

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

Số: 26/2015/TT-NHNN

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2015

THÔNG TƯ**Hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư
xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai***Căn cứ Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;**Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;**Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam số 46/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;**Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;**Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 ngày 10 tháng 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;**Căn cứ Nghị định số 156/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;**Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế và Vụ trưởng Vụ Chính sách tiền tệ;**Thông đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.***Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Thông tư này hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với các tài sản sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2. Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng dự án và các quyền tài sản khác liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Việc công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, đăng ký thế chấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau:

1. Các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập và hoạt động theo Luật các tổ chức tín dụng (sau đây gọi là tổ chức tín dụng).
2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (sau đây gọi là chủ đầu tư).
3. Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư.
4. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình.
5. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thế chấp, giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai

1. Tổ chức tín dụng nhận thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này, quy định của pháp luật khác có liên quan.
2. Chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó.
3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở đó; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng để mua chính nhà ở đó.
4. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi các tài sản đó có đủ các điều kiện thế chấp quy định tại Điều 7 của Thông tư này.

5. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khi thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đó chỉ được thế chấp phần dự án không bao gồm nhà ở hình thành trong tương lai này.

6. Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật thì không được thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đó theo quy định tại Thông tư này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp

1. Quyền của bên thế chấp:

a) Từ chối các yêu cầu của bên nhận thế chấp không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật;

b) Được nhận lại giấy tờ trong hồ sơ thế chấp ngay sau khi thực hiện các nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp theo thỏa thuận giữa các bên hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

a) Cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;

b) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp;

c) Trong trường hợp nhà ở thế chấp bị hư hỏng, bị tiêu hủy, không thể hoàn thành việc xây dựng hoặc bị dừng quá trình xây dựng thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho bên nhận thế chấp và thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

d) Tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

a) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;

b) Thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;

c) Được quyền định giá lại tài sản thế chấp định kỳ hoặc tại bất kỳ thời điểm nào theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp để yêu cầu bên thế chấp bổ sung, thay thế tài sản thế chấp hoặc biện pháp bảo đảm khác nếu xét thấy cần thiết;

d) Thực hiện xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng cho vay;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư có nhà ở hình thành trong tương lai bán cho bên thế chấp, bên thế chấp cung cấp thông tin liên quan đến tài sản thế chấp và tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;

e) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

a) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp;

b) Kiểm tra, xác minh dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Điều 7 Thông tư này;

c) Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;

d) Không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản thế chấp khi thực hiện việc giám sát, kiểm tra;

đ) Giao lại các giấy tờ mà bên thế chấp đã nộp trong hồ sơ thế chấp cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;

e) Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp phải gửi văn bản cho chủ đầu tư để thông báo về việc bên mua nhà ở hình thành trong tương lai đã thế chấp nhà ở;

g) Lưu hồ sơ thế chấp trong hồ sơ cho vay theo quy định của pháp luật;

h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư có nhà ở hình thành trong tương lai bán cho tổ chức, cá nhân

1. Quyền của chủ đầu tư:

a) Từ chối cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến hồ sơ thế chấp không đúng quy định tại Thông tư này;

b) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của chủ đầu tư:

a) Chủ đầu tư có hồ sơ gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán;

b) Cung cấp đầy đủ, trung thực các tài liệu có liên quan đến nhà ở để bên mua nhà ở thực hiện việc thế chấp tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư này. Giao cho bên nhận thế chấp các giấy tờ, tài liệu liên quan đến nhà ở thế chấp phát sinh sau thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp theo ủy quyền của bên thế chấp;