

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **19** /BXD-QLN

V/v: hướng dẫn thực hiện Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Hà Nội, ngày **04** tháng **03** năm 2016

Kính gửi: Bộ Tư Pháp

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 325/BTP-BTTP ngày 02/2/2016 của Bộ Tư pháp (đính kèm công văn số 03/CV-HCC ngày 18/1/2016 của Hội Công chứng TP. Hà Nội) đề nghị tháo gỡ một số vướng mắc khi thực hiện quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 không có quy định nghiêm cấm việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. Tại khoản 8 Điều 81 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP cũng đã có quy định về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. Tuy nhiên, theo quy định của Nghị định này thì việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Theo đó, bên thế chấp chỉ được thế chấp quyền này khi có đủ điều kiện và hồ sơ theo quy định tại Điều 147 và Điều 148 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

2. Tại khoản 4 Điều 84 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Chính phủ đã giao cho Ngân hàng nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thế chấp nhà ở và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. Do vậy, để bảo đảm việc thế chấp tuân thủ quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, tránh trường hợp một tài sản nhà ở cùng một thời điểm được thực hiện 2 hình thức thế chấp là thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, Bộ Xây dựng đề nghị Bộ Tư pháp phối hợp với Ngân hàng nhà nước Việt Nam có hướng dẫn cụ thể về điều kiện, trình tự, thủ tục thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, trong đó hướng dẫn cụ thể điều kiện, hồ sơ, trình tự, thủ tục thế chấp, việc công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm, giải chấp hợp đồng thế chấp quyền tài sản này và việc xử lý liên thông thông tin giữa việc công chứng, đăng ký thế chấp tài sản nhà ở và công chứng, đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi có hướng dẫn cụ thể của Bộ Tư pháp và Ngân hàng nhà nước Việt Nam thì việc

công chứng hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở mới bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, đề nghị Bộ Tư pháp nghiên cứu và hướng dẫn các tổ chức công chứng thực hiện./.

Nơi nhận: *✍*

- Như trên;
- TT Phạm Hồng Hà (đề b/cáo);
- Ngân hàng nhà nước Việt Nam;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, QLN.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Nguyễn Trọng Ninh