

BỘ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **3675**/BTP-BTTP

V/v trả lời kiến nghị việc nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày **28** tháng **9** năm 2018

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hải An,

Địa chỉ: Ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Trả lời kiến nghị của Công ty Cổ phần Hải An trên hệ thống tiếp nhận và trả lời kiến nghị của doanh nghiệp của Chính phủ về việc thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân cho Công ty Cổ phần Hải An để đảm bảo thực hiện hợp đồng giao khoán việc, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

- 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*"; điểm đ khoản 2 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 quy định: 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 ở 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 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).

Như vậy, hiện nay pháp luật về đất đai, nhà ở, công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm không có quy định 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, tài sản 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

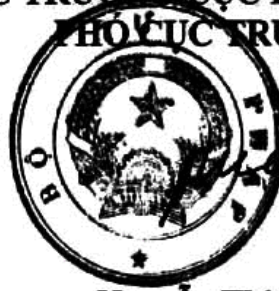
nhận trong trường hợp nhà ở đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở năm 2014.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tư pháp về việc trả lời kiến nghị của Quý Công ty trên Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Trần Tiến Dũng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI);
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, Cục BTTP.

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC BỒ TRỢ TƯ PHÁP
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Thị Mai