

LegalNews

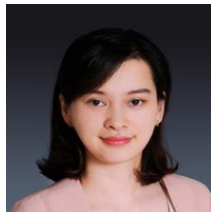
Số 3, Phát hành ngày
28/04/2020

Trong số này

Quy định mới về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đấtTrang 1,2



QUY ĐỊNH MỚI VỀ ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



Nguyễn Thị Thu Hà

Trợ lý Luật sư

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 Bộ Tư Pháp đã ban hành Thông tư 07/2019/TT-BTP hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (“Thông Tư 07”), để hướng dẫn cụ thể một số quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, đồng thời thay thế cho Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016.

Thông Tư 07 bổ sung một trường hợp phải đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (“QSDĐ”) và tài sản gắn liền với đất là đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật. Thủ tục đăng ký thế chấp này sẽ giống như đối với đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng.

Ngoài ra, Thông Tư 07 đưa ra một số quy định mới về đăng ký thế chấp QSDĐ là tài sản chung tại Văn phòng đăng ký đất đai. Theo quy định tại Điều 12 Thông Tư 07, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký thế chấp Quyền Sử Dụng Đất trong một số trường hợp đặc biệt như sau:

bizconsult
LAW FIRM

Hà Nội Office

VNA Building
20 Tran Hung Dao Street,
Hoan Kiem District
Hanoi, Vietnam

Hồ Chí Minh Office

Room 1103,
11th Floor, Sailing Tower
111A Pasteur, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam

(i) thế chấp QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ ghi họ, tên một bên vợ hoặc chồng, thì thông tin về bên thế chấp trong hợp đồng thế chấp sẽ bao gồm cả vợ và chồng;



(ii) thế chấp QSDĐ là tài sản chung của hộ gia đình mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên chủ hộ, thì thông tin về bên thế chấp trong hợp đồng thế chấp là tên của chủ hộ và tên của các thành viên khác có chung quyền sử dụng đất. Trường hợp một số thành viên của hộ gia đình, của nhóm người sử dụng đất có yêu cầu đăng ký thế chấp đối với phần thuộc QSDĐ của mình thì trước khi đăng ký thế chấp, người có yêu cầu phải thực hiện thủ tục phân chia QSDĐ, thủ tục tách thửa đất để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất; và

(iii) thế chấp QSDĐ mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên doanh nghiệp tư nhân thì họ, tên chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc họ, tên chủ doanh nghiệp tư nhân và vợ, chồng của chủ doanh nghiệp tư nhân sẽ được nêu trong hợp đồng thế chấp với tư cách là bên thế chấp.

Thông Tư 07 còn quy định cụ thể hai trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, như nêu dưới đây:

Thông Tư 07 bổ sung một trường hợp phải đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (“QSDĐ”) và tài sản gắn liền với đất là đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật.

Một là đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Hai là đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng). Trong trường hợp sau, sẽ có hai trường hợp xảy ra (i) xóa đăng

ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản và sau đó tiến hành đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai; hoặc (ii) chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được hình thành.

Thông tư 07 có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2020.

bizconsult
LAW FIRM

Ha Noi Office

T +84 24 39332129
F +84 24 39332130
E info-hn@bizconsult.vn

Ho Chi Minh Office

T +84 28 39106559
F +84 28 39106560
E info-hcm@bizconsult.vn

Hội đồng Thành viên bizconsult



Nguyễn Anh Tuấn
ĐD: +84 903404242
tuanna@bizconsult.vn



Nguyễn Đăng Việt
ĐD: +84 913028222
vietnd@bizconsult.vn



Lê Hồng Phong
ĐD: +84 915453128
phonglh@bizconsult.vn



Nguyễn Trọng Nghĩa
ĐD: +84 936334499
nghiant@bizconsult.vn



Nguyễn Bích Vân
ĐD: +84 913231019
vannb@bizconsult.vn



Trịnh Hoàng Liên
ĐD: +84 904242684
lienth@bizconsult.vn



Nguyễn Thu Huyền
ĐD: +84 912908579
huyennt@bizconsult.vn



Hà Thị Hải
ĐD: +84 963718558
haiht@bizconsult.vn



Trần Công Quốc
ĐD: +84 934778119
quoctc@bizconsult.vn

bizconsult
LAW FIRM

Hà Nội Office

T +84 24 39332129
F +84 24 39332130
E info-hn@bizconsult.vn

Hồ Chí Minh Office

T +84 28 39106559
F +84 28 39106560
E info-hcm@bizconsult.vn

bizconsult.vn

Tuyên bố trách nhiệm

Bản tin này cùng với các nội dung trong bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Chúng tôi không cam kết hoặc bảo đảm về tính chính xác, tính thời sự hoặc sự hoàn chỉnh của các thông tin được cung cấp trong bản tin này. Không có thông tin nào trên bản tin này thể hiện quan điểm hay ý kiến chính thức của chúng tôi và không phải là tư vấn pháp luật của chúng tôi. Bạn không nên sử dụng những tài liệu đó để thay thế cho việc tham khảo ý kiến tư vấn pháp luật của chúng tôi hoặc của luật sư của bạn. Việc bạn sử dụng các thông tin hay tài liệu trong bản tin này không hình thành mối quan hệ “luật sư – khách hàng” giữa bạn và chúng tôi trừ khi và cho đến khi một thoả thuận được ký giữa bạn và chúng tôi để tư vấn một vấn đề cụ thể của bạn.

Tại bất kỳ thời điểm nào chúng tôi giữ quyền sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ phần nào của bản tin mà không có thông báo trước. Chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với bạn hoặc bất kỳ bên thứ ba nào về các sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ nội dung nào của bản tin này.

Nếu bạn có bất kỳ vấn đề nào cần tư vấn, bạn nên liên hệ với chúng tôi hoặc yêu cầu luật sư của bạn tư vấn về vấn đề đó cho bạn. Người tiếp cận được bản tin này tự chịu trách nhiệm về việc sử dụng thông tin, hiểu và đồng ý rằng chúng tôi và bizconsult Law Firm không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các khiếu nại, tổn thất phát sinh từ việc sử dụng thông tin của bản tin này.

Tất cả các quyền, bao gồm nhưng không hạn chế, quyền tác giả, quyền liên quan và quyền sở hữu công nghiệp đối với các tài liệu, thông tin và thiết kế của bản tin này cũng như thiết kế của các tài liệu của bản tin này, thuộc chúng tôi và bizconsult Law Firm, được bảo hộ theo Luật Sở hữu Trí tuệ Việt nam và các hiệp định, hiệp ước quốc tế liên quan mà Chính phủ Việt nam đã ký kết.

Liên hệ

Để nhận các tin tức mới và các thông tin cập nhật của chúng tôi, vui lòng liên hệ:

Điện thoại:



Trang Vu

ĐT: +84 934551191

trangvm@bizconsult.vn

Hoặc

Tòa nhà VNA, 20 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 (0) 24 3933 2129

Facebook: https://www.facebook.com/bizconsult.lawfirm/?ref=py_c

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/bizconsult-vietnam>

bizconsult
LAW FIRM

Ha Noi Office

T +84 24 39332129

F +84 24 39332130

E info-hn@bizconsult.vn

Ho Chi Minh Office

T +84 28 39106559

F +84 28 39106560

E info-hcm@bizconsult.vn