

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG****BỘ TƯ PHÁP - BỘ TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT

*Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2011***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 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

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 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị định số 93/2008/NĐ-CP ngày 22 tháng 8 năm 2008 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 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị định số 19/2010/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2010 và Nghị định số 89/2010/NĐ-CP ngày 16 tháng 8 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 25/2008/NĐ-CP;

Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường thống nhất 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**

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

2. Việc cung cấp thông tin về thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Chương III 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), Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT), Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT) và Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP ngày 18 tháng 5 năm 2011 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên (sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

1. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài thực hiện đăng ký thể 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 thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;
3. Các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 3. Các trường hợp đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất.
2. Đăng ký thể chấp tài sản gắn liền với đất gồm thể chấp nhà ở, công trình xây dựng khác, vườn cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.
3. Đăng ký thể chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.
4. Đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất.
5. Đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.
6. Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thể chấp đối với các trường hợp nêu tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.
7. Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thể chấp.

Điều 4. 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 quyền sử dụng đất đảm bảo nội dung đăng ký thế chấp phù hợp với thông tin được lưu trong hồ sơ địa chính.

3. Trách nhiệm báo cáo về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc báo cáo 06 tháng và hàng năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, gửi Sở Tư pháp để Sở Tư pháp tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

Báo cáo 06 tháng và hàng năm phải được gửi đến Sở Tư pháp chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo quy định tại điểm c khoản này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc báo cáo 06 tháng và hàng năm về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của địa phương do mình quản lý, gửi Bộ Tư pháp (đầu mỗi là Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm) để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

Báo cáo 06 tháng và hàng năm phải được gửi đến Bộ Tư pháp chậm nhất là 25 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ báo cáo quy định tại điểm c khoản này;

c) Đối với báo cáo 06 tháng, thời điểm lấy số liệu tính từ ngày 01 tháng 10 năm trước đến hết ngày 31 tháng 3 năm sau. Đối với báo cáo hàng năm, thời điểm lấy số liệu tính từ ngày 01 tháng 10 năm trước đến hết ngày 30 tháng 9 năm sau.

4. Ngoài nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại khoản 5 Điều 46 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP, Sở Tư pháp 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) Kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ 06 tháng và hàng năm các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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;

b) 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;

c) Hướng dẫn, chỉ đạo các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, 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;

d) 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;

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 5. Thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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 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.

2. 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 (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) thực hiện 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 mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Điều 6. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký

1. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có một trong các loại Giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Luật Nhà ở năm 2005; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký ngay trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký ngay trong ngày làm việc tiếp theo.

2. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì việc đăng ký thể chấp được thực hiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ.

3. Trong trường hợp hồ sơ đăng ký nộp tại Ủy ban nhân dân xã hoặc tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký được tính từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân xã hoặc do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa chuyển đến.

4. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không tính thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thời gian thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 7. 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 các bên ký kết hợp đồng thể chấp hoặc người được ủy quyền, trừ các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thể chấp nhà ở, hợp đồng thể chấp tài sản khác gắn liền với đất hoặc hợp đồng thể chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận theo quy định của pháp luật thì chỉ cần chữ ký, con dấu của một bên ký kết hợp đồng thể chấp hoặc người được ủy quyền;

b) Yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung 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 đã có chữ ký, con dấu của bên nhận thế chấp;

c) Yêu cầu xóa đăng ký thế chấp có chữ ký, con dấu của bên thế chấp và văn bản đồng ý xóa đăng ký thế chấp của bên nhận thế chấp.

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

Điều 8. Lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Mức lệ phí đăng ký, chế độ thu nộp, quản lý sử dụng lệ phí đăng ký về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP.