

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 05/2005/TTLT-BTP-
BTNMT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2005

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 62/2003/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2003 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 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Nhằm bảo đảm tính thống nhất trong việc thi hành các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đăng ký trong lĩnh vực này, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau:

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt

Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà theo quy định của pháp luật các chủ thể này có quyền thế chấp, bảo lãnh, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là đăng ký thế chấp, bảo lãnh).

1.2. Việc cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo hướng dẫn tại Mục VII của Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT).

2. Các trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.

2.2. Thế chấp, bảo lãnh bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm (sau đây gọi chung là tài sản gắn liền với đất).

2.3. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

2.4. Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

2.5. Thay đổi, sửa chữa sai sót, xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3 và 2.4 khoản này.

2.6. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh.

3. Đăng ký thế chấp, bảo lãnh không thuộc các trường hợp đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

Việc thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất không thuộc các trường hợp đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại khoản 2 Mục này thì đăng ký tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp theo Thông tư số 01/2002/TT-BTP ngày 09/01/2002 của Bộ Tư pháp hướng dẫn về thẩm quyền, trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về

giao dịch bảo đảm tại Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp và các Chi nhánh.

4. Người yêu cầu đăng ký

Người yêu cầu đăng ký là một trong các bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh. Trong trường hợp thay đổi một trong các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh thì người yêu cầu đăng ký có thể là bên thế chấp mới, bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận thế chấp mới, bên nhận bảo lãnh mới.

Trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phá sản thì người yêu cầu đăng ký là Tổ trưởng Tổ quản lý, thanh lý tài sản.

Người yêu cầu đăng ký có thể uỷ quyền cho người khác theo quy định của pháp luật dân sự để yêu cầu đăng ký.

5. Trách nhiệm của các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh khi đăng ký thế chấp, bảo lãnh

Các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về nội dung đơn yêu cầu đăng ký vụ văn bản, giấy tờ khác theo quy định của pháp luật có trong hồ sơ đăng ký. Nếu đơn yêu cầu đăng ký có những nội dung không đúng sự thật, không đúng thoả thuận ghi trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh hoặc mét trong các bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh có hành vi giả mạo hồ sơ mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

6. Thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh

6.1. Trong trường hợp nội dung hợp đồng tín dụng có điều khoản về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký kết trước hoặc cùng thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, một trong các bên hoặc các bên ký kết hợp đồng thế chấp, bảo lãnh nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh.

6.2. Trong trường hợp yêu cầu đăng ký không đúng thời hạn do lỗi của người yêu cầu đăng ký thì cơ quan đăng ký vẫn thực hiện việc đăng ký và người yêu cầu đăng ký chịu trách nhiệm theo quy định tại Điều 13 của Nghị định số 182/2004/NĐ-CP

ngày 29/10/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

7. Thời hạn đăng ký thế chấp, bảo lãnh đối với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

7.1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh nêu tại khoản 2 Mục I của Thông tư này được thực hiện trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc; đối với địa phương thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời hạn đăng ký được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp. Thời hạn đăng ký được tính kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

7.2. Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, tách thửa, hợp thửa, cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) không tính vào thời hạn thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh.

8. Giá trị pháp lý của việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh

8.1. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký.

Việc thế chấp, bảo lãnh có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký đến thời điểm xoá đăng ký.

Trường hợp việc thế chấp, bảo lãnh được đăng ký thì thời điểm đăng ký thế chấp, bảo lãnh là thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh hợp lệ. Trường hợp đăng ký bổ sung tài sản thế chấp, bảo lãnh thì thời điểm đăng ký đối với phần tài sản bổ sung là thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ đăng ký bổ sung hợp lệ.

8.2. Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh hợp lệ là hồ sơ có đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Mục III, khoản 2 Mục IV, khoản 2 Mục V, khoản 1 Mục VI và khoản 2 Mục VII của Thông tư này.

8.3. Trường hợp có sửa chữa sai sót về phần kê khai của người yêu cầu đăng ký thì thời điểm đăng ký là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót hợp lệ; nếu có sửa chữa sai sót về phần chứng nhận của cơ quan đăng ký thì thời điểm đăng ký là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ yêu cầu đăng ký lần đầu.

8.4. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa những người cùng nhận thế chấp, nhận bảo lãnh bằng một tài sản được xác định theo thứ tự đăng ký.

9. Lệ phí đăng ký, phí cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh

9.1. Người yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh; người yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp, bảo lãnh đã đăng ký; người yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm; người yêu cầu sửa chữa sai sót trong nội dung đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh phải nộp lệ phí đăng ký.

9.2. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh phải nộp phí cung cấp thông tin.

9.3. Mức lệ phí, phí; chế độ thu nộp, quản lý sử dụng lệ phí, phí được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 33/2002/TTLT/BTC-BTP ngày 12 tháng 4 năm 2002 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu nộp và quản lý sử dụng lệ phí đăng ký và phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và tài sản cho thuê tài chính.

10. Biểu mẫu đăng ký thế chấp, bảo lãnh

Người yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh phải sử dụng Đơn yêu cầu đăng ký; cơ quan đăng ký phải sử dụng Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh, Danh mục các trường hợp đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh được ban hành kèm theo Thông tư này và các biểu mẫu, giấy tờ ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT. Bộ Tư pháp có trách nhiệm quản lý thống nhất và hướng dẫn sử dụng các loại biểu mẫu đăng ký về thế chấp, bảo lãnh.

II. CƠ QUAN ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP, BẢO LÃNH

1. Thẩm quyền đăng ký thế chấp, bảo lãnh

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện đăng