

Số: 3576/BTP - BTTP

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2013

V/v công chứng các giao dịch
về bất động sản trong Khu kinh
tế, Khu công nghiệp, Khu công
nghệ cao

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Vừa qua, Bộ Tư pháp nhận được một số phản ánh vướng mắc liên quan đến việc công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao. Về vấn đề này, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm 2 Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, trong đó có quy định:

" - 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.

- 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.

- 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 (Ban quản lý)".

Ngày 7 tháng 01 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 04/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2013, tại điều 17 của Nghị định số 04/2013/NĐ-CP về thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao có quy định *" Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản theo quy định tại Điều 37 Luật công chứng, bao gồm cả các hợp đồng giao dịch về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở".*

Cũng theo quy định tại Điều 44, Luật công chứng về việc sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch thì:

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

- Người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch phải là công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động hoặc giải thể thì công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch.

- Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương IV của Luật công chứng".

Như vậy, kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2013, các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thuộc thẩm quyền chứng nhận của các tổ chức hành nghề công chứng trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở.

Để bảo đảm triển khai thực hiện tốt Nghị định số 04/2013/NĐ-CP của Chính phủ liên quan đến thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao, Bộ Tư pháp đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quan tâm, chỉ đạo một số vấn đề sau đây:

1. Giao Sở Tư pháp có kế hoạch hướng dẫn và chỉ định từ một đến hai tổ chức hành nghề công chứng có đủ điều kiện về nhân lực, cơ sở vật chất, trụ sở thuận tiện cho việc công chứng các giao dịch về bất động sản trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao tiếp nhận và lưu trữ toàn bộ hồ sơ đã xác nhận tại Ban Quản lý, việc giao nhận hồ sơ được thực hiện như sau:

Từ nay đến hết ngày 31/12/2014, khi có yêu cầu công chứng sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch đã xác nhận tại Ban quản lý thì, Ban quản lý bàn giao cho tổ chức hành nghề công chứng (được Sở Tư pháp chỉ định) các hồ sơ có yêu cầu công chứng việc sửa đổi, bổ sung, huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch để tổ chức hành nghề công chứng xem xét thực hiện công chứng theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Từ sau ngày 01/01/2015, Ban quản lý thực hiện việc bàn giao cho tổ chức hành nghề công chứng (được Sở Tư pháp chỉ định) toàn bộ hồ sơ đã xác nhận tại Ban quản lý để lưu trữ lâu dài tại tổ chức hành nghề công chứng.

2. Việc giao, nhận hồ sơ giữa Ban quản lý Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao và tổ chức hành nghề công chứng phải được lập thành

biên bản; trong biên bản giao nhận ghi rõ ngày, tháng, năm giao nhận, số lượng hồ sơ, số hồ sơ, ngày tháng năm đã xác nhận hồ sơ, thành phần giấy tờ, số tờ, số trang có trong từng hồ sơ giao, nhận. Biên bản giao nhận hồ sơ được lập thành ba bản, Ban quản lý giữ một bản, tổ chức hành nghề công chứng giữ một bản, Sở Tư pháp giữ một bản, Biên bản giao nhận phải có đại diện của Ban quản lý Khu công nghiệp, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao, Sở Tư pháp, tổ chức hành nghề công chứng cùng ký và đóng dấu.

3. Các tổ chức hành nghề công chứng được Sở Tư pháp chỉ định nhận bàn giao hồ sơ đã xác nhận tại Ban quản lý tiếp nhận, hướng dẫn và thực hiện việc công chứng các yêu cầu công chứng về sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan.

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm, phối hợp chỉ đạo thực hiện. *HH*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc (để b/c);
- Bộ trưởng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Thứ trưởng (để biết);
- Công thông tin Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT; Cục BTTP.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Đức Chính

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

SAO Y BẢN CHÍNH

Số: 804/SY-UBND

Bình Định, ngày 22 tháng 5 năm 2013

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh ;
- Sở Tư pháp;
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh ;
- CVP, PVP CN, K2, K14;
- Lưu: VT (10b).

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ VĂN PHÒNG**



Nguyễn Thái Bình