

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM**

Số: 26/2015/TT-NHNN

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2015

THÔNG TƯ

**HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẾ CHẤP VÀ GIẢI CHẤP TÀI SẢN LÀ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Căn cứ Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam số 46/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 156/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế và Vụ trưởng Vụ Chính sách tiền tệ;

Thông đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với các tài sản sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

b) Nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2. Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng dự án và các quyền tài sản khác liên quan đến nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Việc công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, đăng ký thế chấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau:

1. Các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập và hoạt động theo Luật các tổ chức tín dụng (sau đây gọi là tổ chức tín dụng).
2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (sau đây gọi là chủ đầu tư).
3. Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư.
4. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình.
5. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thế chấp, giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai

1. Tổ chức tín dụng nhận thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này, quy định của pháp luật khác có liên quan.
2. Chủ đầu tư được thế chấp dự án hoặc nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó.
3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở đó; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng để mua chính nhà ở đó.

4. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi các tài sản đó có đủ các điều kiện thế chấp quy định tại Điều 7 của Thông tư này.

5. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khi thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đó chỉ được thế chấp phần dự án không bao gồm nhà ở hình thành trong tương lai này.

6. Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật thì không được thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đó theo quy định tại Thông tư này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp

1. Quyền của bên thế chấp:

a) Từ chối các yêu cầu của bên nhận thế chấp không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật;

b) Được nhận lại giấy tờ trong hồ sơ thế chấp ngay sau khi thực hiện các nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp theo thỏa thuận giữa các bên hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;

c) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:

a) Cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;

b) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp;

c) Trong trường hợp nhà ở thế chấp bị hư hỏng, bị tiêu hủy, không thể hoàn thành việc xây dựng hoặc bị dừng quá trình xây dựng thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho bên nhận thế chấp và thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

d) Tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

1. Quyền của bên nhận thế chấp:

a) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;

- b) Thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;
- c) Được quyền định giá lại tài sản thế chấp định kỳ hoặc tại bất kỳ thời điểm nào theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp để yêu cầu bên thế chấp bổ sung, thay thế tài sản thế chấp hoặc biện pháp bảo đảm khác nếu xét thấy cần thiết;
- d) Thực hiện xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng cho vay;
- đ) Yêu cầu chủ đầu tư có nhà ở hình thành trong tương lai bán cho bên thế chấp, bên thế chấp cung cấp thông tin liên quan đến tài sản thế chấp và tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;
- e) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:

- a) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp;
- b) Kiểm tra, xác minh dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Điều 7 Thông tư này;
- c) Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;
- d) Không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản thế chấp khi thực hiện việc giám sát, kiểm tra;
- đ) Giao lại các giấy tờ mà bên thế chấp đã nộp trong hồ sơ thế chấp cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;
- e) Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp phải gửi văn bản cho chủ đầu tư để thông báo về việc bên mua nhà ở hình thành trong tương lai đã thế chấp nhà ở;
- g) Lưu hồ sơ thế chấp trong hồ sơ cho vay theo quy định của pháp luật;
- h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư có nhà ở hình thành trong tương lai bán cho tổ chức, cá nhân

1. Quyền của chủ đầu tư:

- a) Từ chối cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến hồ sơ thế chấp không đúng quy định tại Thông tư này;

b) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của chủ đầu tư:

a) Chủ đầu tư có hồ sơ gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán;

b) Cung cấp đầy đủ, trung thực các tài liệu có liên quan đến nhà ở để bên mua nhà ở thực hiện việc thế chấp tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Thông tư này. Giao cho bên nhận thế chấp các giấy tờ, tài liệu liên quan đến nhà ở thế chấp phát sinh sau thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp theo ủy quyền của bên thế chấp;

c) Khi nhận được thông báo của bên nhận thế chấp về việc nhà ở hình thành trong tương lai đang được thế chấp, chủ đầu tư không được làm thủ tục chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai đó cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào, nếu chưa có văn bản đồng ý của bên nhận thế chấp;

d) Tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành nhà ở thế chấp;

đ) Thông báo cho bên thế chấp, bên nhận thế chấp biết tiến độ thanh toán tiền mua nhà ở, tiến độ xây dựng và hoàn thành việc xây dựng nhà ở;

e) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẾ CHẤP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 7. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng

1. Chủ đầu tư được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt;

b) Có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Là dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 8 Thông tư này.

2. Chủ đầu tư được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Không nằm trong phân dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều này;

d) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu;

đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Tổ chức, cá nhân được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Đối với tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình:

(i) Có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai;

(ii) Có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan;

(iii) Các điều kiện quy định tại điểm d, đ, e khoản 2 Điều này;

b) Đối với tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

(i) Có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư;

(ii) Có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định;

(iii) Có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở;

(iv) Không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này;

(v) Các điều kiện quy định tại điểm đ, e khoản 2 Điều này.

Điều 8. Loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp vay vốn tại tổ chức tín dụng

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp để vay vốn theo quy định tại Thông tư này là một trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở, bao gồm:

1. Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở.
2. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn.
3. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.
4. Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Điều 9. Hồ sơ thế chấp

Hồ sơ thế chấp để vay vốn tại tổ chức tín dụng bao gồm các giấy tờ sau đây:

1. Đối với tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở:
 - a) Hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt;
 - b) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản gốc);
 - c) Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d) Các giấy tờ khác (nếu có).
2. Đối với tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở:
 - a) Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này;
 - b) Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Đối với tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai được mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở:
 - a) Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở (bản gốc);
 - b) Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (bản gốc);
 - c) Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở (bản gốc);
 - d) Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật;

đ) Các giấy tờ khác (nếu có).

4. Đối với tài sản thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình:

a) Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai (bản gốc);

b) Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;

c) Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Các giấy tờ khác (nếu có).

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIẢI CHẤP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở, NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 10. Giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên nhận thế chấp và bên thế chấp được thỏa thuận lựa chọn việc giải chấp một phần thông qua việc rút bớt tài sản thế chấp hoặc giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Thỏa thuận về giải chấp tài sản thế chấp phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, quy trình, thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận về giải chấp tài sản thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Việc giải chấp tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo trình tự sau đây:

a) Khi có nhu cầu giải chấp tài sản thế chấp, bên thế chấp gửi văn bản đề nghị giải chấp và các giấy tờ có liên quan theo thỏa thuận về giải chấp giữa các bên cho bên nhận thế chấp;

b) Bên nhận thế chấp có văn bản đồng ý giải chấp và hoàn trả cho bên thế chấp văn bản đồng ý giải chấp, các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp theo thỏa thuận về giải chấp giữa các bên.

Điều 11. Đăng ký thay đổi thế chấp, đăng ký xóa đăng ký thế chấp sau khi giải chấp

Việc đăng ký thay đổi thế chấp, đăng ký xóa đăng ký thế chấp sau khi thực hiện giải chấp quy định tại Điều 10 Thông tư này thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký thay đổi thế chấp, đăng ký xóa đăng ký thế chấp.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.
2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng được thực hiện theo quy định tại Thông tư này.
3. Việc thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các bên thực hiện các nội dung trong hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp phải phù hợp với quy định tại Thông tư này.
4. Chánh Văn phòng, Vụ trưởng Vụ Pháp chế, Vụ trưởng Vụ Chính sách tiền tệ, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc (Giám đốc) các tổ chức tín dụng chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 4 Điều 12;
- Ban Lãnh đạo NHNN;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Công báo;
- Lưu: VP, Vụ CSTT, Vụ PC.

**KT. THỐNG ĐỐC
PHÓ THỐNG ĐỐC**

Nguyễn Đồng Tiến