

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM -
BỘ XÂY DỰNG - BỘ TƯ PHÁP -
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM -
BỘ XÂY DỰNG - BỘ TƯ PHÁP -
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2014

Số: 01/2014/TTLT-NHNN-
BXD-BTP-BTNMT

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

**Hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo
quy định tại 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**

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2005;

*Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11; Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung
Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai; Luật số 38/2009/QH12
sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản;*

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ Luật Công chứng năm 2006;

*Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2010 và Luật Các tổ chức tín
dụng năm 2010;*

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

*Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ
về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012
của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP
ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;*

*Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;*

*Căn cứ 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;*

*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 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ
về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

Căn cứ Nghị định số 156/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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;

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch 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.

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (bao gồm thủ tục thế chấp, công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký thế chấp) của tổ chức, cá nhân để vay vốn tại tổ chức tín dụng mua nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (sau đây gọi tắt là dự án đầu tư xây dựng nhà ở) của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản 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 tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP).

2. Thông tư này không điều chỉnh đối với:

a) Việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng trên khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình để vay vốn tại các tổ chức tín dụng;

b) Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai để vay vốn tại các tổ chức tín dụng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở) và thế chấp để vay vốn

mua chính nhà ở đó hoặc mua nhà ở khác của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng.

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán cho các tổ chức, cá nhân thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

4. Các tổ chức hành nghề công chứng.

5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

6. Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp (sau đây gọi tắt là Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản).

7. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Thông tư này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Nhà ở hình thành trong tương lai làm tài sản thế chấp là nhà ở được tổ chức, cá nhân mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp nhà ở đó đang trong quá trình đầu tư xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt và Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng) hoặc đã hoàn thành việc xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận).

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Hợp tác xã, có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở hoặc mua nhà ở của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán cho khách hàng.

3. Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi tắt là hợp đồng thế chấp) là văn bản thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Thông tư này (bên thế chấp) và tổ chức tín dụng quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này (bên nhận thế chấp) nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của bên thế chấp đối với bên nhận thế chấp bao gồm số tiền vay (nợ gốc), tiền lãi vay, lãi nợ quá hạn và các khoản phí liên quan đến khoản vay (nếu có) do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai là việc cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai ghi nhận các thông tin về thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai vào Sổ đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, xác nhận đã đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, bao gồm: đăng ký lần đầu, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký thế chấp.

6. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận nội dung đăng ký thế chấp nhà ở vào Sổ địa chính, trang bổ sung của Giấy chứng nhận và Đơn đăng ký chuyển tiếp thế chấp trong các trường hợp đã đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Thông tư này hoặc đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật nhưng đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận chưa xóa đăng ký thế chấp.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Tổ chức tín dụng nhận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân để cho vay vốn mua nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này, quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi nhà ở đó đã có đủ các điều kiện thế chấp quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

3. Giá trị nhà ở hình thành trong tương lai dùng để thế chấp do hai bên thỏa thuận trên cơ sở giá trị nhà ở được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

4. Hợp đồng thế chấp phải được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Thông tư này.

5. Bên thế chấp chỉ được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại một tổ chức tín dụng để vay vốn mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

6. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì không được tiếp tục thế chấp nhà ở đó tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư này. Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp theo quy định tại Thông tư này thì không được tiếp tục thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đó.

7. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp) trước khi bán nhà ở trong dự án đó cho tổ chức, cá nhân.

8. Trước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thể thỏa thuận sửa đổi nội dung hợp đồng thế chấp đã ký hoặc ký hợp đồng thế chấp mới.

9. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp thực hiện việc đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo hình thức đăng ký ghi nhận 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.

Điều 5. Loại nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp

Nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp để vay vốn theo quy định tại Thông tư này bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể là:

1. Căn hộ chung cư được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
2. Nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề) được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Điều 6. Điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp

Nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp tại tổ chức tín dụng phải có đủ các điều kiện sau đây:

1. Đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán và có hợp đồng mua bán ký kết với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

2. Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với nhà ở đã được bàn giao cho người mua nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

3. Thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà dự án này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.