

Số: 174/STP-BTTP
V/v Trả lời ý kiến, kiến nghị
của cử tri thị xã Phước Long

Bình Phước, ngày 25 tháng 3 năm 2014

Kính gửi:

- Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bình Phước.

Vừa qua, Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước nhận được Công văn số 748/UBND-KTTH của UBND tỉnh về việc trả lời ý kiến, kiến nghị của cử tri. Trong đó, UBND tỉnh yêu cầu Sở Tư pháp có văn bản trả lời về việc “Cử tri Phạm Thị Phụng, tổ 3, khu phố 5, phường Long Phước, thị xã Phước Long kiến nghị: Thủ tục công chứng hợp đồng vay vốn ngân hàng thế chấp bằng quyền sử dụng đất quá rườm rà, việc yêu cầu tất cả những người có tên trong hộ khẩu tham gia ký là không phù hợp. Mức phí công chứng quá cao (1.050.000đ/1 tỷ tiền vay). Đề nghị xem xét, điều chỉnh”. Sau khi nghiên cứu các văn bản có liên quan và thực tiễn quản lý hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh, Sở Tư pháp có một số ý kiến giải trình như sau:

1. Trường hợp cử tri thị xã Phước Long đã phản ánh: ***“Thủ tục công chứng hợp đồng vay vốn ngân hàng thế chấp bằng quyền sử dụng đất quá rườm rà, việc yêu cầu tất cả những người có tên trong hộ khẩu tham gia ký là không phù hợp”***.

Do cử tri không nêu cụ thể tổ chức hành nghề công chứng nào đã có hành vi như nêu trên, hồ sơ vụ việc cụ thể nên chúng tôi không thể tiến hành kiểm tra và có văn bản trả lời cụ thể. Tuy nhiên trong phạm vi phản ánh của cử tri, với vai trò là cơ quan giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước trong lĩnh vực công chứng, Sở Tư pháp có một số ý kiến trả lời như sau:

Như chúng ta đã biết, thực hiện Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ chính trị về “chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020”, Quốc hội và Chính phủ đã từng bước cụ thể hoá và hoàn thiện các chế định về công chứng; chế định về chứng thực, được thể hiện bằng các văn bản như: Luật Công chứng năm 2006; Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và một số văn bản pháp luật có liên quan. Qua đó thực hiện việc tách bạch giữa hoạt động công chứng và chứng thực. Việc phân biệt rõ hoạt động công chứng, và chứng thực, nhằm góp phần nâng cao chất lượng hoạt động công chứng, bảo đảm được tính xác thực, tính hợp pháp về hình thức và nội dung của hợp đồng, giao dịch, bảo đảm an toàn pháp lý cho người dân trong giao dịch, phòng ngừa rủi ro, tránh các tranh chấp pháp lý phát sinh về sau. Để đạt được các yêu cầu đó, Luật công chứng và các văn bản

hướng dẫn thi hành đã có những quy định rất chặt chẽ; khắc khe để hướng tới mục tiêu cao nhất là đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên giao dịch.

Đối với phản ánh của cử tri, rất có thể do hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của bên thế chấp có quyền sử dụng đất cấp cho "hộ gia đình", đồng thời trùng hợp những người trong hộ khẩu cũng chính là những người trong "hộ gia đình", có cùng quyền, nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất mang đi thế chấp. Như vậy, trong trường hợp nêu trên, việc công chứng viên yêu cầu tất cả những người trong hộ khẩu (cũng là người trong hộ gia đình - là người từ đủ 15 tuổi theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Bộ luật Dân sự năm 2005) tham gia ký vào hợp đồng là đúng theo quy định tại khoản 2, Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Cụ thể như sau:

"Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự."

Riêng đối với trường hợp những người trong hộ khẩu là người nhập nhờ, nhập tạm trú vào hộ khẩu, không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất đem đi thế chấp thì không phải đến ký vào hợp đồng vay vốn ngân hàng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Đây là quy định bắt buộc của pháp luật hiện hành, nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ đối với quyền sử dụng đất được cấp chung cho hộ gia đình. Không phải là thủ tục do công chứng viên đặt thêm để gây khó khăn cho người yêu cầu công chứng, do vậy không thể bỏ bớt thủ tục nêu trên.

2. Đối với kiến nghị đề nghị *xem xét, điều chỉnh mức phí phí công chứng vì mức thu 1.050.000đ/1 tỷ tiền vay là quá cao.*

Mức thu phí công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng (bao gồm Phòng công chứng và Văn phòng công chứng) được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 08/2012/TTLT-BTC-BTP ngày 19/01/2012 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công chứng. Các tổ chức hành nghề công chứng đều thực hiện niêm yết mức thu phí và thu phí theo quy định tại Thông tư liên tịch số 08. Theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 08 thì khi công chứng hợp đồng có giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch từ trên 01 tỷ đồng đến 03 tỷ đồng thì mức thu phí công chứng là 01 triệu đồng + 0,06% của phần giá trị tài sản hoặc giá trị hợp đồng, giao dịch vượt quá 01 tỷ đồng.

Như vậy trong trường hợp cử tri thị xã Phước Long phản ánh mức thu 1.050.000đ/1 tỷ tiền vay của công chứng viên khi công chứng hợp đồng vay vốn cho người yêu cầu công chứng là phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành. Do vậy không thể điều chỉnh giảm bớt theo kiến nghị của cử tri.

3. Sở Tư pháp xin cảm ơn và ghi nhận phản ánh của các cử tri. Trong thời gian tới, Sở Tư pháp sẽ tăng cường hơn nữa công tác quản lý nhà nước đối với

hoạt động của các tổ chức hành nghề công chứng nhằm đảm bảo tính an toàn pháp lý trong các giao dịch dân sự, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhân dân; đồng thời nâng cao chất lượng hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh nói chung.

4. Trong quá trình tiếp xúc cử tri, khi có ý kiến phản ánh của cử tri về các sai phạm liên quan đến hoạt động công chứng, Sở Tư pháp đề nghị Đoàn đại biểu Hội đồng nhân dân hướng dẫn cử tri thực hiện việc khiếu nại theo quy định tại Điều 63 Luật công chứng năm 2006 hoặc khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật hiện hành.


Căn cứ vào đơn khiếu nại Sở Tư pháp sẽ tiến hành kiểm tra, xác minh, kịp thời xử lý hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên đây là một số ý kiến của Sở Tư pháp về việc trả lời ý kiến, kiến nghị của cử tri thị xã Phước Long.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD;
- PGĐ (phụ trách);
- Lưu: VT, BTTP.

GIÁM ĐỐC



Bùi Quang Phụng