

BỘ TƯ PHÁP

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

Số: 4233/BTP-BTTP*V/v hướng dẫn thẩm quyền về công chứng,
chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các
quyền của người sử dụng đất, nhà ở**Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2015***Kính gửi:** Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương,

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải tại Thông báo số 347/TB-VPCP ngày 27/8/2014 của Văn phòng Chính phủ về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, Bộ Tư pháp đã có 02 Công văn hướng dẫn Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất (Công văn số 4800/BTP-BTTP ngày 21/11/2014 và Công văn số 2271/BTP-BTTP ngày 29/6/2015). Thực hiện Chỉ thị số 24/CT-TTg ngày 01/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về “đẩy mạnh thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường”, đồng thời để trả lời vướng mắc phát sinh liên quan đến vấn đề này mà vừa qua Ủy ban nhân dân một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu các Bộ liên quan tháo gỡ, thời gian qua Bộ Tư pháp đã chủ trì họp trao đổi ý kiến với đại diện lãnh đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ. Trên cơ sở ý kiến trao đổi và lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan ngang Bộ nêu trên, Bộ Tư pháp hướng dẫn cụ thể về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở như sau:

1. Các quy định có liên quan về vấn đề công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở trong Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014, Luật công chứng năm 2014 và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch (sau đây gọi tắt là Nghị định số 23/2015/NĐ-CP) không có sự mâu thuẫn nhau. Cụ thể:

- Luật đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật này;

- Luật nhà ở năm 2014 quy định trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực; tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 122 thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Như vậy, theo các quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở nêu trên, cá nhân, tổ chức khi thực hiện các quyền của mình đối với quyền sử dụng đất, nhà ở được lựa chọn công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Việc công chứng được thực hiện theo thủ tục quy định tại Luật công chứng năm 2014. Việc chứng thực được thực hiện theo thủ tục quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP.

2. Công chứng và chứng thực là hai việc khác nhau. Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực và tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch; công chứng viên phải chịu trách nhiệm về nội dung của hợp đồng, giao dịch, chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng của mình, bồi thường thiệt hại do mình gây ra trong quá trình hành nghề công chứng nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Chứng thực là việc là việc Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch; người yêu cầu chứng thực phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch.

Do đó, để các cá nhân, tổ chức khi giao kết hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất, nhà ở hiểu được sự giống nhau và khác nhau giữa công chứng và chứng thực, đặc biệt là về hệ quả pháp lý của hai hình thức này, từ đó quyết định việc lựa chọn công chứng hoặc chứng thực phù hợp với nhu cầu, điều kiện và hoàn cảnh của mình, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo: (1) Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành có liên quan thường xuyên tổ chức tuyên truyền về các quy định của pháp luật có liên quan đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhà ở cũng như pháp luật về công chứng, chứng thực, sự khác nhau giữa công chứng, chứng thực qua đó góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, nhà ở, góp phần bảo đảm an ninh, trật tự và phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn; (2) khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực, tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và pháp luật khác có liên quan, đồng thời tuyên truyền, giải thích cho cá nhân, tổ chức hiểu rõ sự khác nhau và hệ quả pháp lý giữa công chứng và chứng thực; trường hợp tổ chức hành nghề công chứng thấy hợp đồng, giao dịch đơn giản, các bên tin tưởng nhau thì công chứng viên công chứng hoặc hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã; ngược lại, trường hợp hợp đồng, giao dịch phức tạp, tiềm ẩn rủi ro cho các bên, thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn cá nhân, tổ chức lựa chọn công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng.

3. Thực hiện điểm b khoản 4 Điều 26 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thời điểm thực hiện Luật đất đai năm 2003), Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã ban hành quyết định chuyển giao thẩm quyền chứng thực hợp đồng, giao dịch từ Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện sang các tổ chức hành nghề công chứng tại một số địa bàn cấp huyện. Nay, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đã bị bãi bỏ, thực hiện quy định của Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014, Luật công chứng năm 2014 và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương không ban hành tiếp quyết định mở rộng phạm vi chuyển giao.

Đối với những địa bàn đã chuyển giao, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Tư pháp phối hợp với Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân, Công an, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Ủy ban nhân dân, Văn phòng Hội đồng nhân dân và Mặt trận Tổ quốc tỉnh khảo sát, đánh giá kết quả thực hiện việc chuyển giao, đề xuất ý kiến báo cáo Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Trong trường hợp hoạt động công chứng đã ổn định, được nhân dân tin tưởng, góp phần phát triển tốt kinh tế - xã hội, bảo đảm trật tự an toàn xã hội, giảm thiểu được rủi ro, tranh chấp về đất đai, nhà ở trên địa bàn thì không quyết định lại việc chuyển giao từ tổ chức hành nghề công chứng sang Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện, qua đó góp phần giảm tải công tác hành chính tư pháp cho

Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện theo đúng chủ trương của Đảng và Nhà nước về cải cách hành chính và đẩy mạnh xã hội hóa các dịch vụ công, đặc biệt là Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 17/4/2015 của Bộ Chính trị về tinh giản biên chế và cơ cấu lại đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức và Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015 - 2016.

Trên đây là hướng dẫn của Bộ Tư pháp về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch nhằm thực hiện thống nhất Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật công chứng và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP. Công văn này thay thế Công văn số 4800/BTP-BTTP ngày 21/11/2014 và Công văn số 2271/BTP-BTTP ngày 29/6/2015, kính gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước (để phối hợp);
- Văn phòng Chính phủ (để phối hợp);
- Hội đồng nhân dân các tỉnh, TP trực thuộc TW (để phối hợp);
- Sở Tư pháp các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Các Thứ trưởng (để biết);
- Cổng thông tin Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, BTTP.

BỘ TRƯỞNG

Hà Hùng Cường