

Số: /CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v hướng dẫn, giải đáp pháp luật về đất đai

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai nhận được Đơn đề ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Công dân Hoàng Đại Phú, địa chỉ tại 213A Nguyễn Xí, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn thực hiện đăng ký biện pháp giao dịch đảm bảo trong trường hợp cá nhân nhận thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

- Tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Tại điểm g Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013 đã quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất: “g) *Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;*”

- Tại Điều 35 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã quy định: “*Điều 35. Việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất*

Việc nhận thế chấp của cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. *Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, cá nhân là công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;*

2. *Việc nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, không trái đạo đức xã hội trong quan hệ hợp đồng về dự án đầu tư, xây dựng, thuê, thuê khoán, dịch vụ, giao dịch khác;*

3. *Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm trả tiền lãi thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi chưa trả hoặc lãi, lãi suất khác áp dụng không được vượt quá giới*

hạn thỏa thuận về lãi, lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp có thỏa thuận về việc xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên có nghĩa vụ và không có quy định khác của pháp luật thì chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn;

4. Điều kiện có hiệu lực khác của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.”

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương nghiên cứu các quy định nêu trên và quy định khác của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm để chỉ đạo tổ chức thực hiện việc đăng ký thế chấp đối với trường hợp cá nhân nhận thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn khó khăn, vướng mắc liên quan đến pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương gửi văn bản về Bộ Tư pháp để xem xét, hướng dẫn theo quy định.

(Gửi kèm theo Đơn đề ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Công dân Hoàng Đại Phú)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Công dân Hoàng Đại Phú, địa chỉ tại 213A Nguyễn Xí, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, VP, ĐKDD.

CỤC TRƯỞNG

Mai Văn Phấn