

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4294/TNMT-TTĐK
V/v hướng dẫn việc đăng ký thế chấp
nhà ở

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 6 năm 2007

Kính gửi: Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Ngày 03 tháng 5 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 2511/UBND-ĐT đã chỉ đạo đối với nhà, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là giấy hồng mới) thì tạm ngưng việc ghi nhận nội dung đăng ký thế chấp tại trang bổ sung giấy chứng nhận. Tuy nhiên hiện nay việc giải quyết đăng ký thế chấp của các quận, huyện không thống nhất và có một số quận, huyện tạm ngưng đăng ký thế chấp đối với nhà đất có giấy hồng mới đã làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người dân.

Ngày 21 tháng 5 năm 2007 Liên Bộ Tư pháp - Bộ Xây dựng - Bộ Tài nguyên và Môi trường - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư liên tịch số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-BTNMT-NHNN hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp nhà ở; theo đó nếu đăng ký thế chấp nhà ở cùng với quyền sử dụng đất ở thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đồng thời việc đăng ký thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở; và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ ghi nhận nội dung đăng ký thế chấp vào sổ địa chính và sổ theo dõi biến động đất đai, không ghi nhận đăng ký thế chấp, xóa thế chấp trên giấy chứng nhận hoặc trang bổ sung kèm theo giấy chứng nhận.

Để thống nhất trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp không gây trở ngại cho người có nhu cầu thực hiện ngay việc thế chấp nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện chỉ đạo cơ quan đăng ký quận, huyện thực hiện:

1. Trong thời gian đến khi Thông tư số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-BTNMT-NHNN có hiệu lực pháp luật thì việc đăng ký thế chấp nhà ở được thực hiện như sau:

a) Đối với giấy hồng mới; giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình được cấp theo Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng (giấy hồng Nghị định 95):

Đăng ký thế chấp theo quy định hiện hành; trình tự, thủ tục được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của liên 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 tắt là Thông tư 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT);

Không ghi nhận nội dung đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận (hoặc trên trang bổ sung kèm theo giấy chứng nhận - gọi tắt là trang bổ sung).

b) Đối với hồ sơ có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp theo Nghị định số 60/CP (giấy hồng cũ):

Thực hiện như đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ); trình tự, thủ tục theo Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT.

Khi Thông tư số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-BTNMT-NHNN có hiệu lực thì chấm dứt việc ghi nhận nội dung đăng ký trên giấy hồng cũ.

2. Trong trường hợp nhà ở thế chấp chưa có thông tin về thửa đất, do đó không thể biết được vị trí của nhà ở này trên bản đồ địa chính để ghi vào sổ bộ địa chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện sử dụng mẫu sổ đăng ký thế chấp nhà ở kèm theo Thông tư số 05/2007/TTLT-BTP-TXD-BTNMT-NHNN để ghi nội dung đăng ký thế chấp.

3. Đối với các loại giấy hồng đã đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận hoặc trên trang bổ sung, khi có yêu cầu chỉnh lý hoặc xóa đăng ký thì cơ quan đăng ký thế chấp hiện các nội dung đăng ký thay thế này trên trang bổ sung.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh các vấn đề có liên quan; đề nghị các quận, huyện phản hồi lại Sở Tài nguyên và Môi trường để có hướng dẫn thực hiện./.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Anh Kiệt