

**CÁC BỘ****LIÊN BỘ****TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH - NGÂN  
HÀNG NHÀ NƯỚC****THÔNG TƯ liên tịch số 772/2001/  
TTLT-TCĐC-NHNN ngày 21/5/2001  
hướng dẫn thủ tục thế chấp giá  
trị quyền sử dụng đất và tài sản  
gắn liền với đất của doanh nghiệp  
có vốn đầu tư nước ngoài tại tổ  
chức tín dụng.**

Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 92 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và các quy định khác của pháp luật, Tổng cục Địa chính và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thủ tục thế chấp giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài) tại tổ chức tín dụng (gồm tổ chức tín dụng Việt Nam, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và ngân hàng liên doanh giữa Việt Nam với nước ngoài hoạt động theo quy định của Luật các Tổ chức tín dụng) như sau:

**I. HỒ SƠ THẾ CHẤP GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN  
LIỀN VỚI ĐẤT**

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê

đất nhiều năm nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm, thì hồ sơ thế chấp gồm có các giấy tờ sau:

1.1. Hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất.

Nội dung hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật nhưng phải có phần xác nhận của Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất nơi có đất (sau đây gọi chung là Sở Địa chính) về người sử dụng đất, về giấy tờ sử dụng đất, về hiện trạng sử dụng đất, về việc đăng ký thế chấp; phần xóa đăng ký; thay đổi đăng ký thế chấp;

1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính);

1.3. Bản trích lục bản đồ thửa đất (có xác nhận và đóng dấu của Sở Địa chính) đối với trường hợp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có trích lục bản đồ thửa đất;

1.4. Chứng từ nộp tiền thuê đất (bản sao có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực).

2. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nếu thời hạn góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất còn lại ít nhất 5 năm, thì hồ sơ thế chấp gồm có các giấy tờ sau:

2.1. Các giấy tờ quy định tại các điểm 1.1, 1.2 và điểm 1.3 Phần này;

2.2. Bản sao Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm máy móc, thiết bị gắn liền với nhà xưởng, công trình xây dựng, các tài sản gắn liền với đất), thì hồ sơ thế chấp gồm có các giấy tờ sau:

3.1. Các giấy tờ quy định tại các điểm 1 hoặc điểm 2 Phần này;

3.2. Các giấy tờ đăng ký quyền sở hữu tài sản;

3.3. Các giấy tờ chứng minh tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà các tài sản đó pháp luật chưa quy định đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại điểm 1.3 Thông tư liên tịch số 12/2000/TTLT-NHNN-BTP-BTC-TCĐC ngày 22/11/2000 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính và Tổng cục Địa chính.

4. Khi thực hiện thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo quy định trong Thông tư này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định bằng văn bản cho phép bên thế chấp được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà chỉ làm thủ tục và xác nhận vào hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất.

5. Mỗi thửa đất chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam. Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chung cho nhiều thửa đất mà muốn thế chấp với nhiều tổ chức tín dụng, thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng thửa theo quy định tại Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục Địa chính.

6. Giá trị quyền sử dụng đất khi thế chấp được xác định theo giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ban hành áp dụng tại thời điểm thế chấp.

Trường hợp đất do Nhà nước cho thuê, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp bao gồm: Tiền thuê đất đã trả trước cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất đã trả cho thời gian sử dụng, tiền đền bù thiệt hại (nếu có); tiền san lấp, cải tạo mặt bằng (nếu có).

## II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN VIỆC THẾ CHẤP GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nộp hồ sơ thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Phần I của Thông tư này cho Sở Địa chính.

2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thế chấp hợp lệ, Sở Địa chính thẩm tra hồ sơ thế chấp, xác nhận đủ điều kiện thế chấp theo quy định của pháp luật vào bản hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất; đăng ký thế chấp và vào Sổ theo dõi biến động đất đai, Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật; trả lại hồ sơ thế chấp cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Trường hợp không đủ điều kiện thế chấp, thì Sở Địa chính trả lại hồ sơ thế chấp và thông báo cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài biết lý do không được thế chấp.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức tín dụng có trách nhiệm nộp các khoản lệ phí theo quy định của pháp luật.

4. Hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được Sở Địa chính đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

5. Trong quá trình thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, nếu doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức tín dụng có thỏa thuận khác nội dung hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất đã ký kết, thì Sở Địa chính đăng ký thay đổi thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## III. TRÌNH TỰ XÓA ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Khi doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng hoặc hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử

dụng đất đã ký kết, thì gửi hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất đến Sở Địa chính để xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Sở Địa chính tiến hành xóa đăng ký thế chấp và đóng dấu vào hợp đồng thế chấp giá trị quyền sử dụng đất; xóa đăng ký thế chấp trong Sổ theo dõi biến động và Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/4/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính và Tổng cục Địa chính.

#### IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các trường hợp đã thế chấp giá trị quyền sử dụng đất trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Thông tư này.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng chưa được cấp, thì hồ sơ và thủ tục thế chấp không thực hiện theo quy định trong Thông tư này mà thực hiện theo quy định tại điểm 1.1 Thông tư liên tịch số 12/2000/TTLT/NHNN-BTP-BTC-TCĐC ngày 22/11/2000 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính và Tổng cục Địa chính.

3. Việc đăng ký vào Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ thực hiện khi có văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành liên quan.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư này.

Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất, chi

nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các tổ chức tín dụng, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện Thông tư này, nếu có vướng mắc thì phản ánh kịp thời về Tổng cục Địa chính và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để hướng dẫn giải quyết.

5. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày ký./

KT. Tổng Cục trưởng Tổng cục Địa chính

*Phó Tổng Cục trưởng*

**TRIỆU VĂN BÉ**

KT. Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

*Phó Thống đốc*

**DƯƠNG THU HƯƠNG**

**BỘ LAO ĐỘNG - THƯƠNG BINH VÀ XÃ HỘI -  
TRUNG ƯƠNG ĐOÀN THANH NIÊN  
CỘNG SẢN HỒ CHÍ MINH**

**THÔNG TƯ liên tịch số 10/2001/  
TTLT-BLĐTBXH-TWĐTNCSHCM  
ngày 31/5/2001 hướng dẫn sửa đổi,  
bổ sung một số điểm về thực hiện  
chính sách đối với thanh niên  
xung phong đã hoàn thành nhiệm  
vụ trong kháng chiến.**

*Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 177/TB-VPCP ngày 26*