yêu cầu công chứng)

- 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.

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

g) Kết quả thủ tục hành chính: Bản dịch được công chứng hoặc văn bản từ chối, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** 50.000 đồng/trang đối với bản dịch thứ nhất. Trường hợp người yêu cầu công chứng cần nhiều bản dịch thì từ bản dịch thứ hai trở lên thu 5.000 đồng/trang đối với trang thứ nhất, trang thứ hai; từ trang thứ ba trở lên thu 3.000 đồng/trang nhưng mức thu tối đa không quá 200.000 đồng/bản.

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không

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

- 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.

- Việc dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt để công chứng phải do người phiên dịch là cộng tác viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện. Cộng tác viên phải là người tốt nghiệp đại học ngoại ngữ hoặc đại học khác mà thông thạo thứ tiếng nước ngoài đó. Cộng tác viên phải chịu trách nhiệm đối với tổ chức hành nghề công chứng về tính chính xác, phù hợp của nội dung bản dịch do mình thực hiện.

- Trong trường hợp cộng tác viên phiên dịch đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng mà mình làm cộng tác viên thì có thể ký trước vào bản dịch; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của cộng tác viên phiên dịch với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng.

- Từng trang của bản dịch phải được đóng dấu chữ “Bản dịch” vào chỗ trống phía trên bên phải; bản dịch phải được đính kèm với bản sao của bản chính và được đóng dấu giáp lai.

- Lời chứng của công chứng viên đối với bản dịch phải ghi rõ thời điểm, địa điểm công chứng, họ tên công chứng viên, tên tổ chức hành nghề công chứng; họ tên

người phiên dịch; chứng nhận chữ ký trong bản dịch đúng là chữ ký của người phiên dịch; chứng nhận nội dung bản dịch là chính xác, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; có chữ ký của công chứng viên và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.

- Công chứng viên không được nhận và công chứng bản dịch trong các trường hợp sau đây:

+ Công chứng viên biết hoặc phải biết bản chính được cấp sai thẩm quyền hoặc không hợp lệ; bản chính giả;

+ Giấy tờ, văn bản được yêu cầu dịch đã bị tẩy xoá, sửa chữa, thêm, bớt hoặc bị hư hỏng, cũ nát không thể xác định rõ nội dung;

+ Giấy tờ, văn bản được yêu cầu dịch thuộc bí mật nhà nước; giấy tờ, văn bản bị cấm phổ biến theo quy định của pháp luật.

- 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).

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

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

- 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);

- 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 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 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 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).

51. Thủ tục cấp bản sao văn bản công chứng

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

Trưởng Tổ chức hành nghề công chứng tiếp nhận Phiếu yêu cầu cấp bản sao văn bản công chứng, kèm theo Phiếu yêu cầu phải có giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác của người yêu cầu.

Trường hợp xét thấy không có cơ sở để cấp bản sao văn bản công chứng thì ghi rõ lý do không cấp.

Nếu người yêu cầu thuộc đối tượng được cấp bản sao văn bản công chứng, Trưởng Tổ chức hành nghề công chứng chuyển hồ sơ cho bộ phận lưu trữ tiến hành lục và sao chụp bản lưu văn bản công chứng.

- Bước 3: ký chứng nhận

Nhân viên lưu trữ photocopy văn bản công chứng từ hồ sơ lưu trữ, trình công chứng viên ký chứng nhận bản sao và chuyển Bộ phận thu lệ phí.

- Bước 4: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện:

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

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

trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Phiếu yêu cầu cấp bản sao văn bản công chứng.

+ Bản sao giấy tờ tùy thân:

* Trường hợp là cá nhân: 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.

* Trường hợp là tổ chức:

▪ Giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép thành lập hoặc đăng ký hoạt động;

▪ Chứng minh nhân dân/ căn cước công dân/hộ chiếu của người đại diện pháp nhân/tổ chức;

▪ Văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật cho người khác kèm theo chứng minh của người trực tiếp yêu cầu cung cấp bản sao văn bản công chứng.

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết hồ sơ: Ngay trong ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

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

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

g) Kết quả thủ tục hành chính: Bản sao văn bản công chứng hoặc văn bản từ chối, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí cấp bản sao văn bản công chứng:** 5.000 đồng/trang, từ trang thứ ba (3) trở lên thì mỗi trang thu 3 nghìn đồng nhưng tối đa không quá 100.000 đồng/bản.

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: không.

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

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

- Việc cấp bản sao văn bản công chứng chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Cấp theo yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch đã được công chứng;

- Cấp theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cung cấp hồ sơ công chứng phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra, thanh tra, truy tố, xét xử, thi hành án liên quan đến việc đã công chứng.

- Việc cấp bản sao văn bản công chứng do tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ bản chính văn bản công chứng đó thực hiện.

- Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu có vấn đề chưa rõ, 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.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính

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

- 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);

- 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 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 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 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).

52. Thủ tục công chứng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng, giao dịch**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. Trường hợp 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: Trường hợp 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/văn bản cần được sửa đổi, bổ sung.

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

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

* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng:

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

- Trong trường hợp giao dịch của người chưa thành niên:
 - ✓ Bản sao khai sinh.
 - ✓ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của con chưa thành niên.
 - ✓ Trong trường hợp người chưa thành niên thực hiện các giao dịch: Giấy chấp thuận của người đại diện theo pháp luật cho người chưa thành niên thực hiện, xác lập giao dịch dân sự theo quy định pháp luật.
- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:
 - ✓ Hợp đồng ủy quyền được lập đúng hình thức quy định.
- Trong trường hợp mất/hạn chế năng lực hành vi:
 - ✓ Án tòa tuyên bố mất năng lực hành vi/hạn chế năng lực hành vi dân sự.

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

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

* Giấy tờ chứng minh tư cách 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).

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

- 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/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng, giao dịch được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- Phí công chứng:

+ Việc sửa đổi, bổ sung không tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch: 40 nghìn đồng/trường hợp;

+ Việc sửa đổi, bổ sung không tăng giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch:

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.

- Trong trường hợp hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép thì việc sửa đổi hợp đồng cũng phải tuân theo hình thức đó.

- 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 các bên:

+ 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.

+ 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;

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

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

- Trong trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản mà pháp luật có quy định điều kiện ràng buộc thì phải tuân thủ quy định này.

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

- Trong trường hợp hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba: khi người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích thì dù hợp đồng chưa được thực hiện, các bên giao kết hợp đồng cũng không được sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng, trừ trường hợp được người thứ ba đồng ý.

- Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự 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 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 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).

53. Thủ tục công chứng văn bản hủy bỏ hợp đồng giao dịch**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. Trường hợp 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: Trường hợp nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện 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.

+ Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cần hủy bỏ.

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

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

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

* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng:

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

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

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

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

✓ Bản sao khai sinh.

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

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

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

* Giấy tờ chứng minh tư cách 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).

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

- 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: Văn bản hủy bỏ hợp đồng, giao dịch được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** 25.000 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. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền.

- 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 các bên:

+ 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.

+ 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;

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

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

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

- Trong trường hợp hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba: khi người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích thì dù hợp đồng chưa được thực hiện, các bên giao kết hợp đồng cũng không được sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng, trừ trường hợp được người thứ ba đồng ý.

- Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

- 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).

54. Thủ tục công chứng văn bản chấm dứt hợp đồng giao dịch

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. Trường hợp 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: Trường hợp nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác

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

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

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

- Bước 4: Ký chứng nhận

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

- Bước 5: Trả kết quả công chứng

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

b) Cách thức thực hiện 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.

+ Hợp đồng, giao dịch đã được công chứng cần chấm dứt.

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

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

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

* Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng:

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

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

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

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

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

* Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

✓ Bản sao khai sinh.

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

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

▪ Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

* Giấy tờ chứng minh tư cách 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).

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

- 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: Văn bản chấm dứt hợp đồng, giao dịch được công chứng hoặc văn bản từ chối công chứng, có nêu rõ lý do.

h) Phí:

- **Phí công chứng:** 25.000 đồng/trường hợp.

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

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

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không.

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

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán.

- 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 các bên:

+ 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.

+ 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;

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

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

- Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng:

+ Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định;

+ Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- 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 đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

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

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

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

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

- Bộ luật Dân sự 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 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 47 + 48)