

THÔNG BÁO

Về việc ban hành Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 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 23/6/2010 của Chính phủ

Ngày 25/4/2014 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường ký ban hành Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT 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 tại các TCTD để vay vốn mua nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Thông tư liên tịch 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) mà tổ chức, cá nhân mua 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 hình thành trong tương lai) để vay vốn tại các tổ chức tín dụng mua: (i) Nhà ở khác của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; (ii) Chính nhà ở thế chấp đó. Thông tư này không áp dụng đối với: (i) việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai gắn liền với đất 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 đang hoạt động tại Việt Nam; (ii) Việc thực hiện 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.

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

Loại nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp để vay vốn tại tổ chức tín dụng 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: Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ

theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể là: Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ (gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề) được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển tiếp đăng ký thế chấp

- Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa thì bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa là cơ quan tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp và chuyển cho các cơ quan đăng ký thế chấp. Trường hợp không thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa thì cơ quan đăng ký thế chấp tiếp nhận hồ sơ đăng ký.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển tiếp đăng ký thế chấp đối với trường hợp bên thế chấp là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà ở hình thành trong tương lai hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có nhà ở hình thành trong tương lai trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển tiếp đăng ký thế chấp đối với trường hợp bên thế chấp là 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. 
