

BỘ TƯ PHÁP-BỘ TÀI
NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG
Số: 09/2016/TTLT-BTP-
BTNMT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

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 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về
đăng ký giao dịch bảo đảm;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 22/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy
định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;*

*Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy
định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi
trường.*

*Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông
tư liên tịch hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với
đất như sau:*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn về thẩm quyền, hồ sơ, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

1. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cá nhân, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
2. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
3. Tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

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 khác, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.
2. *Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai* gồm nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng khác hình thành trong tương lai đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng; rừng sản xuất là rừng trồng hình thành trong tương lai; cây lâu năm hình thành trong tương lai, bao gồm:
 - 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;

d) Dự án công trình xây dựng, công trình xây dựng khác;

đ) Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đang hình thành hoặc đã hình thành do bên thế chấp tạo lập và bên thế chấp xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp.

3. *Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai* là việc cơ quan có thẩm quyền đăng ký ghi nhận các thông tin về 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 và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp.

4. *Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở* là việc cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển tiếp đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) và Đơn yêu cầu chuyển tiếp 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 tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở mà đến thời điểm chuyển tiếp các bên chưa xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản đó.

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 bao 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;

đ) 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 thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;

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

h) Xoá đăng ký thế chấp.

2. Việc đăng ký thế chấp quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này bao gồm các trường hợp đăng ký thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác.

Điều 5. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai).

Điều 6. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, g và h khoản 1 Điều 4 của Thông tư này có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ địa chính.

Đối với Văn phòng đăng ký đất đai chưa sử dụng Sổ địa chính (điện tử) thì việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 4 có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

2. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thế chấp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 4 của Thông tư này được xác định như sau:

a) Trường hợp bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà các bên không ký kết hợp đồng thế chấp mới thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thay đổi vào Sổ địa chính hoặc Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi các nội dung khác đã đăng ký không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, yêu cầu sửa chữa sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua

bán nhà ở thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký được xác định là thời điểm đăng ký thể chấp ban đầu.

Điều 7. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được nộp theo một trong các phương thức sau đây:

- a) Nộp trực tiếp;
- b) Gửi qua đường bưu điện có bảo đảm;
- c) Gửi qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

2. Việc nộp hồ sơ đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua phương thức đăng ký trực tuyến được thực hiện đối với các địa phương đã vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và sau khi có văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 8. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đăng ký và trả kết quả đối với các trường hợp đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư này ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo.

Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

2. Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký thể chấp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thể chấp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa thì thời hạn chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai