

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất**

Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 96/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 8 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm;

Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số quy định về đăng ký, từ chối đăng ký, biểu mẫu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cá nhân, pháp nhân có yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Hộ gia đình là người sử dụng đất có yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai).

4. Chủ thể khác có yêu cầu đăng ký hoặc có quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật thi hành án dân sự, Luật phá sản hoặc luật khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng;

2. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm:

a) Nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng gồm: Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan;

b) Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng bên thế chấp xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp;

3. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở là việc Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đăng ký thế chấp trong các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở mà đến thời điểm yêu cầu chuyển các bên chưa xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản đó;

4. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là việc Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận các thông tin về việc thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai vào Sổ địa chính hoặc Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong hồ sơ đăng ký thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 102/2017/NĐ-CP) và Thông tư này gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các loại

giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 97 Luật đất đai năm 2013 (sau đây gọi là Giấy chứng nhận);

6. Phiếu yêu cầu đăng ký theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này bao gồm: Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp; Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót; Phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp; Phiếu yêu cầu xóa đăng ký; Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (sau đây gọi là Phiếu yêu cầu);

7. Thông tin về bên thế chấp là cá nhân gồm: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân hoặc số căn cước công dân hoặc số hộ chiếu hoặc số giấy chứng minh được cấp theo quy định của Luật sỹ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Luật quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng hoặc số của giấy tờ khác xác định tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật; các thông tin khác của cá nhân mà theo quy định của pháp luật đất đai phải có trên Giấy chứng nhận;

8. Thông tin về bên thế chấp là pháp nhân gồm: Tên, địa chỉ trụ sở, số giấy chứng nhận đăng ký thành lập (nếu có) và các thông tin khác của pháp nhân mà theo quy định của pháp luật đất đai phải có trên Giấy chứng nhận;

9. Hợp đồng thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này có thể là hợp đồng riêng về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng khác có điều khoản thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

10. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này có thể là hợp đồng riêng về sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có điều khoản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 4. Các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm:

- a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất;
- c) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;
- d) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

d) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

e) Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật;

g) Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;

h) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp;

i) Xóa đăng ký thế chấp.

2. Trường hợp đăng ký thế chấp theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này thì thực hiện như đối với đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng.

3. Việc đăng ký thế chấp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện đối với các trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của người khác hoặc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của cả bên thế chấp và của người khác.

Điều 5. Nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 4 của Thông tư này cho người yêu cầu đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và chỉ thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên thế chấp là người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Các bên tham gia hợp đồng thế chấp phải tự chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm, việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Thông tư này và các quy định khác có liên quan của pháp luật dân sự; thỏa thuận về tài sản bảo đảm khác không phải là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nội dung khác mà các bên được thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì không được đồng thời đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đó; nếu đã đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì không được đồng thời đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở.

3. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác.

Trường hợp chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác hoặc công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong các dự án nêu trên theo quy định của pháp luật thì trước khi bán công trình xây dựng trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp.

4. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trong Phiếu yêu cầu. Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin được kê khai và của tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ đăng ký.

Điều 6. Chữ ký, con dấu trong Phiếu yêu cầu

1. Phiếu yêu cầu phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên thế chấp và bên nhận thế chấp phù hợp với thông tin trong hợp đồng thế chấp hoặc của người đại diện hợp pháp trong trường hợp bên thế chấp, bên nhận thế chấp có người đại diện, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

2. Trường hợp hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã được công chứng hoặc chứng thực thì Phiếu yêu cầu chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp hoặc của người đại diện hợp pháp của bên thế chấp, bên nhận thế chấp.

3. Trường hợp yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký về bên nhận thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, bao gồm việc thay đổi do tổ chức lại pháp nhân, mua bán nợ hoặc do chuyển giao quyền yêu cầu, chuyển giao nghĩa vụ dân sự khác theo quy định của pháp luật thì Phiếu yêu cầu chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận thế chấp mới hoặc của người đại diện hợp pháp của bên nhận thế chấp mới.

Trường hợp yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký về bên nhận thế chấp do sửa chữa sai sót thông tin về bên nhận thế chấp; rút bớt tài sản thế chấp; yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp; yêu cầu xóa đăng