**Thủ tục thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đối với khách hàng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

**a) Trình tự thực hiện:**

**Bước 1:** Khách hànggiấy 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 NgườiKhacách hangàng xuất trình bản gốc Hợp đồng mua/thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*,* Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho Chủ đầu tư để mua/thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng đã ký và các giấy tờ có liên quan đến hồ sơ thế chấp cho NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

**Bước 2:** Bên thế chấp và NHCSXH nơi thực hiện thủ tục tiến hành ký, công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09a/NƠXH)* và đăng ký biện pháp bảo đảm. Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng chi trả.

**Bước 3:** Khi khách hàng vay vốn đã trả tối đa 95% giá trị Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho chủ đầu tư, NHCSXH nơi thực hiện thủ tục phối hợp cùng chủ đầu tư, khách hàng thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 Văn phòng đăng ký đất đai, chi phí do khách hàng chi trả. Ngay sau khi nhận được giấy hẹn trả kết quả do cơ quan có thẩm quyền cấp, khách hàng và chủ đầu tư phải bàn giao cho NHCSXH nơi thực hiện thủ tục.

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

Trường hợp khách hàng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng không được làm đồng thời với thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, NHCSXH nơi thực hiện thủ tục và Bên thế chấp căn cứ theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu bổ sung văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp, NHCSXH nơi thực hiện thủ tục cùng Bên thế chấp lập văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp, công chứng *(mẫu số 09b/NƠXH).* Chi phí công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm do khách hàng chi trả.

**b) Cách thức thực hiện:** Khách hàng cùng NHCSXH nơi thực hiện thủ tục thực hiện thủ tục thế chấp tài sản hình thành trong tương lai theo quy định. Khách hàng 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 tài sản gắn liền với đất theo quy định.

**c) Thành phần hồ sơ:**

- Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hộihoặc Hợp đồng mua bán nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc Hợp đồng thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: 01 bản chính*(lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục).*

- Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền cho Chủ đầu tư để mua/thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo Hợp đồng đã ký: 01 bản chính *(lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục)*.

- Văn bản uỷ quyền của các đồng sở hữu đồng ý cho Bên thế chấp dùng tài sản để làm tài sản thế chấp (nếu có): 03 bản gốc có công chứng *(01 bản lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục; 01 bản lưu tại Bên uỷ quyền; 01 bản lưu tại Bên nhận uỷ quyền).*

- Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu của đồng sở hữu tài sản thế chấp (Trường hợp Chứng minh nhân dân còn hạn sử dụng đến sau ngày 31/12/2024 thì có giá trị sử dụng đến hết ngày 31/12/2024): 01 bản sao *(lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục)*.

- Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09a/NƠXH):* 04 bản chính*(01 bản lưu tại NHCSXH nơi thực hiện thủ tục; 01 bản lưu tại Bên thế chấp; 01 bản lưu tại cơ quan công chứng; 01 bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm).*

- Giấy hẹn trả kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 tài sản gắn liền với đất: 01 bản chính*(lưu 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 tài sản 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, cơ quan công chứng.

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

**i) Mức phí, tên phí:** Không.

**k) Mẫu đơn, tờ khai:**

Hợp đồng thế chấp tài sản *(mẫu số 09a/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 27 tháng 11 năm 2023;

- 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 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;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- 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 tháng 12 năm 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;

- Văn bản số 4546/HD-NHCS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tổng Giám đốc NHCSXH hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.