

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: 03/2006/TTLT-BTP-
BTNMT*Hà Nội, ngày 13 tháng 6 năm 2006***THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**

**Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số
05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và
Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh
bằng 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 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 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 62/2003/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2003 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 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Nhằm đảm bảo thống nhất trong việc thi hành các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định của

Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (gọi là Thông tư liên tịch số 05) như sau:

1. Sửa đổi điểm 1.1 khoản 1 Mục I như sau:

“1.1. Thông tư này hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà theo quy định của pháp luật các chủ thể này có quyền thế chấp, nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (gọi chung là đăng ký thế chấp).

Việc bảo đảm bằng tín chấp để thực hiện hợp đồng vay không phải đăng ký”.

2. Sửa đổi khoản 2 Mục I như sau:

“2. Các trường hợp đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà trong Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi chung là thế chấp quyền sử dụng đất);

2.2. Thế chấp nhà ở, công trình kiến trúc khác, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm; thế chấp nhà ở, công trình kiến trúc khác, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm của người thứ ba (gọi chung là thế chấp tài sản gắn liền với đất);

2.3. Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất; thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba (gọi chung là thế chấp tài sản hình thành trong tương lai);

2.4. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

2.5. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai;

2.6. Thay đổi, sửa chữa sai sót, xóa đăng ký thế chấp nêu tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 và 2.5 khoản này;

2.7. Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm 7.1 khoản 7 Mục I như sau:

“7.1. Thời hạn đăng ký thế chấp đối với các trường hợp nêu tại khoản 2 Mục I của Thông tư này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ có 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 được cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo quy định của Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện trong ngày nhận hồ sơ; nếu nộp hồ sơ đăng ký sau ba (03) giờ chiều thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện chậm nhất trong ngày làm việc tiếp theo.

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ”.

4. Sửa đổi điểm 1.1b khoản 1 Mục III như sau:

“b) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai hoặc có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định tại khoản 10 Điều 2 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, một (01) bản”.

5. Sửa đổi đoạn 1 điểm 1.1c khoản 1 Mục III như sau:

“c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

6. Bổ sung, sửa đổi điểm 1.2 khoản 1 Mục III như sau:

6.1. Bổ sung đoạn 2 điểm 1.2c khoản 1 Mục III như sau:

“Trường hợp bên thế chấp là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực”.

6.2. Sửa đổi điểm 1.2d khoản 1 Mục III như sau:

“d) Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có), trừ trường hợp hợp đồng thế chấp có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao”.

6.3. Sửa đổi điểm 1.2đ khoản 1 Mục III như sau:

“đ) Bản sao giấy phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản đó có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao hoặc tài sản đó không thuộc diện phải xin cấp phép xây dựng, không phải lập dự án đầu tư”.

7. Bổ sung đoạn 2 khoản 5 Mục III như sau:

“Trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất, tài sản hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản đó thuê đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì tại cột “Nội dung ghi chú hoặc biến động và căn cứ pháp lý” Mục III của trang Sổ địa chính và tại cột “Nội dung biến động” của trang Sổ theo dõi biến động đất đai ghi: “Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất (hoặc tài sản hình thành trong tương lai) của ... (ghi tên bên thế chấp) với ... (ghi tên bên nhận thế chấp) theo hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng tín dụng (trường hợp việc thế chấp được ghi trong hợp đồng tín dụng) số ... / ... ngày ... / ... / ...”.

8. Sửa đổi khoản 7 Mục III như sau:

“7. Đăng ký thế chấp trong trường hợp dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ.

Trong trường hợp bên thế chấp dùng quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu bên đã nhận thế chấp trước đó đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải giao lại giấy chứng nhận đó cho bên thế chấp để thực hiện đăng ký thế chấp theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục này.

Bên thế chấp có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận và sau khi thực hiện xong việc đăng ký thế chấp, bên thế chấp phải giao giấy chứng nhận cho bên nhận thế chấp mà trước đó đã giữ giấy chứng nhận, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”.

9. Sửa đổi điểm 2.2 khoản 2 Mục IV như sau:

“2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) đối với trường hợp thay thế, bổ sung tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp hợp đồng về việc thay đổi nội dung thế chấp có công chứng, chứng thực hoặc có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao”.

10. Bổ sung khoản 4 Mục VI như sau:

“4. Trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phát hiện sai sót do lỗi của cán bộ đăng ký thì phải đính chính hồ sơ địa chính và gửi văn bản thông báo cho người yêu cầu đăng ký; nếu có sai sót trong việc ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký về việc nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đính chính; sau khi đính chính Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người yêu cầu đăng ký.

Trường hợp sai sót do lỗi của cán bộ đăng ký thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp lệ phí sửa chữa sai sót”.

11. Bổ sung đoạn 2 khoản 5 Mục VIII như sau:

“Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký kết trước ngày 28/7/2005 (ngày Thông tư liên tịch số 05 có hiệu lực thi hành) mà vẫn còn thời hạn thực hiện thì cũng được đăng ký theo quy định của Thông tư này.

Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất, bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai; bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai được ký kết trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì trong hồ sơ đăng ký không phải thay bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba; thế chấp tài sản gắn liền với đất của người thứ ba, thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của người thứ ba”.

12. Tổ chức thực hiện

12.1. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

12.2. Bãi bỏ một số điểm và cụm từ nêu tại Thông tư liên tịch số 05:

a) Bãi bỏ điểm 2.3g khoản 2 Mục II.

b) Bãi bỏ điểm b khoản 1 Mục VIII về việc ban hành mẫu số 02/ĐKBL.

c) Bãi bỏ cụm từ “bảo lãnh”, “bên bảo lãnh”, “bên bảo lãnh mới”, “bên nhận bảo lãnh”, “bên nhận bảo lãnh mới” và “hợp đồng bảo lãnh”.

d) Bãi bỏ hướng dẫn về việc ghi nhận đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản hình thành trong tương lai trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai tại các điểm 4.1 khoản 4 Mục III, khoản 5 Mục III, điểm 4.1 khoản 4 Mục IV và điểm 3.1 khoản 3 Mục V.

12.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã thực hiện việc đăng ký thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng phải thông báo bằng văn bản cho Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (đối với cấp tỉnh) hoặc phòng chức năng được phân công về nông nghiệp và phát triển nông thôn (đối với cấp huyện) theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03/3/2006 của Chính phủ về thi hành Luật Bảo vệ và phát triển rừng và thông báo việc đăng ký thế chấp nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp. Việc thông báo được thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 4 Mục II của Thông tư liên tịch số 05.

12.4. 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./.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Mai Ái Trục

BỘ TRƯỞNG
BỘ TƯ PHÁP

Uông Chu Lưu