

51. Thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.
- Nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của Phòng Công chứng.

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

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

• Nhận phiếu hẹn ký văn bản khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc Bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của Phòng Công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

+ Bước 2: Các bên có mặt theo phiếu hẹn, mang theo các giấy tờ có liên quan để được hướng dẫn ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

+ Bước 3: Sau khi ký kết văn bản thỏa thuận phân chia di sản và được Công chứng viên ký chứng nhận, các bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

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

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

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

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

- Trường hợp hồ sơ đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và cấp phiếu hẹn (phiếu hẹn ghi rõ ngày tháng năm nhận hồ sơ, thời gian, địa điểm hẹn văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và các lưu ý khác).

+ Bước 2: Công chứng viên chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ để thực hiện

những việc cụ thể do Công chứng viên phân công (rà soát, chỉnh lý dự thảo văn bản niêm yết, văn bản thỏa thuận phân chia di sản do các bên đã nộp, đánh máy, in ấn, tính lệ phí...).

Công chứng viên ký văn bản niêm yết và phân công cán bộ của Phòng Công chứng đi niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. (Việc niêm yết phải có sự chứng kiến và ghi nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã).

Trong trường hợp nơi thường trú hoặc tạm trú của người để lại di sản không ở thành phố Hồ Chí Minh, thì cơ quan công chứng có thể ủy thác cho Ủy ban nhân dân cấp xã - nơi thường trú hoặc tạm trú của người để lại di sản thực hiện việc niêm yết.

+ Bước 3: Theo phiếu hẹn, khi người yêu cầu công chứng liên hệ:

- Trường hợp có khiếu nại, tố cáo, cán bộ nghiệp vụ hướng dẫn khách gặp Công chứng viên để được giải thích, hướng dẫn (tùy theo nội dung khiếu nại, tố cáo).

- Trường hợp không có khiếu nại, tố cáo, cán bộ nghiệp vụ hướng dẫn khách đọc, kiểm tra nội dung văn bản khai nhận di sản. Trường hợp khách có yêu cầu sửa đổi, bổ sung văn bản thì Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại (thời gian hẹn lại: 02 ngày làm việc). Nếu khách đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản, Công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi dân sự của khách, giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng; hướng dẫn khách ký, điểm chỉ vào văn bản trước mặt mình..

+ Bước 4: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí

+ Bước 5: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- **Cách thức thực hiện:**

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

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

- **Thành phần, số lượng hồ sơ:**

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo văn bản thỏa thuận phân chia di sản

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bằng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chứng khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bằng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm 1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

4.6. Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp nhà đã xây dựng lại hoặc hoá đồ nhà chưa được thể hiện trên giấy chủ quyền)/

4.7 Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô, gắn máy, đăng ký tàu thuyền...(đối với động sản phải đăng ký). Hoặc các giấy tờ chứng minh sở hữu đối với các tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu (như máy móc, trang thiết bị...): Hợp đồng mua bán kèm theo thanh lý hợp đồng; Hóa đơn; Tờ khai hải quan kèm hợp đồng ngoại, thanh lý hợp đồng; Hợp đồng thuê sạp chợ; giấy xác nhận cổ phiếu, chứng chỉ tiền gửi...

5. Chứng tử của người để lại di sản (xác định thời điểm mở thừa kế)

6. Khai sinh của người chết, của người thỏa thuận phân chia di sản (trong trường hợp thừa kế theo pháp luật hoặc là thừa kế bắt buộc không phụ thuộc vào nội dung di chúc)

7. Di chúc (trong trường hợp thừa kế theo di chúc)

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

8.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng của người để lại di sản

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

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

-Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

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

8.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao Giấy khai sinh

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

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

- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

8.3 Trong trường hợp người khai nhận di sản là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài: các giấy tờ chứng minh về việc được thừa kế tài sản hay phần giá trị tài sản:

▪ Đối tượng được thừa kế và được sở hữu:

- Hộ chiếu Việt Nam/ Hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam (giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân)

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà tại Việt Nam:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: xuất trình Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao

gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội: xuất trình xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời (lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật).

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam: Xuất trình văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam.

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ: xuất trình giấy tờ v/v được phép về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam.

Các đối tượng Người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác chỉ được thừa kế phần giá trị tài sản.

8.4 Trong trường hợp người khai nhận là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

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

+ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/hội đồng quản trị/đại hội cổ đông/ban chủ nhiệm Hợp tác xã/đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch mua

/bán tài sản/hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...

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

8.5 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.

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:** Không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ. (Thời hạn này không bao gồm thời gian niêm yết văn thỏa thuận phân chia di sản).

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

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

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

+ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

▪ Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

▪ Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

▪ Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

▪ Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

▪ Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

▪ Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

▪ Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

▪ Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Người duy nhất được hưởng di sản theo pháp luật hoặc những người cùng được hưởng di sản theo pháp luật nhưng thỏa thuận không phân chia di sản đó có quyền yêu cầu công chứng văn bản khai nhận di sản.

+ Trong trường hợp di sản là quyền sử dụng đất hoặc tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì người yêu cầu công chứng phải xuất trình giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của người để lại di sản đó.

+ Trong trường hợp thừa kế theo pháp luật, người yêu cầu công chứng còn phải xuất trình giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo quy định của pháp luật về thừa kế.

+ Trong trường hợp thừa kế theo di chúc, người yêu cầu công chứng còn phải xuất trình di chúc

+ Công chứng viên phải kiểm tra để xác định người để lại di sản đúng là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và những người yêu cầu công chứng đúng là người được hưởng di sản; nếu thấy chưa rõ hoặc có căn cứ cho rằng việc để lại di sản và hưởng di sản là không đúng pháp luật thì từ chối yêu cầu công chứng hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên tiến hành xác minh.

+ Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự

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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Quyết định số 19/2009/QĐ-UB ngày 25/2/2009 của UBND TP.HCM Quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa;

+ Quyết định số 38/2000/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 2000 của UBND TP. HCM về thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất tại TP.HCM;

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

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

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

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

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

THỎA THUẬN PHÂN CHIA DI SẢN

Hôm nay, vào lúc.....giờ.....phút....., ngày.....tháng.....năm....., tại Phòng Công chứng số thành phố Hồ Chí Minh, trước mặt Ông/Bà....., Công chứng viên Phòng Công chức số thành phố Hồ Chí Minh,

Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên A. Bà/Ông:

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân số: do:

cấp ngày..... tháng..... năm

Địa chỉ thường trú:

Là

Bên B. Bà/Ông:

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân số: do:

cấp ngày..... tháng..... năm

Địa chỉ thường trú:

Là

Bên C. Bà/Ông:

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân số: do:

cấp ngày..... tháng..... năm

Địa chỉ thường trú:

Là

Bên D. Bà/Ông:

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân số: do:

cấp ngày..... tháng..... năm

Địa chỉ thường trú:

Là

Bên E. Bà/Ông:

Ngày, tháng, năm sinh:

Chứng minh nhân dân số: do:

cấp ngày tháng năm

Địa chỉ thường trú:

Là

Chúng tôi là những người thừa kế theo di chúc (hoặc theo pháp luật) của:

Ông/bà chết ngày (có giấy Chứng tử số do Ủy ban nhân dân lập ngày). Tài sản thừa kế là căn cứ theo các chứng từ sở hữu đã được cơ quan thẩm quyền cấp, gồm:

Nội dung thỏa thuận

I. ĐỐI VỚI TÀI SẢN THỪA KẾ LÀ BẤT ĐỘNG SẢN:

Điều 1: Bất động sản tọa lạc tại số: đường phường (xã) quận (huyện) là di sản do Ông/bà chết để lại, có đặc điểm:

ĐẶC ĐIỂM NHÀ: (căn cứ bản vẽ hiện trạng do _____ lập ngày _____)

- Loại nhà cấp Cấu trúc:

- Diện tích khuôn viên:

- Diện tích xây dựng:

- Diện tích sử dụng:

Bằng thỏa thuận này, các bên nhất trí phân chia bất động sản được xác định nêu trên đây như sau:

Bên A Bà/Ông:

được quyền thừa kế và sở hữu phần nhà có đặc điểm sau:

- Loại nhà cấp Cấu trúc:

- Diện tích khuôn viên:

- Diện tích xây dựng:

- Diện tích sử dụng:

Bên B Bà/Ông:

được quyền thừa kế và sở hữu phần nhà có đặc điểm sau:

- Loại nhà cấp Cấu trúc:

- Diện tích khuôn viên:

- Diện tích xây dựng:

- Diện tích sử dụng:

Bên C Bà/Ông:

được quyền thừa kế và sở hữu phần nhà có đặc điểm sau:

- Loại nhà cấp Cấu trúc:

- Diện tích khuôn viên:
- Diện tích xây dựng:
- Diện tích sử dụng:

Bên D Bà/Ông:

được quyền thừa kế và sở hữu phần nhà có đặc điểm sau:

- Loại nhà cấp Cấu trúc:
- Diện tích khuôn viên:
- Diện tích xây dựng:
- Diện tích sử dụng:

Bên E Bà/Ông:

được quyền thừa kế và sở hữu phần nhà có đặc điểm sau:

- Loại nhà cấp Cấu trúc:
- Diện tích khuôn viên:
- Diện tích xây dựng:
- Diện tích sử dụng:

(Xem thêm bản vẽ hiện trạng về phân chia di sản)

Điều 2: Các bên đã đồng ý nhận quyền sở hữu phần bất động sản nói trên như trong thực tế, cũng như đã miêu tả trong hợp đồng này.

Các bên chấp nhận các quy định về địa dịch thông hành, về lộ giới, quy hoạch về xây dựng, chỉnh trang đô thị, quy hoạch sử dụng đất vì lợi ích quốc gia trong tương lai.

Điều 3: Thời gian giao nhận nhà

- Thời gian giao nhận nhà:
- Điều kiện giao nhà:

Bên phải giao cho bên số tiền là đồng (nhằm bù đắp cho phần chênh lệch giữa diện tích được hưởng thừa kế với diện tích thừa kế được chia). Thời hạn thanh toán là

Bên phải giao cho bên số tiền là đồng (nhằm bù đắp cho phần chênh lệch giữa diện tích được hưởng thừa kế với diện tích thừa kế được chia). Thời hạn thanh toán là

Bên phải giao cho bên số tiền là đồng (nhằm bù đắp cho phần chênh lệch giữa diện tích được hưởng thừa kế với diện tích thừa kế được chia). Thời hạn thanh toán là

Các bên phải di chuyển người và đồ vật ra khỏi phần nhà và giao phần nhà cho bên nhận theo thỏa thuận nêu trên, phải giao nhà cùng các tiện nghi như đồng hồ điện, nước, các công trình phụ sẵn có.

Các bên bảo đảm cho nhau về mặt pháp lý và thực tế được trọn quyền sở hữu phần nhà đã được thỏa thuận phân chia nêu trên.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của các bên:

Các bên giao phần nhà cho nhau đúng hiện trạng, đúng thời gian quy định trong hợp đồng cho bên B; đồng thời giao đủ hồ sơ liên quan đến phần nhà nói trên, cùng các điều kiện đã nêu ở điều 3.

Phải bảo quản phần nhà trong thời gian chưa giao nhà, không được thế chấp, cho thuê hoặc hứa bán cho người khác.

Có nghĩa vụ tạo điều kiện thuận lợi cho các bên tiến hành trước bạ và cùng đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Đóng thuế đầy đủ và đăng ký theo quy định.

Điều 5: Cam kết của các bên:

Căn nhà nêu trong hợp đồng này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông/bà Các bên là những người thừa kế hợp pháp di sản do Ông/Bà.....chết để lại.

Ngoài những người có tên ở trên, không còn ai khác được hưởng di sản do của Ông/Bà.....chết để lại (Thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật)

Nhà kê cả đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng

Nhà không bị xử lý bằng quyết định cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành.

Đã xem xét và biết rõ tình trạng hiện hữu của căn nhà và quyền sử dụng đất trong khuôn viên kê cả giấy tờ chủ quyền nhà và bằng lòng nhận quyền sở hữu phần căn nhà nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì đã tự nguyện nhận quyền sở hữu phần căn nhà trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của căn nhà.

II. ĐỐI VỚI TÀI SẢN THỪA KẾ LÀ ĐỘNG SẢN:

CAM KẾT CHUNG:

Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ nội dung đã thỏa thuận.

Mọi sửa đổi bổ sung, hoặc hủy bỏ nội dung đã thỏa thuận này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản, do các bên ký tên với sự chứng kiến của Công chức viên Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh và trước khi đăng ký tại

Thỏa thuận được lập thànhbản, mỗi bản.....trang, các bản đều giống nhau, các bên giữ 01 bản để trước bạ và đăng ký quyền sở hữu, Phòng Công chứng số..... thành phố Hồ Chí Minh lưu 01 bản.

Sau khi đọc lại lần cuối và hiểu rõ, các bên cùng ký tên dưới đây.

(BÊN A)

(BÊN B)

(các bên ký và ghi rõ họ và tên)

(BÊN C)

(BÊN D)

(BÊN E)

52. Thủ tục công chứng văn bản từ chối nhận di sản

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

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

+ Bước 2: Người yêu cầu công chứng có mặt, nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của các tổ chức hành nghề công chứng.

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

+ Bước 3: Ký văn bản theo hướng dẫn của Công chứng viên. Sau khi được Công chứng viên ký chứng nhận, người yêu cầu công chứng chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

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

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo văn bản từ chối nhận di sản.

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

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

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

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

7. Các giấy tờ pháp luật chưa quy định, nhưng yêu cầu thêm

7.1 Chứng tử của người để lại di sản (xác định thời điểm mở thừa kế)

7.2 Khai sinh của người chết/của người từ chối di sản (trong trường hợp thừa kế theo pháp luật hoặc là thừa kế bắt buộc không phụ thuộc vào nội dung di chúc); kết hôn của vợ/chồng trong trường hợp người hưởng di sản là vợ/chồng của người chết.

7.3. Di chúc (trong trường hợp thừa kế theo di chúc).

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- Thời hạn giải quyết:

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

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

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

- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- Kết quả thủ tục hành chính: Văn bản từ chối nhận di sản.

- Lệ phí (nếu có):

* Phí Công chứng văn bản từ chối nhận di sản: 20.000 đồng/ 1 trường hợp.

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

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

- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

+ Văn bản từ chối nhận di sản

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Việc từ chối chỉ được thực hiện khi người từ chối di sản không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài 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.

+ Thời hạn từ chối nhận di sản là 06 tháng kể từ ngày mở thừa kế. Sau 06 tháng kể từ ngày mở thừa kế nếu không từ chối nhận di sản thì được coi là đồng ý nhận thừa kế.

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị

định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH¹⁴

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

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

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

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

¹⁴ Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

VĂN BẢN TỪ CHỐI NHẬN DI SẢN

Tại Phòng Công chứng số thành phố Hồ Chí Minh (*Trường hợp việc công chứng được thực hiện ngoài trụ sở, thì ghi địa điểm thực hiện công chứng và Phòng Công chứng*)

Tôi là (*ghi rõ họ và tên*):

Sinh ngày:/...../.....

Chứng minh nhân dân số: cấp ngày/...../..... tại

Hộ khẩu thường trú:

(*Trường hợp không có hộ khẩu thường trú, thì ghi theo đăng ký tạm trú*)

Tôi là người thừa kế theo di chúc lập ngày (*nếu di chúc có công chứng, chứng thực thì ghi rõ số, ngày và cơ quan chứng; trường hợp là người thừa kế theo pháp luật thì ghi là người thừa kế theo pháp luật*)

.....

.....

..... của ông(bà) chết ngày/...../..... theo Giấy chứng tử số
..... do Ủy ban nhân dân cấp ngày/...../.....

..... Di sản mà tôi được thừa kế là:

.....

.....

Nay tôi tự nguyện từ chối nhận di sản nêu trên mà tôi được hưởng.

Tôi xin cam đoan những thông tin về nhân thân đã ghi trong văn bản này là đúng sự thật và cam kết việc từ chối nhận di sản này không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác.

Tôi đã tự đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Hoặc chọn một trong các trường hợp sau đây:

Tôi đã đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điểm chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điểm chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điểm chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Tôi đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của Công chứng viên.

Người từ chối nhận di sản
(Ký và ghi rõ họ tên)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm.....(bằng chữ)
(Trường hợp công chứng ngoài giờ làm việc hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, thì ghi thêm giờ, phút và cũng ghi bằng chữ trong dấu ngoặc đơn)
tại Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh
(Trường hợp việc công chứng được thực hiện ngoài trụ sở, thì ghi địa điểm thực hiện công chứng và Phòng Công chứng),
tôi....., Công chứng viên Phòng Công chứng số.....thành phố Hồ Chí Minh

Chứng nhận:

- Văn bản từ chối nhận di sản này do ông(bà)lập;
- Tại thời điểm công chứng, người từ chối nhận di sản có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; người từ chối nhận di sản cam đoan việc từ chối nhận di sản không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác;
- Nội dung từ chối nhận di sản phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội;
- Người từ chối nhận di sản đã đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản khai nhận di sản này trước sự có mặt của tôi.

Hoặc chọn một trong các trường hợp sau đây:

Người từ chối nhận di sản đã tự đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã tự đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe Công chứng viên đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và ký, điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

Người từ chối nhận di sản đã nghe người làm chứng đọc văn bản từ chối nhận di sản, đồng ý tất cả các nội dung ghi trong văn bản và điền chỉ vào văn bản này trước sự có mặt của tôi.

- Văn bản từ chối nhận di sản này được lập thành bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,trang), cấp cho người từ chối nhận di sản bản chính; lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số công chứng, quyển sốTP/CC-SCC/HĐGD.

Công chứng viên

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

53. Thủ tục công chứng văn bản khai nhận di sản

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định.
- Nộp hồ sơ tại Phòng Công chứng.

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

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

• Nhận phiếu hẹn ký văn bản khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc Bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của tổ chức hành nghề công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

+ Bước 2: Các bên có mặt theo phiếu hẹn, mang theo các giấy tờ có liên quan để được hướng dẫn ký văn bản khai nhận di sản.

+ Bước 3: Sau khi ký kết văn bản khai nhận di sản và được Công chứng viên ký chứng nhận, các bên chờ gọi tên nộp lệ phí và nhận hồ sơ đã được đóng dấu tại bộ phận thu lệ phí.

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

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

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

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

- Trường hợp hồ sơ đầy đủ hợp lệ: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và cấp phiếu hẹn (phiếu hẹn ghi rõ ngày tháng năm nhận hồ sơ, thời gian, địa điểm hẹn văn bản khai nhận di sản và các lưu ý khác).

+ Bước 2: Công chứng viên chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ để thực hiện những việc cụ thể do Công chứng viên phân công (rà soát, chỉnh lý dự thảo văn bản niêm yết, văn bản khai nhận di sản do các bên đã nộp, đánh máy, in ấn, tính lệ phí...).

Công chứng viên ký văn bản niêm yết và phân công cán bộ của Phòng Công chứng đi niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã. Ngày niêm yết không trễ hơn 5 ngày sau khi nhận đủ hồ sơ. Việc niêm yết phải có sự chứng kiến và ghi nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã. Trong trường hợp nơi thường trú hoặc tạm trú của người để lại di sản không ở thành phố Hồ Chí Minh, thì cơ quan công chứng có thể ủy thác cho Ủy ban nhân dân cấp xã - nơi thường trú hoặc tạm trú của người để lại di sản thực hiện việc niêm yết. Việc ủy thác phải bằng công văn gửi bảo đảm, có hồi báo. Công văn ủy thác được phát hành không trễ hơn 5 ngày sau khi nhận đủ hồ sơ

+ Bước 3: Theo phiếu hẹn, khi người yêu cầu công chứng liên hệ:

- Trường hợp có khiếu nại, tố cáo, cán bộ nghiệp vụ hướng dẫn khách gặp Công chứng viên để được giải thích, hướng dẫn (tùy theo nội dung khiếu nại, tố cáo).

- Trường hợp không có khiếu nại, tố cáo, cán bộ nghiệp vụ hướng dẫn khách đọc, kiểm tra nội dung văn bản khai nhận di sản. Trường hợp khách có yêu cầu sửa đổi, bổ sung văn bản thì Công chứng viên xem xét và thực hiện việc sửa đổi, bổ sung ngay trong ngày hoặc hẹn lại (thời gian hẹn lại: 02 ngày làm việc). Nếu khách đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản, Công chứng viên kiểm tra năng lực hành vi dân sự của khách, giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng; hướng dẫn khách ký, điểm chỉ vào văn bản trước mặt mình..

+ Bước 4: Công chứng viên sau khi kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ, ký chứng nhận văn bản khai nhận di sản và chuyển hồ sơ cho cán bộ nghiệp vụ nộp Bộ phận thu lệ phí.

+ Bước 5: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

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

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo văn bản khai nhận di sản

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bằng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bằng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm 1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng

ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

4.6. Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp nhà đã xây dựng lại hoặc hoá đồ nhà chưa được thể hiện trên giấy chủ quyền)/

4.7 Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô, gắn máy, đăng ký tàu thuyền...(đối với động sản phải đăng ký). Hoặc các giấy tờ chứng minh sở hữu đối với các tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu (như máy móc, trang thiết bị...): Hợp đồng mua bán kèm theo thanh lý hợp đồng; Hóa đơn; Tờ khai hải quan kèm hợp đồng ngoại, thanh lý hợp đồng; Hợp đồng thuê sạp chợ; giấy xác nhận cổ phiếu, chứng chỉ tiền gửi...

5. Chứng tử của người để lại di sản (xác định thời điểm mở thừa kế)

6. Khai sinh của người chết, của người thỏa thuận phân chia di sản (trong trường hợp thừa kế theo pháp luật hoặc là thừa kế bắt buộc không phụ thuộc vào nội dung di chúc)

7. Di chúc (trong trường hợp thừa kế theo di chúc)

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

8.1 Giấy tờ chứng minh về tình trạng tài sản chung/riêng của người để lại di sản

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

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

- Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

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

8.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao Giấy khai sinh

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

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

- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

8.3 Trong trường hợp người khai nhận di sản là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

+ Người Việt Nam định cư ở nước Ngoài: các giấy tờ chứng minh về việc được thừa kế tài sản hay phần giá trị tài sản:

▪ Đối tượng được thừa kế và được sở hữu:

- Hộ chiếu Việt Nam/ Hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam (giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân)

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà tại Việt Nam:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: xuất trình Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội: xuất trình xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời (lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật).

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam: Xuất trình văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam.

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ: xuất trình giấy tờ v/v được phép về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam.

▪ Các đối tượng Người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác chỉ được thừa kế phần giá trị tài sản.

8.4 Trong trường hợp người khai nhận là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

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

+ Biên bản họp của Hội đồng thành viên/hội đồng quản trị/đại hội cổ đông/ban chủ nhiệm Hợp tác xã/đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch mua

/bán tài sản/hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...

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

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

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:** Không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ. (Thời hạn này không bao gồm thời gian niêm yết văn bản khai nhận di sản).

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Văn bản khai nhận di sản.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch.

• Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

• Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

• Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

• Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

▪ Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

▪ Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

▪ Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

▪ Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Người duy nhất được hưởng di sản theo pháp luật hoặc những người cùng được hưởng di sản theo pháp luật nhưng thỏa thuận không phân chia di sản đó có quyền yêu cầu công chứng văn bản khai nhận di sản.

+ Trong trường hợp di sản là quyền sử dụng đất hoặc tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì người yêu cầu công chứng phải xuất trình giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của người để lại di sản đó.

+ Trong trường hợp thừa kế theo pháp luật, người yêu cầu công chứng còn phải xuất trình giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản theo quy định của pháp luật về thừa kế.

+ Trong trường hợp thừa kế theo di chúc, người yêu cầu công chứng còn phải xuất trình di chúc.

+ Công chứng viên phải kiểm tra để xác định người để lại di sản đúng là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và những người yêu cầu công chứng đúng là người được hưởng di sản; nếu thấy chưa rõ hoặc có căn cứ cho rằng việc để lại di sản và hưởng di sản là không đúng pháp luật thì từ chối yêu cầu công chứng hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên tiến hành xác minh.

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

Công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

+ Công chứng viên của Phòng Công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính

hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);

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

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

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

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

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

+ Quyết định số 38/2000/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 2000 của UBND TP. HCM về thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất tại TP.HCM (có hiệu lực ngày 04 tháng 7 năm 2000);

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH ¹⁵

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

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

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

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

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

54. Thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà

- *Trình tự thực hiện:*

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định
- Nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của các Phòng Công chứng. Khi nộp hồ sơ không nhất thiết phải có mặt cả hai bên đương sự.
- Nhận phiếu hẹn ký hợp đồng khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc Bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của Phòng Công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

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

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bảng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ

thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm

1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

5. Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp nhà đã xây dựng lại hoặc họa đồ nhà chưa được thể hiện trên giấy chủ quyền)/ hoặc đối với những trường hợp chuyển nhượng tách thửa.

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

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

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

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

- Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

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

6.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Bản sao khai sinh

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

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

- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

6.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

+ Người Việt Nam định cư ở nước Ngoài:

- Hộ chiếu Việt Nam; Hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam (giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân)

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà tại Việt Nam:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: xuất trình Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có

công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội: xuất trình xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời (lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật).

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam: Xuất trình văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam.

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ: xuất trình giấy tờ v/v được phép về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam.

+ Cá nhân, tổ chức nước ngoài:

- Hộ chiếu

Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 2 và Điều 3 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

(Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết phải đang sinh sống tại Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ một năm trở lên và không thuộc diện được

hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ chứng nhận hoạt động đầu tư tương ứng với hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp)

6.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+Giấy đăng ký kinh doanh

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

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

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

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

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

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

+ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

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

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

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng mua bán nhà.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

+ Hợp đồng mua bán nhà

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

▪ Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

▪ Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

▪ Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

▪ Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

▪ Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

▪ Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

▪ Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người

được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

▪ Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

▪ Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;
- Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

▪ Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

+ Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung tuân thủ điều kiện sau:

▪ Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung vắng mặt mà đã được Tòa án tuyên bố mất tích thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

▪ Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phần quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền

ưu tiên mua; trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác. Trong trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

+ Mua bán nhà ở đang cho thuê tuân thủ điều kiện sau:

Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.

+ Đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam gồm:

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do ủy ban thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định nêu trên đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia các giao dịch về mua bán, tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam phải thực hiện các quy định sau đây:

- Thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 126 và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 92 của Luật Nhà ở;

- Thực hiện việc mua bán, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở theo đúng các quy định tại Chương V của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;

- Những người không thuộc diện quy định tại Điều 126 của Luật Nhà ở hoặc những người thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở nhưng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi được tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam không được sở hữu mà chỉ được hưởng giá trị của nhà ở (Tổ chức, cá nhân nước ngoài; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về Việt Nam cư trú có thời hạn dưới 6 tháng; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện chỉ được sở hữu một nhà ở và hiện đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam) được quyền trực tiếp bán hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về dân sự khi đã có các giấy tờ sau:

- Giấy tờ về tặng cho, thừa kế nhà ở theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã có ghi nhận về nhà ở của bên tặng cho, bên để thừa kế;

- Trường hợp ủy quyền cho tổ chức, cá nhân bán thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thuộc các đối tượng sau đây được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

- Cá nhân nước ngoài có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc được doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, bao gồm doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê giữ chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó;

- Cá nhân nước ngoài có công đóng góp cho Việt Nam được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng Huân chương, Huy chương; cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng Chính phủ quyết định;

- Cá nhân nước ngoài đang làm việc trong lĩnh vực kinh tế - xã hội có trình độ đại học hoặc tương đương trở lên và người có kiến thức, kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu;

- Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam;

(Cá nhân nước ngoài nêu trên phải đang sinh sống tại Việt Nam, được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ một năm trở lên và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;)

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật về đầu tư không có chức năng kinh doanh bất động sản, có nhu cầu về nhà ở cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở.

(Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ chứng nhận hoạt động đầu tư tương ứng với hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp).

+ Tại một thời điểm, số lượng nhà mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam tuân thủ điều kiện sau:

• Tại một thời điểm, cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại; nếu đối tượng này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một hoặc một số căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở; nếu doanh nghiệp này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

+ Việc bán nhà của tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam tuân thủ điều kiện sau:

+ Bán, tặng cho nhà ở thuộc sở hữu của mình sau thời hạn mười hai tháng, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân không thể tiếp tục cư trú tại Việt Nam thì được bán hoặc tặng cho nhà ở đã mua trước thời hạn quy định tại khoản này;

+ Nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu theo quy định của Nghị quyết là căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại và không thuộc khu vực hạn chế hoặc cấm người nước ngoài cư trú, đi lại.

+ Giao dịch đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam chỉ được thực hiện trong thời hạn được sở hữu nhà được quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

• Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

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

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để bán, sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án, chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công

chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

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

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);

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

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

+ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực ngày 08 tháng 10 năm 2006);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH ¹⁶

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

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

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

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

¹⁶Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(toàn bộ ngôi nhà số:.....đường.....phường.....quận.....)

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên bán ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày:.....tháng.....năm

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông)

Sinh ngày:.....tháng.....năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:.....đường.....

phường.....quận.....thành phố.....⁽²⁾

Bên mua ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày:.....tháng.....năm

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông)

Sinh ngày:.....tháng.....năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày.....tháng.....năm

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:.....đường.....

phường.....quận.....thành phố.....⁽²⁾

Bằng hợp đồng này, Bên bán bán cho Bên mua toàn bộ ngôi nhà với những thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng

1. Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số:đường.....
phường.....quận.....thành phố.....⁽³⁾, có thực trạng như sau:

a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng: m²
- Diện tích xây dựng: m²
- Diện tích xây dựng của tầng trệt: m²
- Kết cấu nhà:
- Số tầng:

b. Đất ở:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích: m²
- Hình thức sử dụng riêng m²

c. Các thực trạng khác: ⁽⁴⁾

(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó phần diện tích trong lộ giới)

2. Ông và Bà.....

là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: ngày..... tháng.....năm.....

do cấp ⁽⁵⁾

Điều 2. Giá và phương thức thanh toán

1. GIÁ MUA BÁN TOÀN BỘ CĂN NHÀ NÊU TRÊN LÀ:

(BẰNG CHỮ:.....).

2. BÊN MUA THANH TOÁN MỘT LẦN CHO BÊN BÁN BẰNG ĐỒNG VIỆT NAM ⁽⁶⁾.

3. Bên mua giao và Bên bán nhận đủ số tiền mua bán căn nhà nêu trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 3. Giao nhận nhà và các giấy tờ về nhà

1. Bên bán giao và Bên mua nhận ngôi nhà đúng như thực trạng nêu trên vào ngàytháng.....năm.....; trong thời hạn chưa giao nhà, Bên bán có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà đó.

2. Bên bán giao và Bên mua nhận bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ⁽⁵⁾ vào ngày.....tháng.....năm.....

Điều 4. Việc nộp thuế và lệ phí

Thuế và lệ phí liên quan đến việc mua bán ngôi nhà gồm: thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và lệ phí công chứng do bên mua chịu trách nhiệm nộp (7).

Điều 5. Đăng ký quyền sở hữu nhà

1. Bên mua có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với ngôi nhà nêu trên tại

Bên bán phải hỗ trợ, tạo điều kiện cho Bên mua hoàn thành thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại

2. Quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên được chuyển cho Bên mua, kể từ thời điểm Bên mua thực hiện xong việc đăng ký trước bạ sang tên tại

Điều 6. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành, thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện. ⁽⁸⁾

Điều 8. Cam kết của các bên

Bên bán và Bên mua chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên bán cam kết:

a. Ngôi nhà nêu trên:

- Thuộc quyền sở hữu của Bên bán;
- Không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;
- Không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

b. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên;

c. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ⁽⁵⁾ nêu trên là bản chính;

d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên mua đã ghi trong hợp đồng này.

2. Bên mua cam kết:

a. Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu và thực trạng ngôi nhà nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sở hữu nhà, đồng ý mua và không có khiếu nại gì về việc công chứng (chứng thực) hợp đồng này;

b. Thực hiện đúng và đầy đủ những thỏa thuận với Bên bán đã ghi trong hợp đồng này;

c. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên mua cam kết chấp hành theo các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng;

b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ⁽⁵⁾ số ngày..... tháng..... năm..... do cấp cho Ông và vợ là Bà.....

để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu.

c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

Điều 9. Điều khoản cuối cùng

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng (chứng thực) này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này⁽⁹⁾, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, mỗi bản gồm có.....trang, các bản đều giống nhau. Bên bán giữ 01 bản, Bên mua giữ 01 bản và 01 bản lưu tại.....

Bên bán

(Ký và ghi rõ họ và tên)

Bên mua

(Ký và ghi rõ họ và tên)

Chú thích

(1) - TRONG TRƯỜNG HỢP BÊN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG LÀ CÁ NHÂN:

Ông (Bà)

Sinh ngày:.....tháng.....năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú:

Nếu bên nào đó có từ hai người trở lên, thì lần lượt ghi thông tin của từng người như trên; nếu bên mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thì ghi hộ chiếu;

Nếu có đại diện, thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và tư cách của người đại diện.

- Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là tổ chức

Tên tổ chức:

Tên viết tắt:

Trụ sở tại:

Quyết định thành lập số ngày.....tháng.....năm.....của.....

Điện thoại:

Đại diện là Ông (Bà)

Chức vụ:

Chứng minh nhân dân số:.....do.....cấp ngày.....tháng.....năm.....

Việc đại diện được thực hiện theo

- (2) Trong trường hợp vợ chồng có địa chỉ thường trú khác nhau, thì ghi địa chỉ thường trú từng người và của cả hai người;
- (3) Trong trường hợp ngôi nhà ở nông thôn thì ghi rõ từ xóm (ấp, bản),...;
- (4) Ghi các thực trạng khác của ngôi nhà (nếu có) như: quyền sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu ngôi nhà theo quy định của Bộ luật Dân sự (từ Điều 278 đến Điều 283); các hạn chế về kiến trúc và xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của các bên; nếu ngôi nhà đem giao dịch là nhà đang cho thuê để ở, thì ghi rõ họ, tên người thuê, văn bản xác định người thuê khước từ việc mua ngôi nhà theo các điều kiện do bên bán đặt ra hoặc hết thời hạn thông báo mà người thuê không trả lời;
- (5) Trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thì ghi giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng của ngôi nhà đó;
- (6) Trong trường hợp thanh toán nhiều lần thì ghi rõ số lần thanh toán, số tiền của từng lần, bằng tiền mặt, séc hoặc chuyển khoản,...;
- (7) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc nộp thuế và lệ phí thì ghi rõ bên nào nộp, số lượng nộp cho từng loại thuế, lệ phí;
- (8) Ghi các thỏa thuận khác ngoài các thỏa thuận đã nêu;
- (9) Trong trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị Công chứng viên đọc hợp đồng, thì ghi người yêu cầu công chứng đã nghe đọc hợp đồng.

55. Thủ tục công chứng Hợp đồng cho thuê nhà**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên

- Cách thức thực hiện:

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

+ Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ,

tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của Phòng Công chứng. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bằng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chưởng khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bằng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà

đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm 1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chương khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

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

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

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

5.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

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

- *Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:*

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

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

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

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

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

5.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

+ Người Việt Nam định cư ở nước Ngoài:

- Hộ chiếu Việt Nam

- Hộ Chiếu nước Ngoài, kèm theo 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...

+ Cá nhân, tổ chức nước ngoài:

- Hộ chiếu

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được thuê nhà tại Việt Nam theo quy định tại Điều 131 Luật Nhà ở: Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên.

5.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

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

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

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

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

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

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

+ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên cho thuê là tổ chức kinh tế)

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- ***Thời hạn giải quyết:***

+ Trong ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

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

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng cho thuê nhà.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

+ Hợp đồng thuê nhà ở

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

• Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

- Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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

+ Các hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản quy định cụ thể các quyền và nghĩa vụ của hai bên theo quy định của Luật Nhà ở và Bộ Luật Dân sự. Trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng hoặc bên cho thuê là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở thì hợp đồng thuê nhà ở không phải công chứng, chứng thực.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

- Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

- Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

- Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

- Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

- Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

▪ Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

+ Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung tuân thủ các điều kiện sau:

▪ Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc sở hữu của mình.

▪ Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thỏa thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà ở

+ Việc cho thuê Công trình kiến trúc trên đất kèm theo quyền sử dụng đất phải tuân thủ các điều kiện sau:

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

▪ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

▪ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất mà chỉ có thể bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

▪ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

▪ Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

▪ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

▪ Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất mà chỉ có thể bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư - xây dựng kinh doanh nhà ở.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất. Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam phải đáp ứng điều kiện sau:

▪ Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên;

▪ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang ở Việt Nam có nhu cầu thuê nhà ở.

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam không có quyền cho thuê nhà ở

+ Giao dịch đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam chỉ được thực hiện trong thời hạn được sở hữu nhà được quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

▪ Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

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

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

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

- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);
- + Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực ngày 08 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);
- + Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);
- + Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);
- + Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);
- + Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);
- + Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);
- + Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);
- + Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);
- + Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh, về ban hành 71 biểu mẫu về thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng đất đai nhà ở (có hiệu lực ngày 24 tháng 12 năm 2004);
- + Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP. HCM v/v ban hành 76 Biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH ¹⁷

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:.....

Địa chỉ đặt trụ sở:.....

Họ tên người đại diện:.....

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:.....

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

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

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

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

¹⁷Mẫu này được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở
(Hợp đồng mẫu)

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số/2006/NĐ-CP ngàythángnămcủa Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Chúng tôi gồm:

Bên cho thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là *Bên cho thuê*):

- Ông (bà):
- Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu): cấp ngày / / , tại
- Đại diện cho:
- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Bên thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là *Bên thuê*):

- Ông (bà):
- Chức vụ:
- Số CMND (Hộ chiếu): cấp ngày / / , tại
- Đại diện cho:
- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):
- Điện thoại:
- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

I. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Địa chỉ nhà ở:

2. Cấp nhà ở:

3. Tổng diện tích sàn nhà ở.....m², trong đó diện tích chính là:m², diện tích phụ là:m²

4. Trang thiết bị chủ yếu (nếu có).....

II. Giá cho thuê nhà ở và phương thức thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở làđồng/ tháng.

(*Bằng chữ:*))

Giá cho thuê này đã bao gồm các chi phí về quản lý, bảo trì và vận hành nhà ở.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan quản lý dịch vụ.

3. Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác)....., trả vào ngày..... hàng tháng.

III. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày.....tháng.....năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là ...năm (... tháng), kể từ ngày.....tháng..... nămđến ngàytháng..... năm

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

c) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà khi Bên thuê nhà có một trong các hành vi quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật Nhà ở;

d) Bảo trì nhà ở; cải tạo nhà ở khi được Bên thuê đồng ý;

đ) Nhận lại nhà trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho Bên thuê đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;

b) Phổ biến cho Bên thuê quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn phần sử dụng riêng của Bên thuê;

d) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở, nếu Bên cho thuê không thực hiện việc bảo trì nhà ở mà gây thiệt hại cho Bên thuê thì phải bồi thường;

đ) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê thực hiện đúng các quy định về đăng ký tạm trú.

V. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở và trang thiết bị (nếu có) theo đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng để bảo đảm an toàn;

c) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà ở;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi Bên cho thuê có một trong các hành vi quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại trừ trường hợp được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

VI. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Thời hạn thuê đã hết;
2. Nhà ở không còn;
3. Nhà ở cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước;
4. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở;
5. Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

VII. Các thỏa thuận khác (nếu có)

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

VIII. Cam kết của các bên

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thỏa thuận thì hai bên có thể lập thêm phụ lục hợp đồng. Nội dung Hợp đồng phụ có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Hợp đồng được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng và 01 bản lưu tại cơ quan thuế. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết (trường hợp là cá nhân cho thuê nhà ở từ 06 tháng trở lên thì Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực)/.

Bên thuê nhà ở
(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên cho thuê nhà ở
(Ký và ghi rõ họ tên -
nếu là doanh nghiệp thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng nhà nước
(hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

56. Thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho nhà

- Trình tự thực hiện:

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định
- Nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của các Phòng Công chứng. Khi nộp hồ sơ không nhất thiết phải có mặt cả hai bên đương sự.
- Nhận phiếu hẹn ký hợp đồng khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc Bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của Phòng Công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

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

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bảng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ

thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm

1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

5. Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp nhà đã xây dựng lại hoặc họa đồ nhà chưa được thể hiện trên giấy chủ quyền)/ hoặc đối với những trường hợp tặng cho tách thửa.

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

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

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

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

- Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

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

6.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Khai sinh

+ Trong trường hợp người đại diện thực hiện giao dịch: Giấy cam kết về việc đại diện vì lợi ích cho con chưa thành niên trong các giao dịch dân sự 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 vì lợi ích của người mất năng lực hành vi, có sự đồng ý của người giám sát giám hộ

6.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

+ Người Việt Nam định cư ở nước Ngoài:

- Hộ chiếu Việt Nam/ Hộ chiếu nước ngoài kèm theo giấy tờ chứng minh nguồn gốc Việt Nam (giấy chứng nhận có quốc tịch Việt Nam, thôi quốc tịch Việt Nam, đăng ký công dân)

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua nhà tại Việt Nam:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: xuất trình Giấy chứng nhận đầu tư;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao

gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

c) Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội: xuất trình xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời (lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật).

d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam: Xuất trình văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam.

e) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ: xuất trình giấy tờ v/v được phép về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam.

f) Nếu không thuộc các đối tượng trên, thì khi được tặng cho, chỉ được hưởng giá trị nhà ở

+ Cá nhân, tổ chức nước ngoài:

- Hộ chiếu

- Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 2 và Điều 3 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

(Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết phải đang sinh sống tại Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cho phép cư trú tại Việt Nam từ một năm trở lên và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ chứng nhận hoạt động đầu tư tương ứng với hình thức đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp)

6.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

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

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

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

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

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

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

+ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

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

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

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng tặng cho nhà.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Hợp đồng tặng cho nhà

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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. Theo đó không thể dùng tài sản đó để tặng cho.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

▪ Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

▪ Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

▪ Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

▪ Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

▪ Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

▪ Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

▪ Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

+ Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung phải tuân thủ điều kiện sau:

▪ Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

▪ Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác.

▪ Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng

+ Tặng cho nhà ở đang cho thuê phải tuân thủ điều kiện sau:

▪ Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc tặng cho nhà ở.

• Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác

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

+ Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được tặng cho QSDĐ.

+ Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì thực hiện các quyền trong thời hạn đã trả tiền thuê đất

+ Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có các quyền tặng cho nhà ở nhưng phải tuân thủ điều kiện:

+ Bán, tặng cho, để thừa kế nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho các đối tượng khác thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia các giao dịch về mua bán, tặng cho, thừa kế nhà ở tại Việt Nam phải thực hiện các quy định sau đây:

• Thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 126 và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 92 của Luật Nhà ở;

• Thực hiện việc mua bán, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở theo đúng các quy định tại Chương V của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;

• Những người không thuộc diện quy định tại Điều 126 của Luật Nhà ở hoặc những người thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở nhưng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam nếu được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có chỉ được tặng cho theo điều kiện sau:

Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không được quyền tặng cho QSDĐ và tài sản trên đất.

+ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có quyền tặng cho theo điều kiện sau:

Tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai 2003; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai 2003.

+ Điều kiện để Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận tặng cho nhà ở như người Việt Nam ở trong nước (không hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu) là phải thuộc các đối tượng sau đây:

• Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

• Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ

tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

- Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội. Các đối tượng nêu tại điểm này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật, có xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời;

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam, được cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam chấp thuận.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều này mà đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên trong cùng thời gian cư trú tại Việt Nam được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc được sở hữu hạn chế về số lượng nhà ở tại Việt Nam quy định tại điểm c khoản 1 Điều 61 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006, nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006.

- + Tổ chức, cá nhân nước ngoài nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006.

- + Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các quyền sau đây:

- Tại một thời điểm, cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở

thương mại; nếu đối tượng này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu một căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết này được sở hữu một hoặc một số căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở; nếu doanh nghiệp này được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở khác thì chỉ được chọn sở hữu căn hộ chung cư trong dự án phát triển nhà ở thương mại, đối với loại nhà ở khác thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

+ Tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có quyền tặng cho nhà ở theo điều kiện sau:

Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu của mình sau thời hạn mười hai tháng, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân không thể tiếp tục cư trú tại Việt Nam thì được bán hoặc tặng cho nhà ở đã mua trước thời hạn quy định nêu trên.

+ Giao dịch đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam chỉ được thực hiện trong thời hạn được sở hữu nhà được quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

• Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

• Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản

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

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

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

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

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

- + Bộ Luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);
- + Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực ngày 08 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006)
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ

hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Quyết định số 123/2005/QĐ-UBND 15 tháng 7 năm 2005 của UBND TP.

HCM v/v ban hành 76 Biểu mẫu trong lĩnh vực công chứng chứng thực (có hiệu lực ngày 25 tháng 7 năm 2005);

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

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

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

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

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

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO NHÀ Ở

(toàn bộ ngôi nhà số.....đường.....phường.....quận.....)

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên tặng cho ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:.....đường.....

phường quận..... thành phố..... ⁽²⁾

Bên được tặng cho ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:.....đường.....

phường quận..... thành phố..... ⁽²⁾

Bằng hợp đồng này, Bên tặng cho tặng cho Bên được tặng cho toàn bộ ngôi nhà với những thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng

1. Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số:..... đường.....

phường quận..... thành phố⁽³⁾,
có thực trạng như sau:

a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng: m²
- Diện tích xây dựng: m²
- Diện tích xây dựng của tầng trệt: m²
- Kết cấu nhà:
- Số tầng:

b. Đất ở:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích: m²
- Hình thức sử dụng riêng m²

(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó diện tích trong lộ giới)

c. Các thực trạng khác:.....⁽⁴⁾

2. Ông và Bà.....

là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: ngày.....tháng.....năm.....

do..... cấp⁽⁵⁾

3. Giá trị toàn bộ căn nhà nêu trên là:

(bằng chữ:.....)

Điều 2. Giao nhận nhà và các giấy tờ về nhà

1. Bên tặng cho giao và Bên được tặng cho nhận ngôi nhà đúng như thực trạng nêu trên vào ngàytháng.....năm

2. Bên tặng cho giao và Bên được tặng cho nhận bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”⁽⁵⁾ vào ngàytháng..... năm.....

Điều 3. Việc nộp thuế và lệ phí

Thuế và lệ phí liên quan đến việc tặng cho ngôi nhà gồm: thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và lệ phí công chứng do bên được tặng cho chịu trách nhiệm nộp⁽⁶⁾.

Điều 4. Đăng ký quyền sở hữu nhà

1. Bên được tặng cho có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với ngôi nhà nêu trên tại

Bên tặng cho phải hỗ trợ, tạo điều kiện cho Bên được tặng cho hoàn thành thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với ngôi nhà nêu trên tại

2. Quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên được chuyển cho Bên được tặng cho, kể từ thời điểm Bên được tặng cho thực hiện xong việc đăng ký trước bạ sang tên tại.....

Điều 5. Các thỏa thuận khác

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện ⁽⁷⁾.

Điều 6. Cam kết của các bên

Bên tặng cho và Bên được tặng cho chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên tặng cho cam kết:

a. Ngôi nhà nêu trên:

- Thuộc quyền sở hữu của Bên tặng cho;
- Không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua tặng cho, tặng cho, trao đổi, kê khai là vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;
- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

b. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên;

c. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ⁽⁵⁾ nêu trên là bản chính;

d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên được tặng cho đã ghi trong hợp đồng này.

2. Bên được tặng cho cam kết thực hiện đúng và đầy đủ những thỏa thuận với Bên tặng cho đã ghi trong hợp đồng này.

3. Hai bên cùng cam kết:

a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng;

b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ⁽⁵⁾ số

ngàytháng.....năm..... do.....

cấp cho Ông.....và vợ là Bà.....

để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu;

c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

Điều 7. Điều khoản cuối cùng

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng này, sau khi đã được nghe lời giải thích của Công chứng viên dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này ⁽⁸⁾, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, mỗi bản gồm có.....trang, các bản đều giống nhau. Bên tặng cho giữ 01 bản, Bên được tặng cho giữ 01 bản và 01 bản lưu tại

Bên tặng cho
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Bên được tặng cho
(Ký và ghi rõ họ và tên)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày tháng năm..... (.....) ⁽⁸⁾

tại: ⁽⁹⁾

Tôi, Công chứng viên Phòng Công chứng số tỉnh (thành phố)

Chứng nhận:

- Hợp đồng tặng cho nhà ở đã được giao kết giữa Bên tặng cho là và Bên được tặng cho là ⁽¹⁰⁾; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

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

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng này phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này ⁽⁷⁾, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi ⁽¹¹⁾

- Hợp đồng này gồm bản chính (mỗi bản chính gồm tờ,..... trang), cấp cho:

+ Bên tặng cho bản chính;

+ Bên được tặng cho bản chính;

+ Lưu tại Phòng Công chứng một bản chính.

Số công chứng, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD

Công chứng viên
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ và tên)

Chú thích:

(1) - TRONG TRƯỜNG HỢP BÊN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG LÀ CÁ NHÂN:

ÔNG (BÀ)

SINH NGÀY: THÁNG.....NĂM.....

CHỨNG MINH NHÂN DÂN SỐ:.....DO.....

CẤP NGÀY.....THÁNG.....NĂM.....

ĐỊA CHỈ THƯỜNG TRÚ:

Nếu bên nào đó có từ hai người trở lên, thì lần lượt ghi thông tin của từng người như trên; nếu bên được tặng cho là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thì ghi hộ chiếu;

Nếu có đại diện, thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và tư cách của người đại diện.

- Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là tổ chức

Tên tổ chức:

Tên viết tắt:

Trụ sở tại:

Quyết định thành lập số ngày.....tháng.....năm.....của.....

Điện thoại:

Đại diện là Ông (Bà)

Chức vụ:

Chứng minh nhân dân số:.....do.....

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Việc đại diện được thực hiện theo

(2) Trong trường hợp vợ chồng có địa chỉ thường trú khác nhau, thì ghi địa chỉ thường trú từng người và của cả hai người;

(3) Trong trường hợp ngôi nhà ở nông thôn thì ghi rõ từ xóm (ấp, bản),...;

(4) Ghi các thực trạng khác của ngôi nhà (nếu có) như: quyền sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu ngôi nhà theo quy định của Bộ luật Dân sự (từ Điều 278 đến Điều 283); các hạn chế về kiến trúc và xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của các bên;

(5) Trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thì ghi giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng của ngôi nhà đó;

(6) Trong trường hợp các bên có thỏa thuận khác về việc lệ phí thì ghi rõ bên nào nộp, số lượng nộp;

(7) Ghi các thỏa thuận khác ngoài các thỏa thuận đã nêu;

(8) Trong trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị Công chứng viên đọc hợp đồng, thì ghi người yêu cầu công chứng đã nghe đọc hợp đồng;

(9) Trong dấu ngoặc đơn ghi ngày tháng năm bằng chữ; nếu thực hiện công chứng ngoài giờ làm việc hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng thì ghi giờ, phút và cũng ghi bằng chữ trong dấu ngoặc đơn;

(10) Ghi địa điểm thực hiện công chứng;

(11) Ghi chủ thể hợp đồng là cá nhân giao kết; nếu có bên nào đó gồm từ 2 người trở lên, thì lần lượt ghi họ tên, giấy tờ tùy thân của từng người;

Nếu có bên là tổ chức, thì ghi tên, địa chỉ của tổ chức đó và ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và tư cách của người đại diện;

(12) Nếu một trong các bên ký trước vào hợp đồng theo hướng dẫn tại điểm 2 Mục I của Thông tư 03/2001/TP-CC, thì ghi người đó đã ký trước vào hợp đồng và chữ ký của người đó đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại cơ quan thực hiện công chứng;

Nếu việc điểm chỉ được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 3 Mục I của Thông tư số 03/2001/TP-CC, thì ghi đã điểm chỉ hoặc đã ký và điểm chỉ.

57. Thủ tục công chứng Hợp đồng đổi nhà**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1:

- Hoàn thiện hồ sơ theo quy định
- Nộp hồ sơ tại Bộ phận nhận hồ sơ của các Phòng Công chứng. Khi nộp hồ sơ không nhất thiết phải có mặt cả hai bên đương sự.
- Nhận phiếu hẹn ký hợp đồng khi hồ sơ nộp đã đầy đủ hoặc Bổ sung đủ hồ sơ theo phiếu hướng dẫn của Phòng Công chứng (trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

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

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bảng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bảng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ

thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm

1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

5. Bản vẽ hiện trạng (đối với những trường hợp nhà đã xây dựng lại hoặc họa đồ nhà chưa được thể hiện trên giấy chủ quyền)/ hoặc đối với những trường hợp đôi nhà có tách thửa.

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

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

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

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

- Giấy xác nhận về tình trạng hôn nhân (chưa đăng ký kết hôn từ trước đến nay;

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

6.2 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

+ Khai sinh

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

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

- Trong trường hợp đại diện theo ủy quyền:

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

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

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

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

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

6.3 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

+ Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

6.4 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

+ Giấy đăng ký kinh doanh

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

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

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

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

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

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

+ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

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

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

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng đổi nhà.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch

+ Hợp đồng trao đổi nhà ở

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

• Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

- Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

- Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

- Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

- Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

- Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

- Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

- Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt

Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

+ Đồi nhà ở thuộc sở hữu chung phải tuân thủ điều kiện sau:

• Việc đồi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.

• Trường hợp đồi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đồi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

+ Đồi nhà ở đang cho thuê phải tuân thủ điều kiện sau:

• Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc đồi nhà ở.

• Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác

+ Điều kiện để Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đồi nhà ở như người Việt Nam ở trong nước (không hạn chế về số lượng nhà ở được sở hữu) là phải thuộc các đối tượng sau đây:

• Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam là người trực tiếp hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

• Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có công đóng góp với đất nước bao gồm: người được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005; người có thành tích đóng góp trong sự nghiệp giải phóng dân tộc, xây dựng đất nước được Chủ tịch nước, Chính phủ tặng Huân chương, Huy chương; được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen; được Chủ tịch Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan quản lý ngành ở Trung ương tặng Kỷ niệm chương vì sự nghiệp của ngành đó; người tham gia vào Ban Chấp hành của các tổ chức chính trị - xã hội của Việt Nam từ cấp tỉnh trở lên được các tổ chức chính trị - xã hội đó xác nhận; người được bầu vào Ban Chấp hành Trung ương Hội, người là nòng cốt trong các phong trào, tổ chức của kiều bào có quan hệ với trong nước thông qua Ủy ban về người Việt Nam ở nước ngoài và người có những đóng góp và giúp đỡ tích cực cho các cơ quan đại diện hoặc các hoạt động đối ngoại của Việt Nam ở nước ngoài xác nhận;

· Nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước bao gồm: nhà văn hóa, nhà khoa học được phong học hàm, học vị về khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật của Việt Nam hoặc của nước ngoài; chuyên gia trong lĩnh vực kinh tế - xã hội. Các đối tượng nêu tại điểm này phải được lãnh đạo Đảng, Nhà nước hoặc Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mời về Việt Nam làm chuyên gia, cộng tác viên khoa học, giáo dục, văn hóa nghệ thuật, có xác nhận của lãnh đạo cơ quan mời;

· Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép về sống ổn định tại Việt Nam là người có đơn đề nghị về sinh sống ổn định tại Việt Nam, được cấp có thẩm quyền của cơ quan Đại diện ngoại giao Việt Nam chấp thuận.

+ Giao dịch đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam chỉ được thực hiện trong thời hạn được sở hữu nhà được quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

· Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

· Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

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

người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản

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

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);

- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực ngày 08 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);
- + Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006).
- + Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.

2.

3.

4.

5.

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

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

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

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

HỢP ĐỒNG TRAO ĐỔI NHÀ Ở

(nhà số:.....đường.....phường.....quận.....
và nhà số:.....đường.....phường.....quận.....)

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên A ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày..... tháng..... năm

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....

Sinh ngày:..... tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:.....do

cấp ngày..... tháng..... năm

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:..... đường

phường..... quận..... thành phố ⁽²⁾

Ông và Bà.....

là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số.....

đường phường.....

quận..... tỉnh (thành phố)..... ⁽³⁾

theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:

ngày..... tháng..... năm.....do cấp ⁽⁴⁾

ngôi nhà có thực trạng như sau:

a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng: m²

- Diện tích xây dựng: m²

- Diện tích xây dựng của tầng trệt: m²

- Kết cấu nhà:

- Số tầng:

b. Đất ở:

- Thừa đất số:
- Tờ bản đồ số:
- Diện tích: m²
- Hình thức sử dụng riêng m²

c. Các thực trạng khác: ⁽⁵⁾

(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó phần diện tích trong lộ giới).

Giá trị do Bên A và Bên B thỏa thuận làđồng

(bằng chữ)

Bên B ⁽¹⁾:

Ông (Bà)

Sinh ngày: tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:..... do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cùng vợ (chồng) là Bà (Ông):.....

Sinh ngày: tháng..... năm.....

Chứng minh nhân dân số:..... do.....

cấp ngày..... tháng..... năm.....

Cả hai ông bà cùng thường trú tại số:..... đường

phường quận..... thành phố ⁽²⁾

Ông và Bà.....

là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số.....

đường phường.....

quận..... tỉnh (thành phố)..... ⁽³⁾

theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:

ngày..... tháng..... năm..... do cấp ⁽⁴⁾

ngôi nhà có thực trạng như sau:

a. Nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng: m²
- Diện tích xây dựng: m²
- Diện tích xây dựng của tầng trệt: m²
- Kết cấu nhà:
- Số tầng:

b. Đất ở:

- Thừa đất số:

- Tờ bản đồ số:
- Diện tích: m²
- Hình thức sử dụng riêng m²
- c. Các thực trạng khác: ⁽⁵⁾

(phần diện tích nằm ngoài chủ quyền; diện tích vi phạm quy hoạch, trong đó phần diện tích trong lộ giới).

Giá trị do Bên A và Bên B thỏa thuận làđồng

(bằng chữ)

Bằng hợp đồng này, Bên A và Bên B đồng ý trao đổi cho nhau hai ngôi nhà nêu trên với những thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Giao nhận nhà và các giấy tờ về nhà

1. Bên A giao cho Bên B ngôi nhà thuộc sở hữu của mình đúng như thực trạng và bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” vào ngàythángnăm
2. Bên B giao cho Bên A ngôi nhà thuộc sở hữu của mình đúng như thực trạng và bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” vào ngàythángnăm
3. Trong thời hạn chưa giao nhà, hai bên có trách nhiệm bảo quản ngôi nhà của mình.
4. Bên trả cho Bên số tiền chênh lệch về giá trị là
(bằng chữ)

Điều 2. Việc nộp thuế và lệ phí

Thuế và lệ phí liên quan đến việc trao đổi ngôi nhà gồm:

1. THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DO:

- BÊN A NỘP:

- BÊN B NỘP:

2. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ DO:

- BÊN A NỘP:

- BÊN B NỘP:

3. LỆ PHÍ CÔNG CHỨNG DO:

- BÊN A NỘP:

- BÊN B NỘP:

Điều 3. Các thỏa thuận khác

Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu và phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị để thực hiện ⁽⁶⁾.

Điều 4. Cam kết của các bên

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

1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này;

2. Ngôi nhà đem trao đổi thuộc sở hữu của mình:

- Không bị tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Không bị thế chấp, bảo lãnh, trao đổi, tặng cho, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;
- Không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.
- Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên;

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ⁽⁴⁾ nêu trên là bản chính;

4. Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu và thực trạng ngôi nhà nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sở hữu nhà, đồng ý trao đổi và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

5. Chịu trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với hai ngôi nhà nêu trên tại

6. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ⁽⁵⁾ số

ngàytháng.....năm..... do

cấp cho Ông và vợ là Bà.....

và “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ⁽⁵⁾ số..... ngày tháng.....năm.....do.....cấp cho

Ông.....và vợ là Bà..... để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu;

7. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

Điều 5. Điều khoản cuối cùng

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hoặc chứng thực này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này ⁽⁷⁾, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, mỗi bản gồm có.....trang, các bản đều giống nhau. Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản và 01 bản lưu tại

Bên A

(Ký và ghi rõ họ và tên)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ và tên)

Chú thích:

(1) - Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là cá nhân:

Ông (bà)

Sinh ngày:..... tháng..... năm

Chứng minh nhân dân số:..... do.....

Cấp ngày:..... tháng..... năm

Địa chỉ thường trú

Nếu bên nào đó có từ hai người trở lên, thì lần lượt ghi thông tin của từng người như trên; nếu bên mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thì ghi hộ chiếu;

Nếu có đại diện, thì ghi họ tên, giấy tờ tùy thân và tư cách của người đại diện.

- Trong trường hợp bên giao kết hợp đồng là tổ chức

Tên tổ chức:.....

Tên viết tắt:.....

Trụ sở tại:

Quyết định thành lập số ngày..... tháng..... năm..... của.....

Điện thoại:

Đại diện là Ông (Bà)

Chức vụ:

Chứng minh nhân dân số:..... do.....

cấp ngày:..... tháng..... năm

Việc đại diện được thực hiện theo

(2) Trong trường hợp vợ chồng có địa chỉ thường trú khác nhau, thì ghi địa chỉ thường trú từng người và của cả hai người;

(3) Trong trường hợp ngôi nhà ở nông thôn thì ghi rõ từ xóm (ấp, bản),...;

(4) Ghi các thực trạng khác của ngôi nhà (nếu có) như: quyền sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu ngôi nhà theo quy định của Bộ luật Dân sự (từ Điều 278 đến Điều 283); các hạn chế về kiến trúc và xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của các bên; nếu ngôi nhà đem giao dịch là nhà đang cho thuê để ở, thì ghi rõ họ, tên người thuê, văn bản xác định người thuê khước từ việc mua ngôi nhà theo các điều kiện do bên bán đặt ra hoặc hết thời hạn thông báo mà người thuê không trả lời;

(5) Trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thì ghi giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng của ngôi nhà đó;

(6) Ghi các thỏa thuận khác ngoài các thỏa thuận đã nêu;

(7) Trong trường hợp người yêu cầu công chứng đề nghị Công chứng viên đọc hợp đồng, thì ghi người yêu cầu công chứng đã nghe đọc hợp đồng.

58. Thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp nhà**- Trình tự thực hiện:**

a) Đối với người dân:

+ Bước 1: Hoàn thiện hồ sơ theo quy định

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Bước 3: Bộ phận thu lệ phí hoàn tất việc thu phí, thù lao công chứng và chi phí khác theo quy định, đóng dấu và hoàn trả lại hồ sơ cho các bên.

- Cách thức thực hiện:

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

+ Trong trường hợp người già yếu không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ,

tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của Phòng Công chứng. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của Phòng Công chứng theo đơn yêu cầu của người có yêu cầu công chứng

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

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

2. Dự thảo hợp đồng giao dịch

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

4. Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định:

4.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp theo quy định của Luật Đất đai theo các thời kỳ), Giấy tờ về việc đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định

4.2 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu ND 60/CP và mẫu ND 90/2006/ND-CP).

4.3 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 cho người có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất mà người ấy vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay và không có tranh chấp:

4.3.1 Bằng khoán điền thổ (đất thổ cư) có ghi rõ trên đất có nhà; Văn tự đoạn mãi bất động sản (nhà và đất) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ (đối với trường hợp việc đoạn mãi này chưa được đăng ký vào bằng khoán điền thổ).

4.3.2 Giấy phép cho xây cất nhà hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc được cấp bởi cơ quan thẩm quyền của chế độ cũ: Đô trưởng Sài Gòn, Tỉnh trưởng tỉnh Gia Định hoặc của các tỉnh khác, nay thuộc địa phận thành phố Hồ Chí Minh.

4.3.3 Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà có chính quyền chế độ cũ thị thực hoặc chứng nhận đã trước bạ; Văn tự mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu nhà không có thị thực hoặc chứng nhận của chính quyền chế độ cũ đã trước bạ.

4.4 Giấy tờ được cấp hoặc chứng nhận sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

4.4.1 Quyết định, Giấy phép hay Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng thành phố, Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thành phố, Sở Nhà Đất thành phố, Kiến Trúc Sư Trưởng thành phố, Ủy ban nhân dân quận - huyện công nhận quyền sở hữu nhà (đã trước bạ) hoặc cho phép xây dựng nhà, đã trước bạ.

Đối với Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 23 tháng 01 năm 1992 đến ngày 06 tháng 10 năm 1993 phải là Giấy phép xây dựng được cấp sau khi đã có giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và chứng từ sở hữu nhà cũ (nếu là xây dựng trên nền nhà cũ) hoặc kèm chứng từ sử dụng đất hợp lệ theo hướng dẫn tại Công văn số 647/CV-ĐC (điểm 2, 3, 4, 7, 8, 9 của Mục I và toàn bộ Mục II) ngày 31 tháng 5 năm 1995 của Tổng cục Địa chính (nếu là xây dựng trên đất trống) mới được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Giấy phép xây dựng được cấp từ ngày 01 tháng 01 năm 1995 phải được trước bạ theo quy định.

4.4.2 Các giấy phép ủy quyền (sở hữu) nhà do Sở Nhà đất thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện đã cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà cho người thụ ủy và đã làm thủ tục trước bạ chuyển quyền.

4.4.3 Quyết định cấp phó bản chủ quyền nhà của các cơ quan có thẩm quyền (thay thế bản chính).

4.4.4 Quyết định hoặc giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện cấp, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà tại khu vực nông thôn trước khi có quyết định chuyển thành đô thị của cơ quan có thẩm quyền hoặc ngoài khu nội thị trấn tại các huyện, đã trước bạ.

(Các loại giấy tờ nêu tại mục 4.4 này, nếu có yêu cầu phải trước bạ mà chưa thực hiện và hiện trạng nhà, đất không thay đổi thì nay được trước bạ theo quy định của pháp luật).

4.5 Giấy tờ được lập, cấp hoặc chứng nhận trước và sau ngày 30 tháng 4 năm 1975 phải kèm theo chứng từ hợp lệ của chủ cũ được quy định tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên:

4.5.1 Tờ di chúc hoặc tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được lập tại Phòng Chưởng khế Sài Gòn, tại Phòng Công chứng Nhà nước hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã trước bạ.

4.5.2 Bản án hoặc quyết định của Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực pháp luật và đã trước bạ.

4.5.3 Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà lập tại cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân huyện nơi có căn nhà tọa lạc, đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện, Phòng Quản lý đô thị huyện trước đây.

4.5.4 Văn bản bán đấu giá bất động sản có chứng nhận của Công chứng viên và bản án, quyết định, văn bản có liên quan của Tòa án, Cơ quan thi hành án, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản, đã trước bạ và đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất trong trường hợp nhà mua qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc mua phát mãi của cơ quan thi hành án.

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

5.1 Biên bản định giá tài sản

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

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

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

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

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

+ Án lý hôn chia tài sản/án phân chia thừa kế/văn bản tặng cho tài sản...

+ Thỏa thuận phân chia tài sản chung riêng/nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng

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

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

+ Giấy tờ xác định về việc tài sản nằm ngoài thời kỳ hôn nhân:

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

5.7 Giấy tờ về thẩm quyền đại diện:

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

5.8 Trong trường hợp một bên là cá nhân:

- + Người Việt Nam: Hộ khẩu đối với cá nhân

5.9 Trong trường hợp một bên là pháp nhân

- + Giấy đăng ký kinh doanh
- + Con dấu của pháp nhân (để đóng dấu vào văn bản công chứng)
- + Biên bản họp của Hội đồng thành viên/hội đồng quản trị/đại hội cổ đông/ban chủ nhiệm Hợp tác xã/đại hội xã viên về việc chấp thuận hợp đồng giao dịch mua/bán tài sản/hoặc văn bản đồng ý của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với giao dịch không thuộc thẩm quyền quyết định của người đại diện theo pháp luật (theo quy định của điều lệ doanh nghiệp và văn bản pháp luật)...

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

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

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

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

+ Giấy tờ xác nhận về nguồn gốc đất giao, nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (đối với trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế)

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

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

b) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ).

- **Thời hạn giải quyết:**

+ Trong ngày làm việc, kể từ khi nhận hồ sơ hợp lệ.

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

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

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

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

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

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

d) Cơ quan phối hợp (nếu có):

+ Ủy ban nhân dân cấp xã.

+ Ủy ban nhân dân quận, huyện.

+ Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

- **Kết quả thủ tục hành chính:** Hợp đồng thế chấp nhà.

- **Lệ phí (nếu có):**

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

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

* Phí công chứng:

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

Mức phí: 100.000 đồng/1 trường hợp.

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

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

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

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

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

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

- **Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch.

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

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

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

+ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Đối tượng giao dịch phải là có thật.

+ Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

• Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở; quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

- Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ 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.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:

- Nhà ở bị tiêu hủy hoặc bị phá dỡ;

- Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;

- Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;

- Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của Luật Nhà ở.

+ Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở:

- Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

- Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt

Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

+ Điều kiện thế chấp nhà ở:

Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.

+ Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải tuân thủ điều kiện sau:

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự

+ Thế chấp nhà ở đang cho thuê phải tuân thủ điều kiện sau:

Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở

+ Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được Thế chấp nhà ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

+ Giao dịch đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam chỉ được thực hiện trong thời hạn được sở hữu nhà được quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam:

· Cá nhân nước ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Thời hạn này được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trong thời hạn mười hai tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đối tượng quy định tại khoản này phải bán hoặc tặng cho nhà ở đó.

· Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết được sở hữu nhà ở tương ứng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho doanh nghiệp đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu được tính từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp khi hết hạn đầu tư hoặc khi giải thể, phá sản thì nhà ở của doanh nghiệp quy định tại khoản này được xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về phá sản và các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

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

+ Một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải do Công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì Công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó.

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

+ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản.

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

• Giấy tờ do cơ quan, tổ chức nước ngoài cấp hoặc công chứng, chứng thực ở nước ngoài để sử dụng cho giao dịch dân sự tại Việt Nam phải được Cơ quan Ngoại giao, Lãnh sự Việt Nam hoặc Bộ Ngoại giao hợp pháp hóa.

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

- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- + Luật Nhà ở năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2004);
- + Bộ Luật dân sự năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2006);
- + Luật Công chứng năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);
- + Luật Doanh nghiệp năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2006);
- + Luật Hợp tác xã năm 2003 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2004);
- + Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2001);
- + Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2007);
- + Nghị quyết số 19/2008/NQ-QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2009);
- + Pháp lệnh Lãnh sự năm 1990 (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 1991);
- + Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 (có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006);
- + Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực ngày 08 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 16 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 01 năm 2006 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (có hiệu lực ngày 27 tháng 02 năm 2006);
- + Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 5 năm 2007 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2007);

- + Nghị định số 158/2005/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 12 năm 2005 về đăng ký và quản lý hộ tịch (có hiệu lực ngày 01 tháng 4 năm 2006);
- + Nghị định số 177/2004/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật Hợp tác xã (có hiệu lực ngày 03 tháng 11 năm 2004);
- + Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Hôn nhân và gia đình (có hiệu lực ngày 18 tháng 10 năm 2001);
- + Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (có hiệu lực ngày 25 tháng 10 năm 2006);
- + Nghị định số 88/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 8 năm 2006 về đăng ký kinh doanh và cơ quan đăng ký kinh doanh (có hiệu lực ngày 27 tháng 9 năm 2006);
- + Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực ngày 09 tháng 11 năm 2007);
- + Nghị định số 160/2006/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Ngoại hối (có hiệu lực ngày 27 tháng 01 năm 2007);
- + Thông tư số 01/1999/TT-NG ngày 03 tháng 6 năm 1999 của Bộ Ngoại giao quy định thể lệ hợp pháp hóa giấy tờ tài liệu (có hiệu lực ngày 18 tháng 6 năm 1999);
- + Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 06 tháng 5 năm 2005);
- + Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước (có hiệu lực ngày 07 tháng 9 năm 2007);
- + Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (có hiệu lực ngày 02 tháng 8 năm 2006);
- + Thông tư liên tịch số 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 của Liên bộ Bộ Tài chính - Bộ Tư pháp về hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng (có hiệu lực ngày 20 tháng 11 năm 2008);

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

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

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

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

PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH

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

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú/tạm trú:

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Hoặc.....

Tên tổ chức:

Địa chỉ đặt trụ sở:

Họ tên người đại diện:

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

cấp ngày.....tháng.....năm.....

Số điện thoại:.....Số Fax:.....

Nội dung yêu cầu công chứng:

Các giấy tờ nộp kèm theo Phiếu này gồm có:

1.
2.
3.
4.
5.

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

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

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

(Xem tiếp Công báo số 278 + 279)