



Quy trình xử lý văn bản công chứng & Áp dụng cho trường hợp **HỢP ĐỒNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Nhóm Giảng viên:

Jean-Paul DECORPS

Chủ tịch danh dự Hội đồng Công chứng tối cao (Pháp), Chủ tịch Liên minh Công chứng La-tinh quốc tế

Olivier GOUSSARD

Công chứng viên, Hội đồng Công chứng tối cao (Pháp)

Jack HOECKEL

Giám đốc kỹ thuật Hội đồng Công chứng tối cao (Pháp)

I. Quá trình xử lý văn bản tại văn phòng công chứng

Công chứng viên có trách nhiệm lưu giữ văn bản công chứng trong vòng 100 năm. Về nguyên tắc, văn bản được công chứng viên lập là bản gốc. Bản gốc được lưu giữ tại văn phòng công chứng. Công chứng viên chỉ trao cho khách hàng bản sao có công chứng của văn bản gốc.

1. Chuẩn hoá văn bản công chứng

Hiện nay, để đơn giản hoá công tác công bố công khai các giao dịch tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, các văn bản do công chứng viên lập mà loại hình tiêu biểu nhất là hợp đồng mua bán tài sản, phải được chuẩn hoá theo mẫu. Tất cả các hợp đồng mua bán do công chứng viên lập đều có phần đầu giống hệt nhau. Phần này bao gồm các quy định sẽ được sử dụng để đăng ký vào các hợp phiếu dành cho việc công bố về tình trạng bất động sản. Nội dung của phần đầu các hợp đồng có vai trò thiết yếu, đảm bảo để hợp đồng có hiệu lực đối với các bên thứ ba.

Các điều khoản trong phần đầu của văn bản mua bán tài sản có những nội dung sau:

a) Xác định nhân thân của các bên

Để xác định nhân thân của các bên, công chứng viên phải tìm hiểu hộ tịch của họ. Công chứng viên sẽ không đơn thuần xem xét chứng minh thư hay hộ chiếu của khách hàng mà phải yêu cầu Cơ quan hộ tịch của toà thị chính nơi cư trú của khách hàng cung cấp cho mình một bản sao giấy khai sinh của họ. Thông qua bản sao giấy khai sinh này, công chứng viên có thể tìm hiểu tất cả các thông tin liên quan đến nhân

thân của khách hàng bởi vì những thông tin đó được ghi bên lề giấy khai sinh. Công chứng viên sẽ biết được liệu người đó đã kết hôn chưa và kết hôn với ai, liệu người đó có thuộc diện mất năng lực hành vi hay không, đã từng ly hôn hay chưa từng ly hôn. Tất cả các thông tin này đều rất cần thiết để xác định năng lực pháp luật của khách hàng.

Thật vậy, một người đã kết hôn sẽ ít độc lập hơn về mặt pháp lý so với một người độc thân. Ví dụ như người đã kết hôn thì không thể bán nhà ở của mình nếu như không có sự đồng ý của vợ hoặc chồng, bởi vì pháp luật quy định rằng việc định đoạt tài sản của gia đình phải do toàn bộ các thành viên của gia đình quyết định.

Thư ký công chứng viên là người chịu trách nhiệm tìm hiểu những thông tin này tại tòa thị chính của tất cả các bên tham gia hợp đồng (bên bán và bên mua)¹.

b) Nơi cư trú của các bên

Việc xác định tòa án có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp nảy sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng là rất cần thiết và được dựa trên cơ sở nơi cư trú do các bên chỉ định. Thông thường, nơi cư trú của các bên chính là nơi đặt văn phòng công chứng. Công chứng viên sẽ tiếp nhận yêu cầu của các bên liên quan nếu có, ví dụ như yêu cầu từ phía các chủ nợ của người bán yêu cầu không được trao tiền bán tài sản cho người bán.

c) Xác định tài sản bán

Tài sản bán cần được miêu tả và xác định rõ. Ví dụ như trong trường hợp tài sản bán là bất động sản thì công chứng viên phải nêu rõ địa điểm của bất động sản căn cứ theo sổ địa chính; mỗi thửa đất thường được xác định bằng hai chữ cái và một con số

¹ Luật ngày 25 tháng 6 năm 1973 về quy chế công chứng viên cho phép công chứng viên trao cho thư ký nhiệm vụ lập và đọc văn bản cho các bên nghe rồi thu nhận chữ ký của các bên. Như vậy, nếu được công chứng viên trao quyền, thư ký công chứng viên có thể trực tiếp đón tiếp khách hàng để lập hoặc công chứng văn bản. Tuy nhiên, nếu một trong các bên có yêu cầu thì công chứng viên phải trực tiếp đón tiếp khách hàng và thu nhận chữ ký của họ. Sau khi các bên đã ký vào văn bản theo yêu cầu của thư ký công chứng viên thì thư ký công chứng viên cũng phải ký vào văn bản đó đồng thời ghi rõ họ tên, thẩm quyền được công chứng viên trao cho, thời điểm, ngày tháng lập hoặc nhận văn bản rồi trình văn bản cho công chứng viên ký. Văn bản chỉ có giá trị là một công chứng thư sau khi đã được công chứng viên ký tên vào cuối trang.

Để được trao thẩm quyền tiếp nhận khách hàng, thư ký công chứng viên phải thoả mãn một số điều kiện sau đây:

- Có bằng công chứng viên, hoặc:
 - Có bằng thư ký công chứng viên cấp 1, hoặc:
 - Có 6 năm làm thư ký công chứng viên. Thời hạn này có thể giảm xuống còn 2 năm đối với những người có bằng Master 1 về luật (4 năm sau tốt nghiệp phổ thông)
- Một số thư ký công chứng viên có thể chỉ có thẩm quyền ký các bản sao có giá trị công chứng thư.

(ví dụ: thửa AB 234). Nếu bất động sản thuộc sở hữu chung của nhiều người thì phải ghi rõ phần nào của bất động sản đó sẽ là đối tượng của hợp đồng bán. Phần đó được xác định bằng một số lô (ví dụ: căn hộ loại 4 bao gồm 1 phòng khách, một phòng ăn và hai phòng ngủ. Căn hộ này thuộc khu tập thể “Đàn Chim” và được đi liền với một chỗ để xe ở tầng trệt mang số lô 4. Quy chế và thực trạng phân ngăn của khu tập thể đã được công bố tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22 tháng 1 năm 2000 tại quyển số 12, số hiệu 628. Căn hộ được xác định bằng số lô 6).

Các thủ tục phải thực hiện trước khi bán bất động sản bao gồm: tìm hiểu các thông tin địa chính của bất động sản, xác định xem bất động sản có được cầm cố, thế chấp không. Công việc này thuộc trách nhiệm của thư ký công chứng viên. Để làm được những việc trên, thư ký đến Sở địa chính yêu cầu cơ quan này cung cấp một bản sao hồ sơ địa chính của bất động sản và đến cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm yêu cầu cung cấp giấy xác minh về các biện pháp bảo đảm đối với bất động sản. Bản sao hồ sơ địa chính của bất động sản sau đó sẽ được đính kèm với bản trích lục của hợp đồng bán bất động sản để nộp cho cơ quan hành chính có thẩm quyền công bố về việc bán bất động sản đó. Trong một số trường hợp, để đảm bảo xác định chính xác địa điểm của tài sản được bán, công chứng viên còn phải kiểm tra vị trí địa lý của tài sản nhờ vào một bản đồ địa chính.

Ngoài ra, trước khi lập hợp đồng mua bán bất động sản, công chứng viên còn phải xem xét vấn đề quy hoạch đô thị, cụ thể là kiểm tra xem bất động sản đó có nằm trong diện quy hoạch hay không, có khả năng bị trưng mua trưng dụng vì mục đích công hay không.

d) Giá bán tài sản

Hợp đồng nhất thiết phải ghi rõ giá bán tài sản vì hai lý do. *Thứ nhất*, theo quy định của luật dân sự, việc mua bán chỉ có thể được thực hiện khi nào các bên đã thỏa thuận rõ với nhau về vật được mua bán và giá bán. *Thứ hai*, hợp đồng bán tài sản phải được công bố tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm; cơ quan này sẽ tiến hành thu thuế trước bạ tương đương với 4,8% giá trị của bất động sản được bán; do đó khoản thuế này chỉ có thể tính được nếu giá bán tài sản được xác định rõ.

đ) Các điều khoản về quyền sở hữu và quyền hưởng lợi từ tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản cũng phải ghi rõ rằng tài sản được bán trong tình trạng đang bị chiếm hữu hay không bị chiếm hữu, tài sản có bị phân chia quyền sở hữu hay không.

e) Các điều khoản liên quan đến việc khai báo thuế

Các điều khoản này rất cần thiết cho việc xác định mức thuế mà các bên tham gia hợp đồng phải nộp, bao gồm thuế trước bạ và thuế giá trị gia tăng.

Các khoản thuế này sẽ được ghi vào tờ phiếu thuế do thư ký công chứng viên lập và sau đó được chuyển cho bộ phận kế toán của phòng công chứng. Tờ phiếu thuế phải được người mua thông qua, bởi vì người mua là người phải trả các khoản thuế đó.

2. Nội dung văn bản công chứng

Trong nội dung hợp đồng, ngoài những quy định chung như chúng tôi vừa trình bày còn có những thỏa thuận cụ thể giữa các bên. Những thỏa thuận đó liên quan đến đến tính chất của hợp đồng (bán, cho tặng), bảo đảm của các bên, sự phân chia các khoản thuế và lệ phí giữa các bên.

Văn bản công chứng cũng phải ghi rõ ràng và đầy đủ các thông tin mà các bên ký kết cần biết : thông tin về tình trạng của tài sản trong mối liên hệ với các quy định về quy hoạch và môi trường, thông tin về quyền ưu tiên mua của chính quyền địa phương, thông tin về quyền đối với bất động sản liền kề (ví dụ quyền mở lối đi qua bất động sản được bán). Văn bản công chứng cũng phải nêu rõ bất động sản có bị cầm cố, thế chấp hay không, người bán đã cho công bố hay chưa cho công bố về quyền sở hữu của mình đối với bất động sản. Sở dĩ như vậy là vì theo quy định của pháp luật, người mua chỉ có thể công bố quyền sở hữu của mình đối với bất động sản vừa mua nếu như trước đó người bán đã từng công bố quyền sở hữu.

3. Phần kết thúc văn bản công chứng

Mọi văn bản công chứng đều kết thúc bằng lời cam đoan của các bên về tính xác thực của những lời khai của họ. Tiếp theo đó là phần xác nhận của công chứng viên về nhân thân của các bên và về tính phù hợp của văn bản với các quy định của pháp luật. Công chứng viên ghi rõ rằng văn bản đã được đọc cho các bên nghe và ký tên mình bên cạnh chữ ký của các bên. Trong trường hợp có sửa chữa, gạch xóa thì công chứng viên hoặc thư ký công chứng viên có thẩm quyền ghi rõ việc chấp nhận cho sửa chữa, gạch xóa, đồng thời ghi vào văn bản số từ bị sửa chữa, gạch xóa.

Một số nội dung cần thiết cho việc soạn thảo văn bản công chứng đã được giới thiệu trong phần trên sẽ được đưa vào phần phụ lục của văn bản, ví dụ như các thông tin về quy hoạch, giấy chứng nhận của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm (tức tài liệu cho biết tình trạng pháp lý của tài sản trước khi bán). Các văn bản phụ lục cũng sẽ được các bên và công chứng viên ký tắt.

Cuối cùng, bộ phận phụ trách thủ tục của văn phòng công chứng hoặc thư ký công chứng viên sẽ thực hiện các thủ tục để công bố công khai hợp đồng:

a) Các thủ tục sau khi ký kết văn bản và việc công bố văn bản hợp đồng mua bán

(1) Để phục vụ cho công tác công bố văn bản hợp đồng mua bán, công chứng viên phải làm một bản trích lục hợp đồng và nộp kèm theo một bản trích lục hồ sơ địa

chính của bất động sản cho Sở địa chính. Các tài liệu này cho phép cơ quan địa chính cập nhật thông tin về bất động sản.

(2) Văn phòng công chứng cũng phải làm một bản sao của hợp đồng mua bán bất động sản để sử dụng vào việc công bố giao dịch về bất động sản. Bản sao này sẽ là cơ sở để sửa đổi phiếu theo dõi cầm cố, thế chấp của người bán và tạo lập phiếu theo dõi việc cầm cố, thế chấp của người mua (nếu cần).

(3) Nếu như đối tượng của hợp đồng mua bán là một bộ phận nằm trong khối tài sản thuộc sở hữu chung thì việc chuyển nhượng phải được thông báo cho người đại diện của các chủ sở hữu khối tài sản chung hoặc cho người có nhiệm vụ quản lý khối tài sản chung và thu phí bảo dưỡng khối tài sản chung.

(4) Văn phòng công chứng còn phải lập một bản sao công chứng của hợp đồng mua bán bất động sản, trên đó có đóng dấu của phòng công chứng và ghi đầy đủ các thông tin liên quan đến việc công bố giao dịch bất động sản. Bản sao này chính là giấy chứng nhận quyền sở hữu và được trao cho người mua sau khi mọi thủ tục công bố và đóng thuế đã hoàn tất. Giấy chứng nhận quyền sở hữu này cùng với giấy chứng nhận về tình trạng cầm cố, thế chấp đối với bất động sản sẽ là những giấy tờ xác minh rằng người mua đã trở thành người sở hữu duy nhất đối với bất động sản. Đến lúc này, bộ phận kế toán của phòng công chứng² sẽ tiến hành quyết toán với người mua - khách hàng của công chứng viên. Nếu số tiền mà người mua giao cho công chứng viên trước kia còn thừa thì số dư sẽ được trả lại cho người mua. Ngược lại,

² Trước khi ký kết hợp đồng vay tiền hay mua bán tài sản, công chứng viên có thể nhận giữ số tiền mà các bên thỏa thuận cho nhau vay hoặc số tiền tương đương với giá bán tài sản. Công chứng viên cũng có quyền thu phí và lệ phí lập văn bản công chứng. Tuy nhiên, công chứng viên không thể giữ tiền mặt trong một thời gian quá lâu tại văn phòng công chứng. Theo quy định của pháp luật, công chứng viên không được giữ tại văn phòng công chứng một khoản tiền lớn hơn 3.000 euro trong thời gian quá 2 ngày làm việc. Do vậy, tiền của khách hàng phải được gửi vào Quỹ ký gửi, là một ngân hàng của nhà nước. Ngoài ra, tất cả các khoản tiền giữ hộ cho người thứ ba nếu chưa được trả lại cho người có quyền thì phải được chuyển vào Quỹ ký gửi và được tính lãi (1%) và công chứng viên phải thông báo cho khách hàng về việc này.

Công tác kế toán của văn phòng công chứng còn đóng vai trò hết sức quan trọng bởi vì nó thể hiện tình hình tài chính của văn phòng công chứng, cho phép đánh giá sự ăn khớp giữa kết quả kinh tế của phòng với những khoản thu thực tế mà công chứng viên đã thực hiện. Kế toán chính là công cụ để so sánh các khoản chi của công chứng viên với những khoản thu thực tế. Nó cho phép phân tích các khoản nợ của công chứng viên, phân tích tình hình thu thuế, xử lý các khoản ký gửi và đánh giá hiệu quả kinh tế của văn phòng công chứng.

Nhằm đảm bảo tính minh bạch, rõ ràng trong công tác kế toán của văn phòng công chứng, ngành công chứng Pháp đã thiết lập cơ chế thanh tra hàng năm. Công tác thanh tra do các công chứng viên khác kết hợp với các thanh tra viên ngành kế toán thực hiện. Những người này có trách nhiệm kiểm tra sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu, giấy tờ pháp lý của văn phòng công chứng.

nếu số tiền đó đã được thanh toán hết cho người bán thì người mua phải thanh toán số tiền còn thiếu (nếu có) và toàn bộ phí, lệ phí cho công chứng viên.

Người bán được quyết toán sớm hơn người mua.

II. Áp dụng đối công chứng hợp đồng bất động sản

Trong một hợp đồng công chứng, có những nội dung không thể thay đổi và những nội dung các bên có thể thỏa thuận và thay đổi tùy theo từng trường hợp. Hợp đồng mua bán bất động sản gồm hai phần:

1. Phần chính

(1) Trước hết, trong hợp đồng bất buộc phải ghi địa điểm và thời gian hợp đồng được kí kết. Hợp đồng này do công chứng viên tiếp nhận, có thể có sự tham gia của một công chứng viên nữa. Trên thực tế, khách hàng có toàn quyền lựa chọn công chứng viên để thực hiện hợp đồng cho mình. Công chứng viên yêu cầu khách hàng cung cấp các giấy tờ xác minh thông tin nêu trong hợp đồng như bản sao giấy khai sinh, đăng ký kết hôn hay tái hôn, giấy tờ xác minh danh tính của người thực hiện giao dịch. + Ngoài ra, công chứng viên phải xác định năng lực hành vi chủ thể của các bên, tức là xác định xem bên bán có thực sự là chủ sở hữu của tài sản và có đủ tư cách thực hiện giao dịch hay không (thí dụ: đối với một cặp vợ chồng đang trong chế độ phân chia tài sản, người chồng có thể bán tài sản riêng do mình sở hữu, nếu tài sản đem bán là nơi cư trú chính của hai người thì theo Bộ luật Dân sự Pháp bắt buộc phải có sự đồng ý của cả người vợ). Mặt khác, theo thuật ngữ pháp lí và Điều 594 Bộ luật Dân sự Pháp, năng lực chủ thể đó còn được hiểu là năng lực hành vi của người đó (thí dụ người trong độ tuổi vị thành niên cần phải có người giám hộ hay cha mẹ đại diện, hay người do tuổi tác hay tai nạn mất khả năng nhận thức sẽ không có đủ năng lực hành vi, khi đó tùy theo mức độ nhận thức của đương sự người đó cần có sự hỗ trợ của công chứng viên do pháp luật chỉ định hay có người đại diện kí thay). Tương tự, đối với người mua, công chứng viên phải xác định xem người mua có cùng chế độ tài sản trong hôn nhân với vợ hoặc chồng của mình hay chỉ sống chung mà không đăng ký kết hôn với một người nào đó, và người vợ hoặc chồng hoặc người cùng chung sống đó có cùng đồng ý ký hợp đồng hay không, ai thanh toán, phần sở hữu như thế nào. Trong trường hợp không quy định rõ thì nên phân chia phần sở hữu ngang nhau hay theo tỷ lệ đóng góp của từng người.

(2) Tiếp đó, công chứng viên phải xác định địa chỉ thường trú của các bên, đó có thể là địa chỉ nhà hay địa chỉ đăng ký tại một văn phòng công chứng nào đó. Các bên phải hiện diện hay có đại diện vào thời điểm kí kết, nếu có đại diện thì phải có hợp đồng ủy quyền, có thể là văn bản ký tư hay văn bản công chứng. Trong trường hợp đó, công chứng viên phải kiểm tra danh tính của người đại diện xem người có mặt đó

đó có phải là người đã ký tên trong hợp đồng ủy quyền hay không. Đối với trường hợp hợp đồng ủy quyền là văn bản ký tự, công chứng viên có thể yêu cầu văn bản đó phải được kí với sự có mặt của mình, vào thời điểm trước khi diễn ra việc kí hợp đồng chính thức, khi mà các bên đều có mặt. Khi đó, hợp đồng ủy quyền sẽ do công chứng viên soạn thảo, ghi rõ bên mua, bên bán, các điều kiện quan trọng. Hoặc văn bản ký tự sẽ được gửi cho bên ủy quyền qua được bưu điện hay thư điện tử, khi đó công chứng viên sẽ yêu cầu gửi lại hợp đồng ủy quyền kèm theo chứng nhận chữ kí, chứng nhận này có thể được thực hiện tại văn phòng công chứng nơi gần nhất hay tại tòa thị chính. Đối với trường hợp hợp đồng ủy quyền là văn bản công chứng, việc hợp pháp hóa chữ ký trong hợp đồng ủy quyền này là cả một vấn đề vì công chứng viên tiếp nhận văn bản này có thể là người cùng thuộc văn phòng công chứng với công chứng viên tiếp nhận hợp đồng mua bán tài sản (thí dụ: trong trường hợp khoản vay có thể chấp thì hợp đồng ủy quyền bắt buộc phải là hợp đồng ủy quyền công chứng).

(3) Về đối tượng của hợp đồng, trong hợp đồng phải xác định rõ toàn bộ tài sản đem bán (thí dụ: đối với hợp đồng trong giao dịch bất động sản, phải ghi rõ thửa đất, bất động sản nằm trên thửa đất đó và toàn bộ các phần không thể tách rời của thửa đất đó), địa điểm nơi có tài sản, địa chỉ cụ thể, miêu tả tài sản cùng các quyền có liên quan. Đặc biệt trong hợp đồng bắt buộc phải có số hiệu được nêu trong sổ địa chính, cùng sơ đồ địa điểm nhằm xác định ranh giới bất động sản và cho phép đăng ký hợp đồng đó tại Cơ quan đăng ký bất động sản. Như vậy, không thể xảy ra trường hợp một bất động sản được bán cho 2 người cùng lúc vì trong quá trình chuẩn bị hợp đồng, công chứng viên sẽ tìm hiểu thông tin tại Cơ quan đăng ký bất động sản và Sở địa chính và biết được là trong cùng thời gian đó, nó đã được bán hay chưa. Cơ chế này nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối và công chứng viên là người phụ trách vấn đề này. Tiếp theo, công chứng viên sẽ nghiên cứu nguồn gốc sở hữu của bất động sản thông qua Cơ quan đăng ký bất động sản, toàn bộ những lần bất động sản được chuyển nhượng và thời điểm, các tài liệu và cá nhân có liên quan, những lần đăng ký giao dịch bất động sản... nhằm tránh nguy cơ nảy sinh tranh chấp. Tóm lại, công chứng viên phải đảm bảo sao cho việc chuyển nhượng bất động sản giữa chủ sở hữu cũ và mới diễn ra suôn sẻ. Khi nghiên cứu các tài liệu này, công chứng viên cũng phải xem xét bất động sản có bị hạn chế quyền sử dụng hay không và phải liệt kê và bổ sung vào hợp đồng giao dịch. Trong pháp luật của Pháp có khái niệm “thời hiệu 30 năm”, tức là một người chỉ có quyền khiếu nại yêu cầu bảo vệ quyền lợi đối với một tài sản trong thời hạn là 30 năm, hết thời hạn này, mọi khiếu nại đều không được xem xét. Vì thế, công chứng viên phải nghiên cứu nguồn gốc sở hữu của bất động sản đó trong vòng 30 năm cho đến thời điểm soạn thảo hợp đồng,

(4) Về chi phí và các điều kiện, các nội dung này sẽ được ghi rõ trong phần II của hợp đồng (phần I của hợp đồng là phần mẫu với các nội dung theo quy định của pháp luật, phần II là phần cụ thể hóa các nội dung).

(5) Quyền sở hữu và quyền hưởng dụng: phải ghi rõ là “bên mua sẽ là chủ sở hữu của bất động sản này thông qua một phương tiện duy nhất là văn bản kể từ ngày kí hợp đồng”. Theo nguyên tắc giao kết hợp đồng, ngày kí kết sẽ là ngày bên bán giao bất động sản cho bên mua chứ không phải ngày đăng ký giao dịch bất động sản. Trong trường hợp trong hợp đồng có nhiều ngày khác nhau (ngày kí của các bên, ngày kí của công chứng viên) thì ngày ký tên cuối cùng là ngày có hiệu lực bàn giao bất động sản. Quyền hưởng dụng đối với bất động sản được xác lập từ khi bên mua nhận được chìa khóa và chạm vào bất động sản đó. Trong trường hợp bất động sản đang được cho thuê, người thuê sẽ là người có quyền ưu tiên mua và công chứng viên phải kiểm tra xem có trường hợp đó hay không để tránh tình trạng khiếu nại sau này.

(6) Giá mua: cần được ghi rõ bằng số và bằng chữ để tránh hiểu nhầm.

(7) Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt và tiền này phải được chuyển qua bộ phận kế toán của văn phòng công chứng. Sẽ có 2 tài khoản được lập ra mang tên bên bán và bên mua, và tiền sẽ được chuyển vào các tài khoản này chứ không phải vào tài khoản của công chứng viên. Việc chuyển tiền này được thực hiện thông qua chữ ký điện tử và hoàn toàn có thể truy tìm bằng chứng chuyển tiền. Mọi thao tác này đều được công chứng viên thực hiện trong một ngày trừ trường hợp ngoại lệ. Vì thế, công chứng viên có thể yêu cầu ngân hàng nơi có tài khoản của bên mua viết séc cho mình để thực hiện việc chuyển tiền cho bên bán. Biện pháp này giúp cho giao dịch diễn ra thuận lợi và tránh gây thiệt hại cho khách hàng. Công chứng viên có nghĩa vụ thanh toán thuế với cơ quan thuế. Thực vậy, trong chuyển nhượng bất động sản, khách hàng phải có một khoản tạm ứng tính trên giá trị tài sản mà khách hàng phải trả. Theo quy định của Luật thuế, khoản tạm ứng này cũng phải được công bố tại Cơ quan đăng ký bất động sản và do công chứng viên phụ trách. Vì thế, công chứng viên phải yêu cầu khách hàng là ngoài khoản tiền chuyển nhượng bất động sản, còn phải đóng thêm khoản thuế nói trên, chi phí cho công chứng viên thu thập tài liệu và thù lao cho công chứng viên, khoản thù lao này do pháp luật quy định. Thông thường, các khoản tiền ngoài giá trị giao dịch tương đương 7% trị giá bất động sản, 5,5 % sẽ được đóng cho Nhà nước, 0,5% được sử dụng cho việc thu thập tài liệu và 1,5 % là thù lao cho công chứng viên.

(8) Về thuế đánh trên giá trị thặng dư: theo nguyên tắc, sau khi bán được tài sản, bên bán phải khai báo việc chuyển nhượng và thanh toán thuế đánh vào khoản thặng dư nếu có. Trong một số trường hợp, bên bán được miễn nghĩa vụ này: khi chuyển nhượng nơi ở chính, khi bên bán đã mua bất động sản đó hơn 15 năm, bất động sản

có giá trị thấp dưới 15000€. Trước đây, khách hàng phải tự mình thực hiện việc khai báo trên nhưng từ 10 năm trở lại đây, Nhà nước đã ủy thác cho công chứng viên thực hiện việc khai báo này và khách hàng sẽ ký tên sau khi xem xét. Công chứng viên sẽ trả khoản thuế trên giá trị thặng dư này đồng thời với khi kí kết hợp đồng. Khoản thuế này sẽ được giảm khi bên bán đã sở hữu bất động sản trên 5 năm.

2. Phần phụ

Phần này không bắt buộc phải công bố tại Cơ quan đăng ký bất động sản, có những nội dung như sau:

(1) Nội dung liên quan đến vấn đề quy hoạch đô thị: trước khi chuyển nhượng bất động sản, công chứng viên yêu cầu các bên trình các tài liệu có liên quan hay thu thập tài liệu trực tiếp tại chính quyền nơi có bất động sản hay qua một nhân viên địa chính. Sau khi nhận được tài liệu, công chứng viên sẽ tìm hiểu xem có những vướng mắc về quy hoạch đô thị có thể làm giảm giá trị của bất động sản hay không. Các tài liệu này liên quan đến vị trí bất động sản, số ghi trong sổ địa chính, mục đích sử dụng làm nhà ở hay kinh doanh. Ngoài ra, có thể có các đề án quy hoạch theo khu vực mang tính tư nhân hay Nhà nước, và nếu đó là đề án của chính quyền địa phương nhằm phục vụ lợi ích chung thì bên bán phải có nghĩa vụ giải phóng mặt bằng hay nhượng lại cho chính quyền địa phương (trung mua). Khi đó công chứng viên phải thông báo cho chính quyền địa phương biết về giao dịch này, các điều kiện kèm theo, giá cả, địa phương đó sẽ có thời hạn là 2 tháng để có thể yêu cầu được thực hiện quyền ưu tiên mua bất động sản của mình. Điều quan trọng là khi kí cam kết bán (tiền hợp đồng), 3 tháng trước khi việc chuyển nhượng chính thức diễn ra, cần nêu rõ các điều kiện chưa có hiệu lực, các điều kiện này sẽ cho phép bên mua ngừng giao dịch mà không bị thiệt hại về tài chính.

(2) Quy định về sử dụng hạn chế bất động sản nhằm bảo vệ khu vực lân cận di tích lịch sử: đối với công trình xây dựng được xếp hạng di tích lịch sử, pháp luật sẽ có những quy định rất chặt chẽ đối với các công trình xây dựng xung quanh nhằm bảo vệ những di tích này. Vì thế, trong hợp đồng, công chứng viên cũng phải chỉ rõ là các bên không thể không tuân theo các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị nhằm bảo vệ di tích lịch sử

(3) Nguồn gốc quyền sở hữu trước đó: công chứng viên bắt buộc phải tìm hiểu toàn bộ các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản trước đó ít nhất là 30 năm và gửi cho bên mua nếu họ có nhu cầu.

(4) Chi phí và điều kiện: bên bán phải bàn giao bất động sản cho bên mua và không để xảy ra tình trạng mất quyền đối với tài sản dù đã trở thành chủ sở hữu tài sản đó.

(5) Tình trạng bất động sản: đối với bất động sản mới xây dựng, bên bán phải có một số đảm bảo đặt biệt đối với bên mua theo quy định của pháp luật. Bên bán không thể được miễn bảo đảm đối với những khiếm khuyết ẩn hay có thể nhận thấy được. Đối với bất động sản đã xây dựng trên 10 năm và bên bán không phải là người chuyên kinh doanh bất động sản thì được coi là ngay tình theo đó nếu bán bất động sản nguyên trạng như khi bên mua đến xem nhà, nếu sau khi kí hợp đồng, bên mua phát hiện những khiếm khuyết (cửa sổ không đóng được, vòi nước không chảy, vv) mà bên bán không cố tình che giấu, bên mua không thể yêu cầu được bồi thường. Đối với diện tích của bất động sản cũng không có bảo đảm. Khái niệm diện tích ở đây được hiểu theo 2 khía cạnh : đối với diện tích sung công, có xác định ranh giới như đã đăng ký tại cơ quan địa chính, dù chênh lệch lớn hơn 1/20 sau khi đo đạc lại, thì bên mua cũng không thể khiếu nại. Trong trường hợp bất động sản là tòa nhà có nhiều tầng và có nhiều người mua thì pháp luật quy định cơ chế đồng sở hữu, phân chia rõ những phần sở hữu cá nhân và sở hữu chung, tường, móng và mái nhà được xem là sở hữu chung và người mua chỉ có quyền đối với phần bất động sản thuộc sở hữu của riêng mình. Khi chuyển nhượng lô đất thuộc sở hữu chung có diện tích lớn, bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về diện tích lô đất chính xác đến 5%, và diện tích chuyển nhượng tính theo m² trong các tài liệu kèm theo. Bên bán phải cam kết là bán bao nhiêu m² và diện tích này phải do chuyên gia đo đạc. Trong vòng 1 năm sau khi chuyển nhượng, bên mua phát hiện sai sót lớn hơn 5% thì có thể yêu cầu bên bán giảm giá.

(6) Quyền địa dịch (sử dụng hạn chế bất động sản liền kề): như đã trình bày, bên bán phải thông báo cho bên mua biết về việc bất động sản có bị hạn chế quyền sử dụng hay không, tức là khả năng hàng xóm của khu đất không có lối vào nhà mình và có thể sử dụng một phần đất thuộc sở hữu của bên bán để làm lối đi lại. Quyền địa dịch này cần được minh họa bằng sơ đồ để các bên hiểu rõ.

(7) Thời hạn hủy hợp đồng (theo quy định của luật ban hành ngày 13 tháng 12 năm 2000): sau khi kí cam kết mua, bên mua có thời hạn là 7 ngày để rút khỏi hợp đồng và công chứng viên phải đảm bảo cho quyền đó được thực hiện đúng.

(8) Các quy định về sức khỏe, vệ sinh và môi trường: hàm lượng chì, chất a-miăng, hiệu quả sử dụng năng lượng, mức độ ô nhiễm, tình trạng lắp đặt đường dây điện và khí đốt bên trong tòa nhà: công chứng viên phải tìm hiểu các tài liệu có liên quan và đính kèm vào phần phụ lục của hợp đồng.

(9) Đường ống nước của xã: chủ sở hữu có nghĩa vụ sử dụng đường ống nước của xã trong vòng 2 năm, nếu có vấn đề trong việc lắp đặt đường ống nước, bên mua cũng phải được cung cấp thông tin đầy đủ và khi đã kí vào hợp đồng thì xem đây là việc mang tính cá nhân và không thể khiếu nại với bên bán.

(10) Công bố giao dịch bất động sản tại Cơ quan đăng ký bất động sản: bên mua sẽ nhận lại một bản sao hợp đồng, một bản gốc được giữ lại tại văn phòng công chứng, một bản gốc khác giao lại cho khách hàng, có thông tin và con dấu của công chứng viên. Công chứng viên sẽ công chứng danh tính của các bên, nêu các thông tin cần thiết theo quy định của pháp luật, ghi số trang hợp đồng, nếu có các nội dung bị thay đổi hay xóa bỏ thì các bên bao gồm công chứng viên, bên mua và bên bán phải ký tên vào.



SOURCE: *Lớp Bồi dưỡng Công chứng viên*
Nhà Pháp luật Việt – Pháp. Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27/11/2010
Bản dịch của Nhà Pháp luật Việt – Pháp.