

Số: ~~HH 93~~ /NHNN-CS TT

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2012

V/v tham gia ý kiến đối với nội dung  
dự thảo Thông tư hướng dẫn thủ tục thế  
chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Kính gửi:

- Bộ Xây dựng
- Bộ Tư pháp
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam dự thảo một số nội dung dự kiến quy định tại Thông tư hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và đề nghị quý Bộ như sau:

1. Tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được quyền thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng để vay vốn; thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước. Thời gian qua Ngân hàng Nhà nước đã nhận được rất nhiều ý kiến phản ánh của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài về các khó khăn, vướng mắc trong việc đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ... Mặt khác, tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất *chỉ quy định về đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai không phải là nhà ở của tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản*; hiện nay, Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa có chương trình sửa đổi, bổ sung quy định về đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP vào Thông tư này.

Để đảm bảo tính hiệu quả thi hành pháp luật đối với việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, đồng thời tháo gỡ được khó khăn, vướng mắc của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật có liên quan đến thế chấp nhà ở ở hình thành trong tương lai của tổ chức cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Ngân hàng Nhà nước đề nghị quý Bộ nghiên cứu, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong việc soạn thảo, ban hành Thông tư liên tịch giữa Ngân hàng Nhà nước Việt Nam với các Bộ (Xây dựng, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường).

Theo đó, Thông tư hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và một số quy định liên quan đến việc đăng ký thế chấp, xử lý tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

2. Ngân hàng Nhà nước soạn thảo Bản dự thảo Đề cương về một số nội dung dự kiến quy định tại Thông tư hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, đề nghị quý Bộ tham gia ý kiến để Ngân hàng Nhà nước hoàn chỉnh dự thảo Thông tư.

Ý kiến tham gia bằng văn bản của quý Bộ gửi cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (Vụ Chính sách tiền tệ) vào **trước ngày 31/7/2012**, theo địa chỉ số 49 Lý Thái Tổ - Hà Nội, điện thoại 04.38246955/04.38259158, fax: 04. 38246953, email: phongcstd@sbv.gov.vn).

Kính mong sự hợp tác của quý Bộ./.

*[Handwritten signature]*

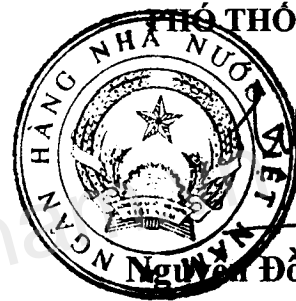
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP, Vụ CSTT.

**Tài liệu đính kèm:**

- Dự thảo nội dung Thông tư.

KT.THỐNG ĐỐC  
PHÓ THỐNG ĐỐC



Nguyễn Đồng Tiến

# MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN TẠI DỰ THẢO THÔNG TƯ

## Hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, NHNN hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và **thủ tục đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL)** quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP :

### 1. Phạm vi điều chỉnh:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở HTTTL của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Chủ đầu tư có nhà ở HTTTL bán cho tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

- Nhà ở riêng lẻ HTTTL được xây dựng trên diện tích đất ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy phép xây dựng, hoặc được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng **không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này** (Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; giao dịch bảo đảm bằng nhà ở gắn liền với đất và đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất HTTTL).

### 2. Đối tượng áp dụng:

Các TCTD được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật TCTD (trừ công ty cho thuê tài chính, QTDND cơ sở, ngân hàng HTX và các tổ chức tài chính vi mô); các chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

### 3. Loại nhà ở HTTTL(gọi tắt là nhà ở) được thế chấp gồm:

a) Nhà ở HTTTL phải thuộc dự án của Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại (bao gồm Chủ đầu tư cấp I và Chủ đầu tư cấp II ) bán trong trường hợp Chủ đầu tư được quyền huy động vốn của các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL; hoặc nhà ở HTTTL mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ điều kiện hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

### b) Loại nhà ở HTTTL bao gồm:

- Căn hộ chung cư, nhà biệt thự và nhà ở riêng lẻ HTTTL được xây dựng trên đất nền dự án của Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP để bán theo nhu cầu và cơ chế thị trường.

- Nhà ở xã hội HTTTL được Chủ đầu tư xây dựng để bán cho các đối tượng quy định tại Điều 37 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và người mua nhà ở xã hội được bán theo quy định tại Khoản 5 Điều 40 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

### 4. Điều kiện thế chấp nhà ở HTTTL:

**a) Đối với bên thế chấp:** Phải có Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL ký kết với Chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở; Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

**b). Đối với nhà ở HTTTTL:** phải là nhà ở mua của doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP:

- Thuộc dự án phát triển nhà ở mua của Chủ đầu tư phù hợp với yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP

- Nhà ở HTTTTL phải xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

- Đối với nhà ở là căn hộ chung cư HTTTTL: Bên thế chấp là bên được Chủ đầu tư cấp I huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước thông qua hình thức ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 9; hoặc bên thế chấp được Chủ đầu tư cấp I hoặc Chủ đầu tư cấp II ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL theo quy định tại khoản 2 Điều 9; hoặc bên thế chấp được các Chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và 2 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

- Đối với nhà ở là biệt thự HTTTTL: Phải chấp hành quy định về quản lý và sử dụng nhà biệt thự theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

- Đối với nhà ở riêng lẻ HTTTTL xây dựng trên đất nền dự án mua của Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP theo phương thức bán nền, thì phải thực hiện đúng quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

**c) Đối với Chủ đầu tư:**

- Chủ đầu tư cấp I hoặc chủ đầu tư cấp II phải ký kết Hợp đồng hợp tác với TCTD cho vay trong quản lý tài sản thế chấp theo hướng xoá đăng ký thế chấp các loại nhà ở HTTTTL theo dự án phát triển nhà ở của Chủ đầu tư đồng thời với việc bên thế chấp nhà ở HTTTTL đăng ký thế chấp nhà ở HTTTTL mua của Chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư cấp I: Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Dự án phát triển nhà ở, hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư Dự án; được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật về xây dựng quy định được miễn Giấy phép xây dựng; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án phát triển nhà ở.

- Chủ đầu tư cấp II: Phải có Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ký kết với Chủ đầu tư cấp I, sau khi Chủ đầu tư cấp I đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án phát triển nhà ở và thực hiện xong đầu tư xây dựng

các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ Dự án; có Hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết với Chủ đầu tư cấp I có hiệu lực pháp lý phù hợp với thời hạn hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTL.

#### **5. Hồ sơ thế chấp nhà ở HTTTL:**

a). Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật về hoạt động ngân hàng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL ký kết giữa bên thế chấp với Chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở; Bộ Luật Dân sự và khoản 2 Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

c) Hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTL phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

d) Các giấy tờ khác có liên quan (nếu có):

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người mua đất nền dự án; các giấy tờ liên quan đến việc xây dựng nhà ở HTTTL theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Giấy tờ hợp pháp chứng minh bên thế chấp đã nộp tiền mua nhà ở HTTTL cho Chủ đầu tư vào trước thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán HTTTL theo quy định tại điểm đ khoản 1, khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, căn hộ cần thế chấp được duyệt phù hợp với Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL; trong trường hợp bản vẽ sơ đồ của từng căn hộ theo dự án tổng thể, thì bản vẽ sơ đồ nhà ở, căn hộ cần thế chấp là bản vẽ tổng thể phù hợp với mô tả vị trí căn hộ tại Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL.

- Bản sao đối với các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nhà ở HTTTL thuộc dự án phát triển nhà ở (có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) :

+ Bản sao Quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở đối với Chủ đầu tư, hoặc Giấy chấp thuận đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với Chủ đầu tư;

+ Bản sao Giấy phép xây dựng cấp cho Chủ đầu tư, trừ trường hợp được miễn theo quy định của pháp luật xây dựng;

+ Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Chủ đầu tư:

-> Đối với trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL ký kết giữa bên thế chấp với Chủ đầu tư cấp I: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Chủ đầu tư (trừ trường hợp Hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTL có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao hoặc tài sản đó không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư);

-> Đối với trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL ký kết giữa bên thế chấp và Chủ đầu tư cấp II: Bản sao Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ký

kết giữa Chủ đầu tư cấp I với Chủ đầu tư cấp II có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, sau khi Chủ đầu tư cấp I đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở và đã đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ, nội dung Dự án; Bản sao có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết giữa Chủ đầu tư cấp II với Chủ đầu tư cấp I đính kèm theo Giấy xác nhận của Chủ đầu tư cấp I về việc Hợp đồng hợp tác đầu tư còn hiệu lực pháp lý.

đ) Các giấy tờ, hồ sơ liên quan đến việc Chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện việc bán nhà ở thương mại HTTTL thông qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD, *trừ trường hợp không phải qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.*

#### **6. Trách nhiệm của bên thế chấp:**

- Cùng bên nhận thế chấp thực hiện việc đăng ký thế chấp nhà ở HTTTL ngay sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp.

- Trong trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có thoả thuận về việc Chủ đầu tư phải hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua, thì yêu cầu bên mua nhà ở HTTTL phải uỷ quyền cho Chủ đầu tư giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên nhận thế chấp giữ trong suốt thời hạn thế chấp.

- Thực hiện đúng quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở; quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm; nộp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức tín dụng giữ sau khi nhà ở được hình thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trong trường hợp tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

- Yêu cầu bên thế chấp giao nhà ở để tạo điều kiện cho bên nhận thế chấp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp vi phạm Hợp đồng tín dụng.

#### **7. Quyền của bên thế chấp:**

- Được TCTD nhận thế chấp giải ngân vốn cho vay phù hợp với tiến độ ký kết tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL .

- Được TCTD trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### **8. Trách nhiệm của TCTD nhận thế chấp:**

- Phối hợp với Chủ đầu tư để kịp thời quản lý việc xoá đăng ký thế chấp của Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở khi bán nhà ở đồng thời với việc đăng ký thế chấp nhà ở HTTTL mà bên thế chấp mua của Chủ đầu tư theo thoả thuận tại Hợp đồng hợp tác giữa Chủ đầu tư và TCTD cho vay .

- Kiểm tra, xác minh điều kiện thế chấp nhà ở HTTTL quy định tại Thông tư này.

- Kiểm tra hồ sơ thế chấp nhà ở HTTTTL đảm bảo đúng quy định tại Thông tư này;

- Giải ngân vốn cho vay phù hợp với tiến độ ký kết tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL ;

- Kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn vay của bên thế chấp.

### **9. Quyền của TCTD thế chấp:**

- Yêu cầu bên thế chấp phải có tỷ lệ vốn tự có tối thiểu tham gia mua hoặc xây dựng nhà ở HTTTTL .

- Giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp bên thế chấp vi phạm cam kết, sử dụng tiền vay không đúng mục đích ghi trong hợp đồng tín dụng;

- Xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTTL.

*Về quyền và trách nhiệm của bên thế chấp, bên nhận thế chấp tại các điểm 6, 7, 8, 9 nêu trên quy định quyền và trách nhiệm cơ bản, việc ràng buộc cụ thể các quyền và trách nhiệm phù hợp với thực tế để bảo đảm an toàn cho TCTD và khách hàng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.*

### **10. Thủ tục hồ sơ đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; cơ quan đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai:**

#### ***10.1. Thủ tục hồ sơ đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (01 bản chính);

- Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật (01 bản chính);

- Giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư đã được phê duyệt (01 bản sao có chứng thực), trừ trường hợp không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (01 bản chính);

- Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền (01 bản sao có chứng thực), trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền thì nộp 01 bản sao để đối chiếu.

#### ***10.2. Cơ quan đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất HTTTTL của tổ chức trong nước;

người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi có đất, tài sản gắn liền với đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chưa thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất HTTTL của hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

**10.3. Thời hạn giải quyết hồ sơ, đăng ký, cung cấp thông tin, lệ phí đăng ký và biểu mẫu đăng ký:** Thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT.

### **11. Xử lý tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai**

**a) Đối với nhà ở hoàn thành đúng tiến độ của dự án, nhưng khách hàng vay không trả được nợ vay (gốc, lãi) đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng:**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với TCTD cho vay để xử lý tài sản bảo đảm.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư và TCTD chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người mua lại nhà của người đã thế chấp

**b) Đối với nhà ở đã hình thành và được Chủ đầu tư bàn giao nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:** Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư và TCTD chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người mua lại nhà của người đã thế chấp./.