

BỘ TƯ PHÁP

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

Số: **2451**/BTP-ĐKGDBĐ
V/v trả lời kiến nghị về việc nhận
thế chấp bằng quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất

Hà Nội, ngày **15** tháng 6 năm 2018

Kính gửi: Công ty TNHH LG Electronics Hải Phòng

Trả lời ý kiến kiến nghị của Công ty TNHH LG Electronics Hải Phòng trên Hệ thống tiếp nhận và trả lời kiến nghị của doanh nghiệp của Chính phủ về việc nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân

- Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền "Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật";

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền "Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật".

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 144 Luật nhà ở năm 2014, "Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật" (trừ trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; 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 đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định tại Điều 147 Luật nhà ở năm 2014).

2. Về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 174 Luật đất đai năm 2013, thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam", đồng thời, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được "Thế

chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam” (điểm b khoản 1 Điều 175).

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 144 Luật nhà ở năm 2014, “*Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam*” (trừ trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; tổ chức xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức 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 đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định tại Điều 147 Luật nhà ở năm 2014).

3. Qua rà soát các quy định pháp luật cho thấy, hiện pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về công chứng hợp đồng và pháp luật về đăng ký biến pháp bảo đảm không có quy định điều kiện riêng nào dành cho tổ chức, cá nhân khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được pháp luật về đất đai ghi nhận trong trường hợp đất đủ điều kiện thế chấp quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 hoặc pháp luật về nhà ở ghi nhận trong trường hợp nhà ở đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

Trong văn bản kiến nghị của Công ty TNHH LG Electronics Hải Phòng không nói rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cấp cho chủ thể là cá nhân hay tổ chức, do đó, Quý Công ty cần căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở nêu trên để áp dụng biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tư pháp về việc nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Quý công ty xin gửi Quý công ty để tham khảo. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Thứ trưởng Nguyễn Khánh Ngọc (để báo cáo);
- Thứ trưởng Trần Tiến Dũng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế, Cục Hỗ trợ tư pháp (để biết);
- Lưu: VT, Cục ĐKQGĐBĐ.

**TL.BỘ TRƯỞNG
KT.CỤC TRƯỞNG
CỤC ĐĂNG KÝ QUỐC GIA GIAO
DỊCH BẢO ĐẢM
RHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Chi Lan