

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH
**Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất**

Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 22/2013/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2013 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 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn về thẩm quyền, hồ sơ, thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cá nhân, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
2. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
3. Tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Tài sản gắn liền với đất* gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

2. *Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai* gồm nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng khác hình thành trong tương lai đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng; rừng sản xuất là rừng trồng hình thành trong tương lai; cây lâu năm hình thành trong tương lai, bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Dự án công trình xây dựng, công trình xây dựng khác;

đ) Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đang hình thành hoặc đã hình thành do bên thế chấp tạo lập và bên thế chấp xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp.

3. *Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai* là việc cơ quan có thẩm quyền đăng ký ghi nhận các thông tin về thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai vào Sổ địa chính hoặc Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp.

4. *Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở* là việc cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển tiếp đăng ký

thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) và Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp trong các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở mà đến thời điểm chuyển tiếp các bên chưa xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản đó.

Điều 4. Các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

- a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất;
- c) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;
- d) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- đ) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- e) Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;
- g) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp;
- h) Xóa đăng ký thế chấp.

2. Việc đăng ký thế chấp quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này bao gồm các trường hợp đăng ký thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác.

Điều 5. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai).

Điều 6. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, g và h khoản 1 Điều 4 của Thông tư này có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ địa chính.

Đối với Văn phòng đăng ký đất đai chưa sử dụng Sổ địa chính (điện tử) thì việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 4 có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

2. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thế chấp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 4 của Thông tư này được xác định như sau:

a) Trường hợp bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà các bên không ký kết hợp đồng thế chấp mới thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thay đổi vào Sổ địa chính hoặc Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi các nội dung khác đã đăng ký không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, yêu cầu sửa chữa sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký được xác định là thời điểm đăng ký thế chấp ban đầu.

Điều 7. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được nộp theo một trong các phương thức sau đây:

- a) Nộp trực tiếp;
- b) Gửi qua đường bưu điện có bảo đảm;
- c) Gửi qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

2. Việc nộp hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua phương thức đăng ký trực tuyến được thực hiện đối với các địa phương đã vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và sau khi có văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 8. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đăng ký và trả kết quả đối với các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư này ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo.

Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

2. Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thế chấp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa thì thời hạn chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký được tính từ ngày Văn phòng đăng ký đất đai nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa chuyển đến.

3. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không bao gồm thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 9 hoặc thời gian thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quy định tại Điều 32 của Thông tư này.

Điều 9. Từ chối đăng ký trong trường hợp thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký

1. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ từ chối đăng ký nếu phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký trong các trường hợp sau đây:

a) Thông tin về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được kê khai trong Đơn yêu cầu đăng ký hoặc trong hợp đồng thế chấp không trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký;

b) Thông tin về bên thế chấp gồm: Tên; địa chỉ; số chứng minh nhân dân; căn cước công dân; số chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam hoặc số của giấy tờ xác định tư cách pháp lý khác được kê khai trong Đơn yêu cầu đăng ký hoặc hợp đồng thế chấp không trùng khớp với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký;

c) Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp được thế chấp theo quy định của Luật Đất đai; tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với các thông tin sau đây được kê khai trong Đơn yêu cầu đăng ký hoặc trong hợp đồng thế chấp không trùng khớp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký thế chấp và thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất không trùng khớp do dồn điền đổi thửa, đo đạc, xác định lại diện tích, kích thước thửa đất; thông tin về tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất không trùng khớp do thay đổi theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền;

b) Thông tin về tên; địa chỉ; số chứng minh nhân dân; căn cước công dân; số chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam hoặc số của giấy tờ xác định tư cách pháp lý khác của bên thế chấp không trùng khớp do thay đổi theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 10. Chữ ký trong Đơn yêu cầu đăng ký

1. Đơn yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký, con dấu (nếu có) của tổ chức, cá nhân là bên thế chấp và bên nhận thế chấp hoặc người được uỷ quyền, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

2. Trường hợp hợp đồng thế chấp đã được công chứng hoặc chứng thực thì Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp hoặc người được uỷ quyền.

3. Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của tổ chức, cá nhân là bên nhận thế chấp hoặc người được bên nhận thế chấp uỷ quyền đối với trường hợp yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký về bên nhận thế chấp, sửa chữa sai sót thông tin về bên nhận thế chấp, yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu xóa đăng ký thế chấp.

4. Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của tổ chức, cá nhân là bên thế chấp hoặc người được bên thế chấp uỷ quyền đối với trường hợp yêu cầu xóa đăng ký thế chấp và có văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp hoặc văn bản xác nhận giải chấp của bên nhận thế chấp.

5. Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký của Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản trong trường hợp Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản của doanh nghiệp bị lâm vào tình trạng phá sản là người yêu cầu đăng ký.

Điều 11. Nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Nguyên tắc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

a) Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã được đăng ký thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì không được đồng thời đăng ký theo hình thức đăng ký thế chấp nhà ở đó. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã được đăng ký thế chấp theo quy

định tại Thông tư này thì không được đồng thời đăng ký thế chấp theo hình thức đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đó.

b) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì trước khi bán nhà ở trong dự án đó, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp).

c) Việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai phải gắn với thửa đất nơi có tài sản.

d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Đơn yêu cầu đăng ký. Người yêu cầu đăng ký kê khai hồ sơ đăng ký và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin được kê khai và các loại tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ đăng ký.

2. Đối với trường hợp đăng ký thế chấp quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Thông tư này thì Văn phòng đăng ký đất đai chỉ thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác là do các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 12. Các trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp và nguyên tắc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

1. Việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện đối với các trường hợp sau đây:

a) Người yêu cầu đăng ký đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Người yêu cầu đăng ký đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng).

2. Việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện đồng thời với thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 35 của Thông tư này.

3. Trường hợp đã thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo quy định tại Thông tư này, bên thế chấp và bên nhận thế chấp không phải ký hợp đồng thế chấp mới hoặc phụ lục hợp đồng thế chấp để bổ sung tài sản thế chấp.

Điều 13. Giấy tờ chứng minh đối với trường hợp không phải nộp lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình là đối tượng không phải nộp lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn mà trong hợp đồng thế chấp không có điều khoản về việc vay vốn sử dụng vào mục đích phát triển nông nghiệp, nông thôn thì người yêu cầu đăng ký nộp một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Hợp đồng tín dụng có điều khoản về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn;

b) Văn bản xác nhận (có chữ ký và con dấu) của tổ chức tín dụng về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp đã có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp các loại giấy tờ nêu trên.

Điều 14. Lệ phí đăng ký và trường hợp không phải nộp lệ phí đăng ký, lệ phí sửa chữa sai sót

1. Mức thu lệ phí đăng ký, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là đối tượng không phải nộp lệ phí đăng ký thì khi thực hiện đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đối chiếu giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có trong hồ sơ lưu đăng ký thế chấp để làm cơ sở không thu lệ phí đăng ký.

3. Trường hợp sửa chữa sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 27 và Điều 34 của Thông tư này thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp lệ phí sửa chữa sai sót.

Điều 15. Bản chính, bản chụp các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký thế chấp

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bản chính các loại giấy tờ sau đây trong hồ sơ đăng ký thế chấp:

a) Các loại Đơn yêu cầu đăng ký, xóa đăng ký thế chấp hoặc Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

b) Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định; Hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc Hợp đồng, phụ lục hợp đồng có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định hoặc văn bản khác trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;

c) Giấy chứng nhận;

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất;

đ) Hợp đồng tín dụng có điều khoản về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn hoặc Văn bản xác nhận (có chữ ký và con dấu) của tổ chức tín dụng về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn;

e) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký nếu phần chứng nhận nội dung đăng ký có sai sót hoặc Đơn yêu cầu đăng ký thiếu nội dung chứng nhận của cơ quan đăng ký;

g) Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận đó và nội dung đăng ký thế chấp đã ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót.

2. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bản chính hoặc 01 bản chụp đồng thời xuất trình bản chính để đối chiếu các loại giấy tờ sau đây trong hồ sơ đăng ký thế chấp:

a) Văn bản chứng minh thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư;

c) Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư;

d) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

đ) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;

e) Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp;

g) Văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp trong trường hợp đơn yêu cầu xóa đăng ký chỉ có chữ ký của bên thế chấp;

h) Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án hoặc Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp cấp;

i) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền.

3. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bản chụp các loại giấy tờ sau đây trong hồ sơ đăng ký thế chấp:

a) Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng các công trình của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án công trình xây dựng, công trình xây dựng khác;

b) Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký.

Điều 16. Biểu mẫu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Ban hành kèm theo Thông tư này các biểu mẫu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau đây:

1. Mẫu số 01/ĐKTC: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

2. Mẫu số 02/ĐKTD-SCSS: Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót;

3. Mẫu số 03/XĐK: Đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp;

4. Mẫu số 04/ĐKVB: Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp;

5. Mẫu số 05/CTĐK: Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

6. Mẫu số 06/BSCB: Trang bổ sung về các bên ký kết hợp đồng thế chấp;

7. Mẫu số 07/BSTS: Trang bổ sung về tài sản thế chấp;

8. Mẫu số 08/DMHĐTC: Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký;

9. Mẫu số 09/SĐKTC: Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

Điều 17. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Người yêu cầu đăng ký tự kê khai hồ sơ đăng ký và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, hợp pháp, trung thực và chính xác của các thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký.

2. Văn phòng đăng ký đất đai đảm bảo nội dung đăng ký thế chấp phù hợp với thông tin được lưu trong hồ sơ địa chính; không yêu cầu sửa lại nội dung hợp đồng thế chấp nếu không thuộc trường hợp có sai sót nêu tại khoản 1 Điều 9 của Thông tư này.

3. Sở Tư pháp ngoài nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại khoản 5 Điều 46 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 83/2010/NĐ-CP) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Nội vụ và các sở, ban, ngành khác có liên quan thực hiện các công việc sau đây:

a) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí đủ nguồn nhân lực, kinh phí để phục vụ hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; trang bị đầy đủ cơ sở vật chất, khuyến khích ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các Văn phòng đăng ký đất đai tại địa phương về kết quả thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Rà soát, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; quy trình đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với các quy định về hồ sơ, thủ tục của Thông tư này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

d) Hướng dẫn, chỉ đạo các Văn phòng đăng ký đất đai, tổ chức hành nghề công chứng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm;

đ) Áp dụng các giải pháp nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân tích cực tra cứu thông tin về giao dịch bảo đảm, đẩy mạnh chia sẻ thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm ở địa phương.

Điều 18. Chế độ báo cáo, thống kê về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc báo cáo, thống kê cơ sở 06 tháng và 01 năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và gửi Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc báo cáo, thống kê tổng hợp 06

tháng và 01 năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tỉnh và gửi Bộ Tư pháp (đầu mối là Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm), Bộ Tài nguyên và Môi trường (đầu mối là Tổng cục Quản lý đất đai). Bộ Tư pháp có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

3. Thời hạn gửi báo cáo, thống kê định kỳ hoặc đột xuất được thực hiện theo quy định của Bộ Tư pháp.

Chương II

ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

HỒ SƠ ĐĂNG KÝ

Điều 19. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất

Người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

1. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp theo Mẫu số 01/ĐKTC;
2. Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực trong trường hợp pháp luật có quy định;
3. Giấy chứng nhận;
4. Giấy tờ chứng minh trong các trường hợp sau:
 - a) Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là người được ủy quyền;

b) Một trong các loại giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Thông tư này, nếu có yêu cầu miễn lệ phí đăng ký thế chấp.

Điều 20. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm các loại giấy tờ quy định tại Điều 19 của Thông tư này.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 19 của Thông tư này;

b) Giấy chứng nhận được cấp cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 21. Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận

1. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại Điều 19 của Thông tư này;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 19 của Thông tư này;

b) Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 22. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở; đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở

Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 21 của Thông tư này được quy định như sau:

1. Trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại Điều 19 của Thông tư này;

b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải

lập dự án đầu tư, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực;

c) Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng các công trình của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là dự án công trình xây dựng; Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là công trình xây dựng khác.

2. Trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

- a) Các loại giấy tờ quy định tại Điều 19 của Thông tư này;
- b) Các loại giấy tờ quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

- a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 19 của Thông tư này;
- b) Các loại giấy tờ quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này;
- c) Văn bản chứng minh thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai

Hồ sơ đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về nhà ở được quy định như sau:

1. Trường hợp đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở, người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

- a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 19 của Thông tư này;
- b) Giấy chứng nhận hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư;

c) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật phải lập dự án đầu tư, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực;

d) Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng các công trình của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng căn hộ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Trường hợp đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 19 của Thông tư này;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải nộp thêm văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Trường hợp đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình, người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp gồm:

a) Các loại giấy tờ quy định tại Điều 19 của Thông tư này;

b) Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật phải xin phép xây dựng, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng, chứng thực.

Điều 24. Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký

1. Căn cứ thực hiện đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, gồm:

a) Rút bớt, bổ sung hoặc thay thế bên thế chấp, bên nhận thế chấp theo thỏa thuận của bên thế chấp, bên nhận thế chấp;

b) Thay đổi tên hoặc thay đổi loại hình doanh nghiệp của bên thế chấp, bên nhận thế chấp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền;

c) Rút bớt tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bao gồm cả rút bớt tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Thông tư này;

d) Bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp các bên không ký kết hợp đồng thế chấp mới;

đ) Khi tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai) đã được hình thành và bên thế chấp thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận;

e) Yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đã kê khai trong Đơn yêu cầu đăng ký;

g) Đăng ký thay đổi các nội dung khác đã đăng ký ngoài các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e của khoản này nếu các bên có yêu cầu.

2. Người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 02/DKTD-SCSS;

b) Hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng hoặc văn bản khác (ví dụ: hợp đồng chuyển giao quyền yêu cầu, hợp đồng mua bán nợ) đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều này mà trong hợp đồng, văn bản đó các bên có thỏa thuận về việc bổ sung, rút bớt tài sản thế chấp; rút bớt, bổ sung hoặc thay thế bên thế chấp, bên nhận thế chấp;

c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi tên, thay đổi loại hình doanh nghiệp của bên thế chấp, bên nhận thế chấp đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

d) Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;

đ) Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

3. Trường hợp bên nhận thế chấp trong nhiều hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký có sự thay đổi loại hình doanh nghiệp thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thay đổi đối với tất cả các hợp đồng đó. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 02/ĐKTD-SCSS;
- b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi loại hình doanh nghiệp;
- c) Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký theo Mẫu số 08/DMHĐTC;
- d) Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận;
- đ) Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

4. Trường hợp bên nhận thế chấp thay đổi tên mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này hoặc thay đổi bên nhận thế chấp trong nhiều hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ đăng ký thay đổi đối với tất cả các hợp đồng đó. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 02/ĐKTD-SCSS;
- b) Hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng hoặc văn bản khác (ví dụ: hợp đồng chuyển giao quyền yêu cầu, hợp đồng mua bán nợ) trong đó các bên có thỏa thuận về việc thay đổi bên nhận thế chấp;
- c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi bên nhận thế chấp;
- d) Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký theo Mẫu số 08/DMHĐTC;
- đ) Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận;
- e) Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

5. Trường hợp đăng ký thay đổi mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là bên thế chấp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên khác với tên ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi theo quy định tại khoản 2 Điều này và một (01) bộ hồ sơ đề nghị xác nhận thay đổi tên trên Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi tên của bên thế chấp trên Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp.

6. Trường hợp người sử dụng đất thế chấp nhiều thửa đất trong một hợp đồng thế chấp và đã đăng ký thế chấp, nếu các bên có yêu cầu đăng ký thay đổi với nội dung rút bớt tài sản thế chấp (ví dụ: rút bớt 2 thửa đất đã thế chấp) đồng thời bổ sung tài sản thế chấp (ví dụ: bổ sung 02 thửa đất khác) thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi theo quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều này.

7. Đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký mà có thay đổi về địa chỉ nơi cư trú hoặc thay đổi số chứng minh nhân dân, căn cước công dân, số chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam của bên thế chấp khác với thông tin trên Giấy chứng nhận hoặc thay đổi thông tin về thửa đất thế chấp do dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất thì các bên không phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi theo quy định tại Thông tư này mà thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp phải cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8. Việc đăng ký thay đổi đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này được thực hiện đồng thời với thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận. Người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 02/ĐKTD-SCSS cùng một (01) bộ hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường để Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

9. Đối với trường hợp đăng ký thay đổi quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Thông tư này thì trong Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót, các bên phải kê khai chi tiết về tài sản rút bớt, gồm các thông tin sau: Số của căn hộ, diện tích căn hộ, số thứ tự của tầng, tên tòa nhà (ghi tên tòa nhà) thuộc dự án (ghi tên dự án), địa chỉ dự án. Trường hợp rút bớt nhiều căn hộ trong cùng một dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì các bên lập Danh mục căn hộ và mô tả chi tiết các thông tin của căn hộ như trên.

10. Đối với trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

Điều 25. Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp

Người yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

1. Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp theo Mẫu số 04/ĐKVB;

2. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp;

3. Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

Điều 26. Xóa đăng ký thế chấp

Người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ xóa đăng ký thế chấp gồm:

1. Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp theo Mẫu số 03/XĐK;

2. Văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp trong trường hợp Đơn yêu cầu chỉ có chữ ký của bên thế chấp;

3. Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận;

4. Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

Điều 27. Sửa chữa sai sót nội dung đăng ký thế chấp do lỗi của người thực hiện đăng ký

1. Trong trường hợp phát hiện nội dung chứng nhận đăng ký không chính xác, không đầy đủ hoặc không có nội dung chứng nhận trên Đơn yêu cầu đăng ký, Giấy chứng nhận, thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót đến Văn phòng đăng ký đất đai nơi đã thực hiện đăng ký để thực hiện việc sửa chữa sai sót.

2. Hồ sơ yêu cầu sửa chữa sai sót gồm:

a) Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 02/ĐKTD-SCSS;

b) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký nếu phần chứng nhận nội dung đăng ký có sai sót hoặc Đơn yêu cầu đăng ký thiếu nội dung chứng nhận của cơ quan đăng ký;

c) Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký thế chấp mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận đó và nội dung đăng ký thế chấp đã ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót;

d) Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này.

Điều 28. Hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quy định tại khoản 1 Điều 12 của Thông tư này, người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

1. Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo Mẫu số 05/CTĐK;

2. Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án hoặc Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp cấp;

3. Giấy tờ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 19 của Thông tư này;

4. Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng).

Mục 2

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ

Điều 29. Nộp hồ sơ đăng ký

Người yêu cầu đăng ký lựa chọn nộp hồ sơ đăng ký thế chấp đến một trong các cơ quan, đơn vị sau đây:

1. Văn phòng đăng ký đất đai;

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp xã;

3. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa đối với các địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ.

Điều 30. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký

1. Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp được nộp trực tiếp thì sau khi nhận hồ sơ, cán bộ tiếp nhận kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký và thực hiện tiếp các công việc sau:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký không hợp lệ, cán bộ tiếp nhận từ chối nhận hồ sơ đăng ký và trực tiếp hướng dẫn để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện hồ sơ hoặc cấp Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật;

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ, cán bộ tiếp nhận cấp cho người yêu cầu đăng ký Phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả trong đó ghi đầy đủ các thông tin sau đây: Thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm); thời hạn giải quyết hồ sơ; thời hạn trả kết quả; tên và chữ ký của cán bộ tiếp nhận hồ sơ;

c) Vào Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Sổ tiếp nhận và trả kết quả).

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký thể chấp được nộp qua đường bưu điện thì sau khi nhận được hồ sơ, cán bộ tiếp nhận kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký và thực hiện tiếp các công việc sau:

a) Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, ngay trong ngày nhận được hồ sơ, cán bộ tiếp nhận lập văn bản từ chối đăng ký trong đó ghi các thông tin sau đây: Các loại giấy tờ trong hồ sơ đăng ký đã nhận được; lý do từ chối; hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ đăng ký. Văn bản từ chối gửi trả lại cùng hồ sơ đăng ký cho người yêu cầu đăng ký qua đường bưu điện có bảo đảm;

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ, cán bộ tiếp nhận vào Sổ tiếp nhận và trả kết quả.

Điều 31. Trình tự thực hiện đăng ký thể chấp, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo, xóa đăng ký

1. Sau khi nhận hồ sơ yêu cầu đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp có căn cứ từ chối đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP và khoản 1 Điều 9 của Thông tư này thì Văn phòng đăng ký đất đai từ chối đăng ký bằng văn bản và chuyển hồ sơ đăng ký, văn bản từ chối đăng ký cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ để trả lại hồ sơ đăng ký và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện đúng quy định.

3. Đối với trường hợp đăng ký thể chấp, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký mà không có căn cứ từ chối đăng ký thì trong thời hạn quy định tại Điều 8 của Thông tư này, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Ghi nội dung đăng ký thể chấp, đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký và thời điểm đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với trường hợp đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành và bên thế chấp đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận thì phải thể hiện cụ thể nội dung sau vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận khi có thay đổi là: *“Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế chấp (ghi tên tài sản) tại (ghi tên bên nhận thế chấp)”*;

b) Sau khi ghi vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận, thì ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tại Mục *“Chứng nhận của cơ quan đăng ký”* trên Đơn yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, ghi *“Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp”* vào Sổ địa chính và ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) tại Mục *“Chứng nhận của cơ quan đăng ký”* trên Đơn yêu cầu đăng ký và thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho các bên cùng nhận thế chấp đã đăng ký trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

Điều 32. Trình tự thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận

1. Sau khi nhận hồ sơ hợp lệ, trường hợp tài sản đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai hoặc chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan tài nguyên và môi trường ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận;

b) Sau khi Giấy chứng nhận được xác nhận thay đổi hoặc được ký, cấp theo quy định tại điểm a khoản này thì ghi nội dung đăng ký thế chấp và thời điểm đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 31 của Thông tư này và trả kết quả đăng ký.

2. Trường hợp tài sản không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện việc đăng ký thế chấp, thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký và không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp trước khi tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất khi thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 33. Trình tự thực hiện đăng ký thế chấp trong trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm

1. Trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm mà các bên ký kết hợp đồng thế chấp mới, có hiệu lực độc lập với hợp đồng thế chấp đã đăng ký trước đó thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thế chấp mới và không phải xóa đăng ký thế chấp trước đó.

2. Trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm mà các bên ký kết hợp đồng thế chấp mới thay thế hợp đồng thế chấp đã đăng ký thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ xóa đăng ký thế chấp và một (01) bộ hồ sơ đăng ký thế chấp mới để thực hiện đồng thời thủ tục xóa đăng ký thế chấp trước đó và thủ tục đăng ký thế chấp mới.

3. Các bên không phải thực hiện đăng ký thay đổi đối với trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Trong hợp đồng thế chấp đã đăng ký có điều khoản về việc thế chấp tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai;

b) Bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm nhưng không bổ sung tài sản bảo đảm;

c) Các bên chỉ ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc ký phụ lục hợp đồng để sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã đăng ký mà không ký kết hợp đồng thế chấp mới.

Điều 34. Trình tự thực hiện sửa chữa sai sót về đăng ký thế chấp do lỗi của người thực hiện đăng ký

1. Trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện trong Sổ địa chính, Giấy chứng nhận, Đơn yêu cầu đăng ký hoặc Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có sai sót về nội dung đã đăng ký do lỗi của mình thì người thực hiện đăng ký phải kịp thời báo cáo Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai xem xét, quyết định việc chỉnh lý thông tin trong các loại sổ, giấy tờ nêu trên và gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý thông tin đó cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên Đơn yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được yêu cầu sửa chữa sai sót do người yêu cầu đăng ký phát hiện thì trong thời hạn quy định tại Điều 8 của Thông tư này, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận và Sổ địa chính nếu có sai sót trên Giấy chứng nhận;

b) Chứng nhận vào Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót;

c) Cấp văn bản đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trên Đơn yêu cầu đăng ký nếu có sai sót trên Đơn yêu cầu đăng ký.

Điều 35. Trình tự, thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

1. Đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Ghi: “*Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*” và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính và Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp. Thời điểm đăng ký thế chấp trong trường hợp này là thời điểm đăng ký thế chấp ban đầu được kê khai tại Mục 5 của Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

b) Sao Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này để lưu hồ sơ;

c) Gửi Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (01 bản chụp) thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này cho Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản để Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Trả lại Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này cho người yêu cầu đăng ký.

2. Đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng), Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở;

b) Ghi “*Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở*” và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp và Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp. Thời điểm đăng ký thế chấp trong trường hợp này là thời điểm đăng ký thế chấp ban đầu được kê khai tại Mục 5 của Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

c) Sao Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm b khoản này để lưu hồ sơ;

d) Gửi Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (01 bản chụp) thể hiện nội dung quy định tại điểm b khoản này cho Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản để Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Trao Giấy chứng nhận và trả lại Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung nêu tại điểm b khoản này cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 36. Trao đổi thông tin giữa Văn phòng đăng ký đất đai với Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Trước ngày trao Giấy chứng nhận ít nhất 01 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai gửi Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp (01 bản chụp) đã có xác nhận việc chuyển tiếp theo các phương thức bưu điện, fax, thư điện tử đến Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án.

2. Ngay trong ngày nhận được Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp của Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại điểm c khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 35 của Thông tư này hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật và gửi Văn bản thông báo về việc xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở theo các phương thức bưu điện, fax, thư điện tử cho Văn phòng đăng ký đất đai để lưu hồ sơ đăng ký.

Điều 37. Trả kết quả đăng ký

1. Văn phòng đăng ký đất đai trả lại cho người yêu cầu đăng ký 01 bản chính các loại giấy tờ sau:

a) Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp có chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Giấy chứng nhận có ghi nội dung đăng ký thế chấp, nội dung đăng ký thay đổi, xóa đăng ký hoặc có nội dung sửa chữa sai sót;

d) Văn bản thông báo chỉnh lý thông tin sai sót về nội dung đăng ký trong trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện có sai sót trong hồ sơ địa chính do lỗi của mình hoặc Văn bản đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký và Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký có sai sót trong trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện sai sót.

2. Văn phòng đăng ký đất đai trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký theo phương thức nhận kết quả trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Bộ phận

tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, nhận tại Ủy ban nhân dân cấp xã trong trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc gửi qua đường bưu điện có bảo đảm theo lựa chọn của người yêu cầu đăng ký.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký đất đai có thỏa thuận phương thức trả kết quả đăng ký khác thì thực hiện trả kết quả đăng ký theo phương thức đã thỏa thuận.

3. Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi kết quả đăng ký cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

Điều 38. Lưu hồ sơ đăng ký

1. Hồ sơ lưu về đăng ký thế chấp gồm:

a) 01 bản chính các loại giấy tờ sau: Hợp đồng thế chấp; Giấy tờ chứng minh thuộc trường hợp không phải nộp lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, nếu có;

b) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp các loại giấy tờ sau: Văn bản chứng minh sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất; Giấy phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư trong trường hợp thế chấp đồng thời quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (nếu có); Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

c) 01 bản chụp các loại giấy tờ sau: Đơn yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có chứng nhận đăng ký thế chấp; Quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai, nhà ở hình thành trong tương lai; Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng của dự án tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng các công trình của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án công trình xây dựng, công trình xây dựng khác.

2. Hồ sơ lưu về đăng ký thay đổi gồm:

a) 01 bản chính Hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng về việc thay đổi hoặc văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi;

b) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được uỷ quyền;

c) 01 bản chụp các loại giấy tờ sau: Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có chứng nhận nội dung thay đổi trong trường hợp nội dung thay đổi đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận; Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký.

3. Hồ sơ lưu về xoá đăng ký thế chấp gồm:

a) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp Văn bản đồng ý xoá đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp trong trường hợp người yêu cầu xoá đăng ký là bên thế chấp; Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được uỷ quyền;

b) 01 bản chụp Đơn yêu cầu xoá đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký và Giấy chứng nhận có chứng nhận xoá đăng ký thế chấp.

4. Hồ sơ lưu về đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp gồm có:

a) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp; Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được uỷ quyền;

b) 01 bản chụp Đơn yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

5. Hồ sơ lưu về sửa chữa sai sót gồm:

a) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp Văn bản uỷ quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được uỷ quyền;

b) 01 bản chụp Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có nội dung sai sót; Đơn yêu cầu đăng ký có sai sót; Văn bản thông báo chính lý thông tin sai sót về nội dung đăng ký trong trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện có sai sót trong hồ sơ địa chính do lỗi của mình hoặc Văn bản đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trong trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện sai sót.

6. Hồ sơ lưu về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở gồm:

a) 01 bản chính Văn bản thông báo về việc xoá đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản gửi đến trong trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

b) 01 bản chính hoặc 01 bản chụp Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

c) 01 bản chụp các loại giấy tờ sau: Đơn yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản cấp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản cấp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, nếu có.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 39. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 8 tháng 8 năm 2016.

2. Thông tư này thay thế cho Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

3. Bãi bỏ Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25 tháng 4 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước, Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT).

Điều 40. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với những địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được xác định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở.

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, nay có nhu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không phải xóa đăng ký thế chấp. Sau khi hoàn thành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm ghi nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận cũ sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều này mà có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai năm 2013 thì các bên ký kết hợp đồng thế chấp không phải đăng ký thay đổi nội dung về Giấy chứng nhận trong hợp đồng thế chấp đã đăng ký.

4. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai chưa sử dụng Sổ địa chính (điện tử) thì sử dụng Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để thực hiện việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, trừ trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

5. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT mà có yêu cầu đăng ký thay đổi nội

dung thế chấp đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, sửa chữa sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký thì thực hiện việc đăng ký theo quy định của Thông tư này.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở mà chưa thực hiện chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo quy định của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT thì thực hiện chuyển tiếp theo quy định của Thông tư này.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT mà chưa thực hiện chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở thì thực hiện việc đăng ký thay đổi theo quy định của Thông tư này.

6. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua tài sản hoặc người mua tài sản thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tra cứu thông tin về đăng ký thế chấp, nếu tài sản đó đang được thế chấp dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai nhưng bên thế chấp, bên nhận thế chấp không có Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi và chưa xóa đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì sau khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai ghi "*Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế chấp (ghi tên tài sản) tại (ghi tên bên nhận thế chấp)*" vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp.

7. Đối với các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, nghiệm thu và được chứng nhận quyền sở hữu thì người yêu cầu đăng ký thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký như thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở.

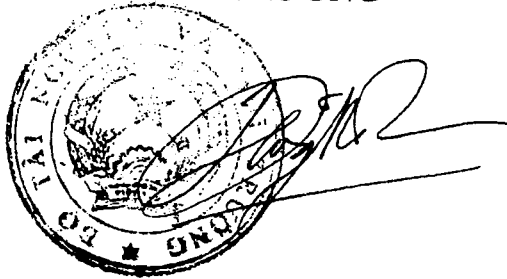
Điều 41. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở, ban, ngành có liên quan tại địa phương thực hiện Thông tư này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường để đăng trên website của Sở về việc chủ đầu tư đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai sau khi Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư.

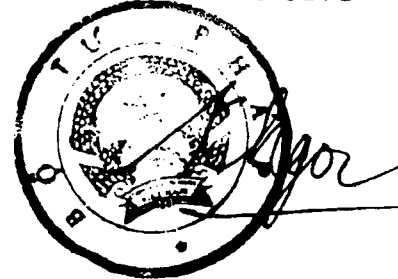
3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì cá nhân, tổ chức phản ánh kịp thời về Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Thị Phương Hoa

**KT. BỘ TRƯỞNG
BỘ TƯ PHÁP
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Khánh Ngọc

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Công báo;
- Các đơn vị thuộc Bộ TP, Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (để kiểm tra);
- Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Lưu: Bộ Tư pháp (VT, Cục ĐKQGGBĐ), Bộ Tài nguyên và Môi trường (VT, TCQLĐĐ).