

BỘ TƯ PHÁP-BỘ TÀI
NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG

Số: 04/2006/TTLT-BTP-
BTNMT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 6 năm 2006

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực;

Căn cứ Nghị định số 62/2003/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Liên tịch Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng của Phòng Công chứng và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất như sau,

I - NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc công chứng của Phòng Công chứng và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với các hợp đồng, văn bản sau đây:

a) Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất); hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất; di chúc để thừa kế quyền sử dụng đất, văn bản phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, văn bản nhận thừa kế quyền sử dụng đất trong trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất (sau đây gọi là hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất);

b) Hợp đồng mua bán, thuê, tặng cho, thế chấp tài sản gắn liền với đất; hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; di chúc để thừa kế tài sản gắn liền với đất, văn bản phân chia thừa kế tài sản gắn liền với đất; văn bản nhận thừa kế tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất (sau đây gọi là hợp đồng, văn bản về tài sản gắn liền với đất);

c) Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất;

d) Hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

đ) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất.

Hợp đồng, văn bản nêu tại các điểm 1.1a, 1.1b, 1.1c, 1.1d và 1.1đ nêu trên sau đây gọi là hợp đồng, văn bản về bất động sản.

1.2. Việc xác nhận hợp đồng, văn bản về bất động sản trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 2.3 khoản 2, điểm 5.2 khoản 5, khoản 6 Mục I và khoản 4 Mục II của Thông tư này.

2. Công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản

2.1. Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì công chứng tại Phòng Công chứng.

2.2. Hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn hình thức công chứng tại Phòng Công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có bất động sản.

2.3. Hợp đồng, văn bản về bất động sản trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì xác nhận tại Ban quản lý Khu công nghiệp, Ban quản lý Khu Kinh tế, Ban quản lý Khu công nghệ cao (sau đây gọi là Ban quản lý).

3. Hợp đồng, văn bản về bất động sản

3.1. Các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản có thể tự soạn thảo hoặc yêu cầu Phòng Công chứng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Ban quản lý soạn thảo hợp đồng, văn bản.

3.2. Nội dung hợp đồng, văn bản về bất động sản phải bảo đảm không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

3.3. Việc soạn thảo hợp đồng, văn bản về bất động sản có thể tham khảo các mẫu hợp đồng, văn bản ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Trách nhiệm của các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản

Các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản phải chịu trách nhiệm về:

4.1. Tính hợp pháp của các giấy tờ do mình xuất trình;

4.2. Bảo đảm các nguyên tắc giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Trách nhiệm của Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

5.1. Khi thực hiện công chứng, chứng thực thì Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải chịu trách nhiệm về:

a) Thời điểm, địa điểm công chứng, chứng thực;

b) Năng lực hành vi dân sự của các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản tại thời điểm công chứng, chứng thực;

c) Nội dung thoả thuận của các bên giao kết hợp đồng hoặc nội dung văn bản về bất động sản không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

d) Chữ ký của các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản.

5.2. Khi thực hiện xác nhận thì Trưởng Ban quản lý phải chịu trách nhiệm như trách nhiệm của Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nêu tại điểm 5.1 khoản này.

6. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) có trách nhiệm cung cấp dịch vụ thông tin về đất đai theo yêu cầu của Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Trưởng Ban quản lý.

II - THỦ TỤC, TRÌNH TỰ CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC HỢP ĐỒNG, VĂN BẢN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

1. Hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản

1.1. Hồ sơ hợp lệ yêu cầu công chứng, chứng thực bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (Mẫu số 01/PYC) hoặc Phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng, văn bản (Mẫu số 31/PYC);

b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu; bản sao giấy tờ chứng minh thẩm quyền của người đại diện (nếu là người đại diện);

c) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ; bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

Trường hợp trong thời hạn theo quy định tại Điều 184 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất

đai, nếu người đang sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có bản sao một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp người sử dụng đất có tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính thì phải có xác nhận bằng văn bản (bản sao) của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

d) Hợp đồng, văn bản về bất động sản.

1.2. Ngoài các giấy tờ nêu tại điểm 1.1 khoản này, tùy vào từng trường hợp cụ thể mà hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực còn có thêm một hoặc các giấy tờ sau đây:

a) Bản sao Sổ hộ khẩu đối với trường hợp nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, trong khu vực rừng phòng hộ;

b) Đơn xin tách thửa, hợp thửa trong trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất;

c) Bản sao Giấy chứng tử của người để lại di sản, giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản, nếu là người được hưởng di sản theo pháp luật;

Bản sao Di chúc, Giấy chứng tử của người để lại di sản, nếu là người được hưởng di sản theo di chúc mà trong di chúc đó không xác định rõ phần di sản được hưởng của từng người;

Bản sao Giấy chứng tử của người để lại di sản, giấy tờ chứng minh quan hệ giữa người để lại di sản và người được hưởng di sản mà người nhận thừa kế là người duy nhất;

d) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo quy định của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) đối với trường