

BỘ TƯ PHÁP-BỘ TÀI
NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG

Số: 03/2003/TTLT-BTP-
BTNMT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 4 tháng 7 năm 2003

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

**Hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và cung cấp thông tin
về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

*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;*

*Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về
thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng
đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm
1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại,
thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;*

*Nhằm đảm bảo 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, cung cấp thông tin trong lĩnh vực này, Bộ
Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về trình tự, thủ tục đăng ký và
cung cấp thông tin về 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

Thông tư này hướng dẫn chi tiết các vấn đề sau đây:

1.1. Đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trong nước; của tổ chức kinh tế, kể cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; của tổ chức, cá nhân nước ngoài mà theo quy định của pháp luật các chủ thể này được quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh);

1.2. Trách nhiệm, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh;

1.3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh.

2. Các trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh

2.1. Các trường hợp thế chấp, bảo lãnh sau đây phải đăng ký:

a. Việc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

b. Việc thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu;

c. Việc thế chấp tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại tiết b điểm này, nhưng các bên thoả thuận để bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản đó;

d. Việc thế chấp tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;

đ. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh.

2.2. Các trường hợp đăng ký theo yêu cầu:

Khi một hoặc các bên tham gia hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất không thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm 2.1 khoản này có yêu cầu, thì việc bảo lãnh đó cũng được đăng ký.

2.3. Tài sản gắn liền với đất quy định tại Thông tư này là tài sản không di, dời được, bao gồm:

a. Nhà ở, công trình xây dựng khác gắn liền với đất đai;

b. Tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng khác quy định tại tiết a điểm này trong trường hợp việc thế chấp, bảo lãnh bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác và tài sản đó;

c. Vườn cây lâu năm, rừng cây;

d. Các tài sản khác gắn liền với đất đai.

3. Trách nhiệm của các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh trong việc đăng ký

Các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh phải tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký, về hồ sơ đăng ký và tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; nếu ghi vào đơn yêu cầu đăng ký những nội dung không đúng sự thật, không đúng thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, trong hợp đồng bảo lãnh hoặc các bên có hành vi giả mạo hồ sơ, thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại theo quy định của pháp luật.

4. Trách nhiệm của cơ quan đăng ký thế chấp, bảo lãnh

Cơ quan đăng ký thế chấp, bảo lãnh quy định tại khoản 1 mục II của Thông tư này có trách nhiệm như sau:

4.1. Đăng ký chính xác theo đúng nội dung đơn hợp lệ mà người yêu cầu đăng ký đã kê khai theo quy định của Thông tư này; nếu đăng ký không chính xác mà gây ra thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

4.2. Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh theo đúng trình tự, thủ tục và thời hạn quy định tại Thông tư này;

4.3. Không được yêu cầu các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác ngoài các loại giấy tờ quy định tại Thông tư này.

5. Người yêu cầu đăng ký

Người yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh trong Thông tư này là những người sau đây:

5.1. Bên thế chấp, bên nhận thế chấp;

5.2. Bên bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh;

5.3. Bên thế chấp mới, bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận thế chấp mới, bên nhận bảo lãnh mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm 5.1 và điểm 5.2 khoản này;

5.4. Người được một trong các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh hoặc các bên đó ủy quyền.

6. Người kê khai đơn yêu cầu đăng ký

Bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh hoặc người được bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh ủy quyền thực hiện việc kê khai vào đơn yêu cầu đăng ký.

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

7.1. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh đã được đăng ký có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký cho đến ngày xóa đăng ký.

Trường hợp các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán tài sản gắn liền với đất đang được dùng để thế chấp hoặc bảo lãnh và đã được đăng ký, thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh vẫn có quyền xử lý tài sản đó để thanh toán nghĩa vụ khi đến hạn mà bên thế chấp, bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Quy định này không áp dụng đối với tài sản thế chấp, bảo lãnh là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trước khi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở hoặc tham gia các giao dịch khác liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, các bên cần yêu cầu cơ quan đăng ký nơi có đất, tài sản gắn liền với đất, cung cấp thông tin về tài sản đó theo quy định tại mục IX của Thông tư này.

7.2. Thời điểm đăng ký là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

Trường hợp đăng ký bổ sung tài sản thế chấp, bảo lãnh, thì thời điểm đăng ký đối với phần tài sản này là thời điểm cơ quan đăng ký nhận được hồ sơ đăng ký bổ sung hợp lệ.

Trường hợp tài sản đang dùng để thế chấp, bảo lãnh được thay thế bằng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thì các bên yêu cầu xóa

đăng ký cũ và yêu cầu đăng ký mới (coi như đăng ký lần đầu). Trong trường hợp này thời điểm đăng ký là thời điểm cơ quan đăng ký nhận được hồ sơ đăng ký mới hợp lệ.

Hồ sơ hợp lệ khi có đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết đối với từng trường hợp quy định tại khoản 2 mục III, điểm 2.1 khoản 2 mục IV, khoản 1 mục V, khoản 1 mục VI, khoản 1 mục VII và khoản 1 mục IX của Thông tư này.

Đơn yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin hợp lệ là đơn được kê khai đầy đủ các nội dung phải kê khai theo hướng dẫn tại mẫu đơn.

7.3. Thời điểm đăng ký thế chấp, bảo lãnh là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa những người cùng nhận thế chấp, nhận bảo lãnh bằng một tài sản.

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

8.1. 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 sửa chữa sai sót trong nội dung đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, bảo lãnh phải nộp lệ phí đăng ký.

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

8.3. Mức lệ phí, phí và các nội dung liên quan đến lệ phí đăng ký, phí cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 33/2002/TTLT/BTC-BTP ngày 12 tháng 4 năm 2002 giữa 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.

9. Biểu mẫu đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh

Người yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh phải sử dụng các loại đơn yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin; cơ quan đăng ký phải sử dụng sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, các giấy tờ khác theo mẫu được ban hành kèm theo Thông tư này.

Bộ Tư pháp có trách nhiệm quản lý thống nhất và hướng dẫn việc sử dụng các loại biểu mẫu đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp, bảo lãnh.

II. CƠ QUAN ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP, BẢO LÃNH BẰNG QUYỀN