



# Quy định mới về phương thức đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

**N**gày 23 tháng 06 năm 2016 vừa qua, Bộ Tư pháp kết hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT (“**Thông tư 09**”) hướng dẫn về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (“**QSDĐ**”), tài sản gắn liền với đất (“**TSGLVĐ**”). Theo đó, các doanh nghiệp có nhiều sự lựa chọn phương thức thực hiện hơn khi tiến hành đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ tại các Văn phòng đăng ký đất đai.

## Phạm vi đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ

Theo Thông tư 09, các trường hợp (i) đăng ký thế chấp QSDĐ; (ii) đăng ký thế chấp TSGLVĐ; (iii) đăng ký thế chấp QSDĐ đồng thời với TSGLVĐ; (iv) đăng ký thế chấp TSGLVĐ hình thành trong tương lai; (v) đăng ký thế chấp QSDĐ đồng thời với TSGLVĐ hình thành trong tương lai; (vi) đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký; (vii) đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp; (viii) xóa đăng ký thế chấp được xem là đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ.

## Thẩm quyền đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ

Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ là (i) Văn phòng đăng ký đất đai, và (ii) chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai.

Đối với những địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ của (i) tổ chức trong nước, (ii) người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, (iii) tổ chức nước ngoài, (iv) cá nhân nước ngoài hoặc (v) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sẽ được thực hiện tại Văn phòng đăng ký QSDĐ cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương. Trong khi đó, việc đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ của (i) hộ gia đình, cá nhân trong nước, (ii) người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam, và (iii) nhận chuyển nhượng QSDĐ ở trong dự án phát

triển nhà ở sẽ được thực hiện tại Văn phòng đăng ký QSDĐ cấp quận/huyện/thị xã/thành phố thuộc tỉnh.

## Phương thức nộp hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ

Bên cạnh phương thức nộp trực tiếp hồ sơ đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ như đang áp dụng hiện nay, Thông tư 09 đã bổ sung thêm phương thức (i) nộp qua đường bưu điện, và (ii) đăng ký trực tuyến. Theo đó, phương thức đăng ký trực tuyến được thực hiện đối với các địa phương (i) đã vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai, và (ii) sau khi có văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường về đăng ký trực tuyến giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, TSGLVĐ.

## Các trường hợp từ chối đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ

Văn phòng đăng ký đất đai được quyền từ chối đăng ký nếu người yêu cầu đăng ký kê khai (i) thông tin về tài sản thế chấp là 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 quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (“**GCNQSDĐ**”) đã cấp; hoặc (ii) thông tin 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 không trùng khớp với thông tin trên GCNQSDĐ đã cấp; hoặc (iii) QSDĐ không thuộc trường hợp được thế chấp, TSGLVĐ không đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, Thông tư 09 cũng cho phép thực hiện thủ tục chuyển sang đăng ký thế chấp TSGLVĐ đối với tài sản đã hình thành, nghiệm thu và được chứng nhận quyền sở hữu, nếu như trước đây người yêu cầu đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng TSGLVĐ không phải là nhà ở.

Thông tư này sẽ thay thế Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT và chính thức có hiệu lực từ ngày 8/8/2016.