**Thủ tục thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với người vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.**

**a) Trình tự thực hiện:**

**Bước 1:** 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 ởgiấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ởgiấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán NgườiNgười vay vốn xuất trình bản gốc Hợp đồng mua/thuê mua nhà ở xã hội *(mẫu số 01 và 03 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng),* Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho Chủ đầu tư để mua/thuê mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký cho NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

**Bước 2:** Bên thế chấp và NHCSXH nơi thực hiện thủ tục tiến hành ký và công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09/NƠXH)* và đăng ký biện pháp bảo đảm; Ngân hàng lưu giữ Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm.

**Bước 3:** Khi người vay vốn đã trả tối đa 95% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội cho chủ đầu tư và bàn giao đưa vào sử dụng đối với mua nhà ở xã hội, NHCSXH nơi cho vay cùng chủ đầu tư, người vay vốn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng thời với thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngay sau khi nhận được giấy hẹn trả kết quả do cơ quan có thẩm quyền cấp, người vay vốn và chủ đầu tư phải bàn giao cho NHCSXH nơi cho vay.

**Bước 4:** Khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật, NHCSXH nơi cho vay cử cán bộ, phương tiện, bảo vệ để nhận, quản lý, vận chuyển và làm thủ tục lưu trữ, bảo quản trong kho trong ngày.

**Bước 5:** Khi người vay vốn trả hết nợ (gốc, lãi), người vay viết Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp gửi NHCSXH nơi thực hiện thủ tục xác nhận, sau đó Ngân hàng trao trả hồ sơ pháp lý của tài sản thế chấp đã nhận của người vay vốn cho người vay vốn.

**b) Cách thức thực hiện:** Người vay vốn cùng NHCSXH nơi thực hiện thủ tục thực hiện thủ tục thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo quy định. Người vay vốn phải trả toàn bộ chi phí, lệ phí: công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

**c) Thành phần hồ sơ:**

- Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội *(mẫu số 01 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng)* hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội *(mẫu số 03 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng)*: 01 bản chính*(lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục);*

- Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09/NƠXH);* 04 bản chính*(01 bản lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục; 01 bản lưu người vay; 01 bản lưu cơ quan công chứng; 01 bản lưu Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất);*

- Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho Chủ đầu tư để mua/thuê mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký: Bản chính *(lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục);*

- Giấy hẹn trả kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp: 01 bản chính*(lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục)*;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Bản chính*(lưu NHCSXH nơi thực hiện thủ tục)*.

- Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm đối với các tài sản theo quy định của pháp luật phải đăng ký biện pháp bảo đảm: 02 bản chính *(01 bản người vay lưu giữ, 01 bản lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục);*

- Giấy chứng nhận bảo hiểm (nếu có) trong trường hợp pháp luật quy định về tài sản thế chấp phải mua bảo hiểm: 01 bản chính (*lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục).*

**d) Số bộ hồ sơ:** 01 bộ.

**đ) Thời hạn giải quyết:** Từ ngày NHCSXH nơi thực hiện thủ tục nhận được hồ sơ pháp lý của tài sản thế chấp của Bên thế chấp đến ngày Bên thế chấp cùng với ngân hàng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**e) Đối tượng thực hiện:** Cá nhân, hộ gia đình.

**g) Cơ quan thực hiện thủ tục:** NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

- Cơ quan phối hợp: Chủ đầu tư nhà ở xã hội, Văn phòng đăng ký đất đai, UBND cấp xã, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa, Cơ quan công chứng.

**h) Kết quả thực hiện:** Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09/NƠXH)* vàGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**i) Mức phí, tên phí:** Không.

**k) Mẫu đơn, tờ khai:**

Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09/NƠXH)*.

**l) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục:**

- Tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, của bên thế chấp theo quy định pháp luật;

- Tài sản được phép giao dịch; Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp không có tranh chấp;

- Tài sản mà pháp luật quy định phải mua bảo hiểm thì bên thế chấp phải mua bảo hiểm tài sản trong thời hạn bảo đảm tiền vay. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của tài sản bảo đảm tiền vay;

**m) Căn cứ pháp lý của thủ tục:**

- Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Nghị định số 78/2002/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ về tín dụng đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

- Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Quyết định số 16/2003/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều lệ về tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về 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;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Văn bản số 9496/NHNN-TD ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc triển khai thực hiện Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

- Văn bản số 8586/NHCS-TDSV ngày 29/9/2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở./.