

BỘ TƯ PHÁP

CHƯƠNG TRÌNH HỘI NGHỊ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH SỐ 99/2022/NĐ-CP NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2022 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

1. Thời gian: Sáng ngày 16 tháng 02 năm 2023 (thứ Năm)

2. Địa điểm:

- Điểm cầu Trung ương tại Hội trường Đa Năng, trụ sở Bộ Tư pháp
- Điểm cầu tại 63 điểm cầu tỉnh, thành phố trực thuộc TW: Phòng họp trực tuyến của Cục Thi hành án dân sự địa phương

3. Chủ trì Hội nghị

- Đồng chí Nguyễn Khánh Ngọc - Thứ trưởng Bộ Tư pháp
- Đồng chí Phạm Tuấn Ngọc - Cục trưởng Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm

Thời gian	Nội dung	Người chủ trì, thực hiện
7h30 - 8h00	Đón tiếp đại biểu	Ban Tổ chức
8h00 - 8h10	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, mời các đồng chí Lãnh đạo chủ trì Hội nghị	Đại diện Lãnh đạo Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm
8h10 - 8h30	Phát biểu khai mạc Hội nghị	Thứ trưởng Bộ Tư pháp Nguyễn Khánh Ngọc
8h30 - 9h30	Chuyên đề của Bộ Tư pháp: Một số nội dung mới, cơ bản trong quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và công tác triển khai thi hành Nghị định	Đại diện Lãnh đạo Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm
9h30-09h45	<i>Nghỉ giải lao</i>	
9h45 - 10h05	Tham luận: Triển khai một số quy định về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP	Đại diện Bộ Tài nguyên và Môi trường
10h05-10h25	Tham luận: Tác động của Nghị định 99/2022/NĐ-CP đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm tại các Tổ chức tín dụng	Đại diện Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam
10h25-11h15	Trao đổi, thảo luận	Thứ trưởng Bộ Tư pháp Nguyễn Khánh Ngọc Cục trưởng Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm Phạm Tuấn Ngọc
11h15-11h30	Kết luận, bế mạc Hội nghị	Thứ trưởng Bộ Tư pháp Nguyễn Khánh Ngọc

BAN TỔ CHỨC

MỘT SỐ NỘI DUNG MỚI, CƠ BẢN TRONG QUY ĐỊNH CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 99/2022/NĐ-CP NGÀY 30/11/2022 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM VÀ CÔNG TÁC TRIỂN KHAI THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH

Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định), có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 01 năm 2023 (thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017).

A. MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

I. Mục tiêu

Đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của khuôn khổ pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và pháp luật khác liên quan; thực hiện hiệu quả cải cách thủ tục hành chính, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công, hoạt động của cơ quan đăng ký và hệ thống đăng ký; khắc phục những vướng mắc, bất cập, đồng thời nắm bắt, bao quát được những vấn đề mới, yêu cầu mới phát sinh trong thực tiễn và trong quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

II. Quan điểm

1. Đảm bảo phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất, tính tương thích của Nghị định với hệ thống pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Bám sát phương châm hành động, trọng tâm chỉ đạo, điều hành của Chính phủ về cải cách thủ tục hành chính, đảm bảo hiệu quả, thực chất gắn với đẩy mạnh thực hiện chuyển đổi số quốc gia, cung cấp các dịch vụ công cho người dân, doanh nghiệp, tạo môi trường kinh doanh thông thoáng, thuận lợi hơn, góp phần phát triển an toàn, ổn định việc tiếp cận vốn cho nền kinh tế.

3. Đảm bảo phù hợp với thẩm quyền của Chính phủ trong xây dựng văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với quy định của pháp luật về thực hiện thủ tục hành chính; kế thừa những quy định còn phù hợp của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP; pháp điển các thông tư của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Bám sát kết quả sơ kết thi hành pháp luật, thực tiễn quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

5. Đảm bảo sự minh bạch, cụ thể, thống nhất, dễ hiểu về ngôn ngữ, kỹ thuật văn bản trong Nghị định.

B. KẾT CẤU VÀ MỘT SỐ NỘI DUNG MỚI, CƠ BẢN CỦA NGHỊ ĐỊNH

I. Về kết cấu

Kế thừa Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định được kết cấu thành 05 chương, 58 điều, bao gồm:

- Chương I. Quy định chung (Điều 1 – Điều 11);
- Chương II. Thủ tục về đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 12 – Điều 49);
- Chương III. Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm (Điều 50 – Điều 53);
- Chương IV. Quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 54, Điều 55);
- Chương V. Điều khoản thi hành (Điều 56 – Điều 58).

So với Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định bổ sung mới 12 điều, bãi bỏ 9 điều, kế thừa theo hướng sửa đổi nội dung và kỹ thuật văn bản của 61 điều (trong đó 23 điều được sắp xếp lại thành 8 điều); bên cạnh đó, bổ sung Phụ lục về các biểu mẫu sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm.

II. Về một số nội dung mới, cơ bản của Nghị định

1. Phạm vi điều chỉnh (Điều 1, Điều 5, Điều 6, Điều 24)

Kế thừa Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, phạm vi điều chỉnh của Nghị định được xác định là quy định về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (gọi chung là biện pháp bảo đảm); quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Bên cạnh đó, để đảm bảo sự đồng bộ hơn, thống nhất hơn với quy định của pháp luật chuyên ngành đối với những nội dung có tính đặc thù liên quan đến phạm vi điều chỉnh của Nghị định, Nghị định đã bổ sung quy định để làm rõ phạm vi điều chỉnh, áp dụng pháp luật đối với đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán; cơ chế đăng ký liên quan đến quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển; về việc kế thừa hiệu lực của đăng ký trong trường hợp có biến động về tài sản dẫn tới thay đổi cơ quan đăng ký; áp dụng pháp luật liên quan trong đăng ký trực tuyến thuộc lĩnh vực đất đai, khai thác, sử dụng tài nguyên biển, hàng không, hàng hải.

2. Các trường hợp đăng ký (Điều 4, Điều 25, Điều 38, Điều 41, Điều 44)

Bên cạnh kế thừa các quy định còn phù hợp của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định vừa quy định khái quát hơn về các trường hợp đăng ký, vừa quy định cụ thể các trường hợp đăng ký theo thẩm quyền của cơ quan đăng ký. Trong đó, xác định việc đăng ký được thực hiện đối với tất cả các biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan hoặc theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, trừ biện pháp cầm giữ tài sản; bổ sung đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là một trường hợp đăng ký; quy định cụ thể hơn đăng ký bao gồm cả đăng ký thay đổi, xóa đăng ký.

Đối với các trường hợp đăng ký theo thẩm quyền, để minh bạch, thuận lợi trong đăng ký biện pháp bảo đảm theo từng loại tài sản, Nghị định bổ sung quy định về các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai (tại Điều 25), Cục Hàng không Việt Nam (tại Điều 38), Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam (tại Điều 41), Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản (tại Điều 44) để cụ thể hơn, bao quát hơn đối với các trường hợp đã được quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP; đồng thời, minh bạch về cơ chế đăng ký đối với biện pháp bảo đảm có tài sản liên quan đến thẩm quyền của hai hoặc nhiều cơ quan đăng ký¹.

3. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin (Điều 5)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật liên quan, tách bạch rõ ràng hơn trong việc xác định trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký, của cơ quan đăng ký, của cơ quan khác có thẩm quyền, người khác có thẩm quyền và để bao quát hơn những vấn đề mang tính nguyên tắc cần phải tuân thủ trong đăng ký, cung cấp thông tin, về nội dung này, Nghị định đã hoàn thiện theo hướng:

(i) Làm rõ những nội dung người yêu cầu đăng ký và cơ quan đăng ký phải chịu trách nhiệm trong thực hiện thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin; về việc cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm và không được can thiệp vào tên gọi của hợp đồng, nội dung thỏa thuận của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm; về việc cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm trong thi hành theo nội dung bản án, quyết định, văn bản khác có hiệu lực pháp luật của cơ quan khác có thẩm quyền, người khác có thẩm quyền.

(ii) Bổ sung hoặc làm rõ hơn các nội dung phải tuân thủ trong đăng ký liên quan đến trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác; đến tài sản gắn

¹ Ví dụ: Tài sản bảo đảm là chứng khoán và quyền tài sản phát sinh từ chứng khoán; cây hằng năm, công trình tạm; động sản được lắp đặt, đặt tại công trình xây dựng hoặc trên đất; hàng hóa, vật tư, linh kiện, thiết bị được lắp ráp, được chế tạo hoặc được chế biến theo hình thức khác tạo ra tài sản mới ...

liên với đất mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu; tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm, công trình tạm; quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển.

(iii) Bổ sung nguyên tắc về cung cấp thông tin theo hướng, thông tin về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký được cung cấp theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân hoặc theo quy định của pháp luật.

4. Về hiệu lực của đăng ký (khoản 8 Điều 3, Điều 6, Điều 19)

Bên cạnh kế thừa quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về hiệu lực của đăng ký, thời hạn có hiệu lực của đăng ký, Nghị định đã hoàn thiện hơn quy định liên quan đến vấn đề này theo hướng:

(i) Quy định cụ thể hơn căn cứ phát sinh, căn cứ chấm dứt hiệu lực của đăng ký, theo đó thời điểm phát sinh hiệu lực của đăng ký là thời điểm nội dung đăng ký được ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm (Cơ sở dữ liệu); bổ sung quy định trường hợp xóa đăng ký thì thời điểm chấm dứt hiệu lực của đăng ký là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung được xóa vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu;

(ii) Bổ sung các trường hợp đăng ký thay đổi làm thay đổi hiệu lực của đăng ký trong trường hợp chỉnh lý thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký liên quan đến tài sản bảo đảm là tài sản đặc định, là phương tiện giao thông; kho hàng; vật có vật phụ, vật đồng bộ; quyền tài sản...;

(iii) Bổ sung hậu quả pháp lý của hiệu lực của đăng ký, đồng thời quy định cụ thể trường hợp hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm không chấm dứt do có biến động về tài sản bảo đảm dẫn đến thay đổi cơ quan có thẩm quyền đăng ký, bao gồm: Chứng khoán chưa đăng ký tập trung trở thành chứng khoán đăng ký tập trung; chứng khoán đăng ký tập trung trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung; hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, vật tư, linh kiện được lắp ráp, được chế tạo, được gia công hoặc được chế biến tạo thành tài sản mới; thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

(iv) Bổ sung cơ chế xác định hiệu lực của đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm theo hướng xác định việc đăng ký này là để thông báo, công khai việc xử lý tài sản bảo đảm, không phải là căn cứ xác lập hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba;

(v) Bổ sung cơ chế xác định hiệu lực của đăng ký trong trường hợp chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã đăng ký; xử lý hậu quả của việc đăng ký bị hủy, của việc đăng ký trùng lặp.

5. Về chủ thể trong đăng ký, cung cấp thông tin (Điều 8 – Điều 11)

5.1. Về người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin (Điều 8, Điều 9)

Để đảm bảo sự thuận lợi trong việc xác định chủ thể trong từng trường hợp nộp hồ sơ đăng ký, đáp ứng yêu cầu của các chủ thể liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm phát sinh trong thực tiễn mà Nghị định số 102/2017/NĐ-CP chưa bao quát hết, Nghị định hoàn thiện hơn quy định về nội dung này theo hướng:

(i) Quy định rõ ràng, cụ thể hơn diện người yêu cầu đăng ký; tách bạch người yêu cầu đăng ký trong từng trường hợp đăng ký cụ thể như đăng ký biện pháp bảo đảm (đăng ký lần đầu), đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm..., đồng thời mở rộng hơn diện chủ thể có quyền yêu cầu đăng ký thay đổi, yêu cầu xóa đăng ký để đảm bảo có đầy đủ cơ sở pháp lý giải quyết các trường hợp phát sinh trong thực tiễn như người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm, cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền theo quy định của luật mà không phải là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên...;

(ii) Bổ sung cơ chế pháp lý xác định trường hợp đăng ký đối với việc người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm hoặc cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền chỉ yêu cầu rút bớt một, một số tài sản bảo đảm để xóa đăng ký đối với tài sản này; người có quyền yêu cầu trong trường hợp đăng ký cầm cố tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ; thông báo xử lý tài sản bảo đảm; bảo đảm bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân;

(iii) Quy định cụ thể hơn về cơ chế pháp lý trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thực hiện việc đăng ký thông qua đại diện; pháp nhân thực hiện đăng ký thông qua chi nhánh của mình; tổ chức tín dụng thực hiện yêu cầu đăng ký thông qua chi nhánh hoặc phòng giao dịch của mình. Trong đó quy định bao quát hơn các căn cứ để xác định người đại diện, chi nhánh, phòng giao dịch có thẩm quyền đại diện trong đăng ký, cung cấp thông tin;

(iv) Quy định đầy đủ, bao quát hơn các quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin.

5.2. Về cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin (Điều 10, Điều 11, Điều 24, Điều 50, Điều 52)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019, pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, đồng thời để đảm bảo minh bạch, hiệu quả về thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin, Nghị định đã hoàn thiện hơn các quy định về nội dung này theo hướng:

(i) Bổ sung cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin liên quan đến chứng khoán đã đăng ký tập trung, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển; đồng thời làm rõ thẩm quyền đăng ký liên quan đến cây hàng năm, công trình tạm, động sản đang được lắp đặt, đặt tại hoặc đặt trên đất, nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, công trình, quyền tài sản phát sinh từ chứng khoán đã đăng ký tập trung;

(ii) Bổ sung cơ chế tăng cường sự kết nối, liên thông thông tin thông qua việc sử dụng kết quả đăng ký tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền trong trường hợp có sự biến động đối với tài sản bảo đảm hoặc có sự chuyển tiếp về đăng ký từ cơ quan đăng ký này sang cơ quan đăng ký khác;

(iii) Hoàn thiện hơn quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký theo hướng bao quát được các sửa đổi, bổ sung liên quan đến nguyên tắc đăng ký, trường hợp đăng ký, từ chối đăng ký, hồ sơ đăng ký và thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, hủy đăng ký, chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký; giải quyết khiếu nại, tố cáo;

(iv) Bổ sung cơ chế pháp lý xác định cơ quan cung cấp thông tin trong trường hợp tổ chức, cá nhân tự tra cứu thông tin; trong cung cấp thông tin giữa cơ quan đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền.

6. Về hồ sơ đăng ký

6.1. Nghị định bên cạnh kế thừa Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về hồ sơ đăng ký thì cũng đã hoàn thiện quy định theo hướng bao quát, minh bạch, cụ thể hơn về hồ sơ đăng ký theo từng loại tài sản thuộc thẩm quyền của từng cơ quan đăng ký²;

² Ví dụ: Liên quan đến đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Nghị định hoặc bổ sung hoặc sửa đổi quy định về hồ sơ đăng ký đối với trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án bao gồm cả quyền sử dụng đất với trường hợp chủ đầu tư chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án; hồ sơ đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án đầu tư khác có sử dụng đất với hồ sơ đăng ký thế chấp công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất không phải là nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư; hồ sơ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu; hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp nhà ở, tài

bên cạnh đó, bổ sung cơ chế xác định hồ sơ đăng ký trong trường hợp nộp hồ sơ thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến, trong đó ghi nhận hồ sơ đăng ký trực tuyến có giá trị pháp lý như hồ sơ đăng ký bằng bản giấy.

6.2. Về ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký (Điều 7)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, Nghị định bổ sung cơ chế pháp lý trong xác định ngôn ngữ sử dụng khi đăng ký biện pháp bảo đảm theo hướng:

(i) Biểu mẫu, tài liệu và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin phải được lập bằng tiếng Việt, tiếng nước ngoài chỉ được sử dụng trong các trường hợp sau:

- Pháp luật quy định thủ tục đăng ký được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng nước ngoài;

- Họ, tên của cá nhân là người nước ngoài; tên của tổ chức mang quốc tịch nước ngoài hoặc được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài;

- Tên riêng của tài sản bảo đảm không bằng tiếng Việt nhưng phù hợp với quy định của pháp luật liên quan hoặc phù hợp với quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền.

(ii) Bổ sung cơ chế xác định ngôn ngữ được áp dụng trong trường hợp tài liệu được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng nước ngoài nhưng không có sự thống nhất về nội dung;

(iii) Giấy tờ, tài liệu có yếu tố nước ngoài được sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin không phải hợp pháp hóa lãnh sự.

6.3. Về chữ ký, con dấu trên Phiếu yêu cầu đăng ký (Điều 12)

Để đảm bảo phù hợp với những sửa đổi, bổ sung liên quan đến xác định người yêu cầu đăng ký, nâng cao hiệu quả cải cách thủ tục hành chính trong đăng ký biện pháp bảo đảm, đem lại sự thuận lợi hơn, chi phí thấp hơn cho người dân, doanh nghiệp, Nghị định đã bổ sung quy định về chữ ký, con dấu trên Phiếu yêu cầu đăng ký theo hướng:

(i) Làm rõ các trường hợp chỉ cần có chữ ký, con dấu của một chủ thể;

sản khác gắn liền với đất; hồ sơ đăng ký trong trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động với hồ sơ đăng ký thế chấp...

(ii) Xác định cụ thể việc sử dụng chữ ký, con dấu trong trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân; bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm gồm nhiều người; bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm và của người khác; người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm; người yêu cầu đăng ký là cá nhân không biết chữ hoặc là người khuyết tật không thể ký;

(iii) Xác định cơ chế pháp lý về việc sử dụng chữ ký, con dấu trong trường hợp thực hiện việc đăng ký thông qua người đại diện, chi nhánh của pháp nhân và trong trường hợp có sự thay đổi về người đại diện, thay đổi chi nhánh của pháp nhân;

(iv) Xác định cơ chế pháp lý về sử dụng chữ ký điện tử, con dấu điện tử trong đăng ký trên nguyên tắc chữ ký điện tử, con dấu điện tử có giá trị pháp lý như chữ ký, con dấu được sử dụng trên văn bản.

7. Về cách thức nộp hồ sơ đăng ký, thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký và trả kết quả đăng ký (Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 22)

7.1. Về cách thức nộp hồ sơ đăng ký, bên cạnh kế thừa các cách thức đã được quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã bổ sung cơ chế về việc áp dụng quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải trong nộp hồ sơ đăng ký được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến, qua thư điện tử.

7.2. Về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, Nghị định cơ bản kế thừa quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, tuy nhiên đã được làm rõ hơn về căn cứ để cơ quan đăng ký áp dụng kéo dài thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký là phải có lý do chính đáng và phải thực hiện việc thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký; xác định thời hạn và trách nhiệm của cơ quan đăng ký trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng dẫn đến cơ quan đăng ký không thể thực hiện được việc đăng ký theo thủ tục và thời hạn quy định tại Nghị định.

7.3. Về cách thức trả kết quả đăng ký, bên cạnh kế thừa các cách thức đã được quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã được hoàn thiện hơn theo hướng:

(i) Làm rõ hơn cơ chế trả kết quả đăng ký theo cơ quan đăng ký để đảm bảo đồng bộ với cách thức nộp hồ sơ cũng như phù hợp với đặc thù trong quy trình thực hiện thủ tục hành chính của các cơ quan này;

(ii) Bổ sung quy định về việc trả bản gốc hoặc bản chính Giấy chứng nhận là thành phần hồ sơ đăng ký;

(iii) Ghi nhận kết quả đăng ký được trả bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như bản giấy.

7.4. Yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký được thực hiện theo cách thức nộp, thời hạn giải quyết, trả kết quả như yêu cầu đăng ký. Bản sao văn bản chứng nhận được trả bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như bản giấy.

8. Từ chối đăng ký (Điều 15, Điều 36, Điều 37)

Để đảm bảo minh bạch, phòng ngừa việc lạm dụng trong yêu cầu đăng ký và từ chối đăng ký, hạn chế nguy cơ phát sinh tranh chấp trong hoạt động đăng ký, bên cạnh kế thừa Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Bổ sung hoặc quy định cụ thể hơn, minh bạch hơn các căn cứ từ chối đăng ký, như: hồ sơ đăng ký không hợp lệ; thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin lưu giữ tại cơ quan đăng ký hoặc thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận và ngoại lệ của những trường hợp này; liên quan đến giả mạo tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký; đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với thông tin không được lưu giữ tại cơ quan đăng ký; thông tin của bên bảo đảm hoặc của bên nhận bảo đảm trong trường hợp đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến hoặc thông tin của người đại diện không phù hợp với thông tin của tài khoản đăng ký trực tuyến được sử dụng...;

(ii) Bổ sung để bao quát hơn, minh thị hơn về điều kiện; cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu và cơ chế thực hiện đối với căn cứ từ chối là trường hợp cơ quan đăng ký nhận được văn bản yêu cầu tạm dừng, dừng, không thực hiện việc đăng ký. Theo đó, cơ quan đăng ký chỉ từ chối khi nhận được văn bản yêu cầu tạm dừng, dừng, không thực hiện việc đăng ký trước thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ Đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu; trường hợp đã đăng ký mới nhận được thì cơ quan đăng ký thông báo cho cơ quan, người có văn bản yêu cầu biết về việc đã thực hiện đăng ký;

(iii) Bổ sung quy định về trách nhiệm theo quy định của pháp luật có liên quan của cơ quan đăng ký phải chịu trong trường hợp từ chối đăng ký không có căn cứ; xác định rõ trường hợp cơ quan đăng ký phải có hướng dẫn về nội dung cần hoàn thiện, cần bổ sung khi từ chối đăng ký.

9. Về đăng ký thay đổi (Điều 18, Điều 36, Điều 37 và các điều, khoản liên quan)

Đề đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật, giải quyết các tình huống phát sinh trong thực tiễn, đáp ứng yêu cầu của các bên tham gia biện pháp bảo đảm, chủ thể khác có quyền, lợi ích liên quan và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người yêu cầu đăng ký khi có biến động về tài sản bảo đảm, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Bổ sung để bao quát hoặc quy định minh thị hơn về căn cứ đăng ký thay đổi liên quan đến: thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm và ngoại lệ của trường hợp này; đăng ký đối với tài sản bảo đảm đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nhưng nội dung đã được đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này; tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật; trường hợp khác theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký để thay đổi thông tin đã được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký;

(ii) Bổ sung để làm rõ hơn cơ chế pháp lý trong thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm³; (iii) Bổ sung cơ chế giải quyết trường hợp bổ sung việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm, bổ sung tài sản bảo đảm, bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm, theo đó, người yêu cầu đăng ký có thể đăng ký thay đổi hoặc đăng ký mới biện pháp bảo đảm;

(iii) Bổ sung cơ chế đảm bảo cho quyền, lợi ích của người yêu cầu đăng ký, theo đó cơ quan đăng ký, cơ quan, tổ chức khác có thẩm quyền không được yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký không thuộc phạm vi đăng ký thay đổi hoặc không thuộc phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ được chuyển giao;

(iv) Bổ sung cơ chế giải quyết một số trường hợp thay đổi thông tin liên quan đến biện pháp bảo đảm đã đăng ký như: thông tin về tài sản bảo đảm là thửa đất, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, phương tiện giao thông, tài sản khác phải đăng

³ Ví dụ: Trường hợp thay đổi do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ, việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển giao do các bên thỏa thuận; nếu quyền đòi nợ, nghĩa vụ chỉ được chuyển giao một phần thì thực hiện đăng ký thay đổi đối với phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ được chuyển giao.

ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành, quyền khác theo quy định của pháp luật có sự thay đổi so với thông tin trên Giấy chứng nhận; tài sản là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, kho hàng; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án và bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án;

(v) Bổ sung cơ chế giải quyết trường hợp tài sản bảo đảm bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tiêu hủy, bị tịch thu và có tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất được thay thế, được trao đổi hoặc được tạo lập;

(vi) Bổ sung cơ chế giải quyết trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký thay đổi.

10. Về chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã đăng ký (Điều 19)

Để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người yêu cầu đăng ký, minh bạch hơn trong xác định trách nhiệm của cơ quan đăng ký, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Xác định việc chỉnh lý thông tin sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký không phải là một thủ tục hành chính⁴ mà là trách nhiệm của cơ quan đăng ký và bổ sung trình tự chỉnh lý sai sót, theo đó cơ quan đăng ký chỉnh lý thông tin ngay khi phát hiện có sai sót, đồng thời thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký;

(ii) Bổ sung quy định trường hợp chỉnh lý thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký thì việc chỉnh lý thông tin này được thực hiện theo thủ tục đăng ký thay đổi.

11. Về xóa đăng ký (Điều 20 và các điều, khoản liên quan)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật, các cơ chế mới được bổ sung, hoàn thiện trong Nghị định, giải quyết các tình huống mới phát sinh trong thực tiễn đăng ký, đáp ứng đầy đủ yêu cầu của các bên tham gia biện pháp bảo đảm, của chủ thể khác có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong thực tiễn đăng ký, đảm bảo hơn tính khả thi trong thực tiễn đăng ký, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

⁴ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP tiếp cận theo hướng xác định sửa chữa sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký là một thủ tục hành chính với quy định về hồ sơ (các Điều 27, 35, 44 và 50) và thủ tục thực hiện (các Điều 30, 38, 48 và 52) tại từng hệ thống cơ quan đăng ký.

(i) Bổ sung hoặc quy định cụ thể hơn về các trường hợp xóa đăng ký liên quan đến: nghĩa vụ được bảo đảm bị chấm dứt; nội dung hợp đồng bảo đảm bị hủy bỏ có biện pháp bảo đảm đã được đăng ký; có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký thực hiện xóa đăng ký; tài sản bảo đảm không còn do được góp vốn, được thay thế, được chuyển nhượng, chuyên giao, hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn, được chế biến dưới hình thức lắp ráp, chế tạo hoặc hình thức khác, bị thu hồi; tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm đang là tài sản bảo đảm nhưng Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất; tài sản bảo đảm là tàu bay không còn đăng ký quốc tịch Việt Nam; tài sản bảo đảm là cây hàng năm được thu hoạch, là công trình tạm bị phá dỡ; bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân không còn đáp ứng điều kiện là bên nhận bảo đảm; bên nhận bảo đảm là pháp nhân bị giải thể...

Bên cạnh đó, Nghị định bổ sung hoặc hoàn thiện hơn quy định về hồ sơ xóa đăng ký tương ứng với các trường hợp xóa đăng ký;

(ii) Bổ sung trình tự xóa đăng ký khi cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định của Tòa án có nội dung về việc xóa đăng ký; Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản nhận được giấy tờ, tài liệu về việc thực hiện chuyển tiếp đăng ký thế chấp do Văn phòng đăng ký đất đai gửi;

(iii) Bổ sung quy định cơ quan đăng ký ghi nhận việc xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt trong trường hợp đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm.

12. Về hủy đăng ký (khoản 8 Điều 3, khoản 4 Điều 6, Điều 21, Điều 49)

Để phân biệt rõ ràng hơn hậu quả pháp lý của việc hủy đăng ký – trường hợp đăng ký không phát sinh hiệu lực với việc chấm dứt hiệu lực của đăng ký, Nghị định đã được hoàn thiện về nội dung liên quan theo hướng:

(i) Bổ sung khái niệm và cơ chế pháp lý về hủy đăng ký; phân biệt hủy đăng ký với xóa đăng ký, giữa việc đăng ký không có hiệu lực và chấm dứt hiệu lực của đăng ký; quy định cụ thể về các trường hợp hủy đăng ký⁵;

(ii) Xác định hủy đăng ký không phải là thủ tục hành chính; bổ sung cơ chế thực hiện việc hủy đăng ký và khôi phục việc đăng ký đã bị hủy của cơ quan đăng ký có thẩm quyền;

⁵ Có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của tòa án có quyết định về việc đăng ký phải bị hủy; biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện việc đăng ký được thực hiện không đúng thẩm quyền, phát hiện tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo.

(iii) Bổ sung quy định thực hiện áp dụng hậu quả của hủy đăng ký đối với đăng ký xác lập sau trong trường hợp đăng ký trùng lặp đối với động sản, cây hàng năm, công trình tạm.

13. Về đăng ký trực tuyến (Điều 23, Điều 24)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến đăng ký qua hệ thống đăng ký trực tuyến, phù hợp với chính sách chuyên đổi số, xây dựng Chính phủ điện tử, góp phần tạo cơ chế linh hoạt, điều kiện thuận lợi, giảm thiểu chi phí cho người dân, doanh nghiệp trong thực hiện đăng ký, bên cạnh kế thừa quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Quy định cụ thể hơn về cơ chế cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, về loại tài khoản đăng ký trực tuyến, bao gồm tài khoản sử dụng thường xuyên hoặc tài khoản sử dụng một lần; quy định cụ thể cơ quan có thẩm quyền cấp tài khoản đăng ký trực tuyến đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản, cây hàng năm, công trình tạm; bổ sung cơ chế về việc áp dụng quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải trong xác định cơ quan có thẩm quyền cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, trong thực hiện thủ tục đăng ký trực tuyến;

(ii) Quy định cụ thể hơn về thủ tục đăng ký trực tuyến, theo đó, người yêu cầu đăng ký sau khi đăng nhập vào hệ thống đăng ký trực tuyến và kê khai thông tin, còn phải xác thực hồ sơ đăng ký, đính kèm văn bản điện tử trong trường hợp pháp luật quy định, thanh toán phí;

(iii) Bổ sung cơ chế xác định thời hạn giải quyết hồ sơ, cơ chế từ chối đăng ký trong đăng ký trực tuyến;

(iv) Ghi nhận đồng bộ cơ chế đăng ký trực tuyến thông qua người đại diện và cơ chế áp dụng theo thủ tục đăng ký trực tuyến, trường hợp này, người đại diện phải kê khai thông tin mã số tài khoản của người được đại diện; thông tin về biện pháp bảo đảm được đăng ký phải được cập nhật vào tài khoản của người được đại diện, không cập nhật vào tài khoản của người đại diện.

14. Về cung cấp thông tin (Điều 50 – Điều 54)

Để tăng cường khả năng tiếp cận thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, đáp ứng tốt hơn nhu cầu thông tin của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc tra cứu, tiếp cận thông tin về tài sản, về biện pháp bảo đảm,, bên cạnh kế thừa quy định của

Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Làm rõ khái niệm cung cấp thông tin; tách bạch hoạt động cung cấp thông tin theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân để đáp ứng nhu cầu thông tin trong giao lưu dân sự với việc cung cấp thông tin giữa cơ quan đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền để phối hợp thực hiện công tác quản lý nhà nước, giải quyết thủ tục hành chính, hỗ trợ hoạt động tổ tụng, hoạt động thi hành án dân sự có liên quan, trong đó có việc cơ quan đăng ký cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền để công bố thông tin theo quy định của pháp luật có liên quan; về cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong cung cấp thông tin;

(ii) Bổ sung quy định minh thị về nội dung thông tin cung cấp cho tổ chức, cá nhân theo yêu cầu; nội dung thông tin cung cấp giữa cơ quan đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền;

(iii) Bổ sung cơ chế yêu cầu cấp Mã số cơ sở dữ liệu để tự tra cứu thông tin của tổ chức, cá nhân; cơ chế cung cấp thông tin giữa cơ quan đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền, bao gồm cung cấp thông tin theo yêu cầu, cấp Mã số sử dụng cơ sở dữ liệu để cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền tra cứu thông tin, kết nối, chia sẻ dữ liệu số về biện pháp bảo đảm đã đăng ký đối với phương tiện giao thông cơ giới đường bộ.

15. Quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 54, Điều 55)

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019, xác định rõ ràng, phù hợp hơn với nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan nhà nước, góp phần tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm, bên cạnh kế thừa các quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định đã được hoàn thiện hơn về nội dung này theo hướng:

(i) Bổ sung và hoàn thiện hơn sung một số nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm, như: xây dựng, vận hành và quản lý cơ sở dữ liệu; quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm; hợp tác quốc tế phù hợp với quy định của pháp luật về các nội dung liên quan đến quản lý nhà nước; nhiệm vụ, quyền hạn khác quy định tại Nghị định, pháp luật khác có liên quan;

(ii) Bổ sung và quy định cụ thể, rõ ràng hơn nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tư pháp trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm, như: xây dựng, thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm; phối

hợp với các Bộ, cơ quan liên quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm; nhiệm vụ, quyền hạn khác được Chính phủ giao ...

(iii) Bổ sung và quy định cụ thể, rõ ràng hơn nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quản lý nhà nước về cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển;

(iv) Bổ sung và quy định cụ thể, rõ ràng hơn nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Giao thông vận tải trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm liên quan đến theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển; đến thực hiện đăng ký trực tuyến, cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, về cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về hàng không, về hàng hải;

(v) Bổ sung nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Tài chính trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung;

(vi) Bổ sung và quy định cụ thể hơn nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương, như: quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương; hướng dẫn, tổ chức thực hiện, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương; kiểm tra công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai theo thẩm quyền;

Bổ sung nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương.

16. Về điều khoản thi hành (các Điều 56, 57, 58)

Để đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc đăng ký liên quan đến các biện pháp bảo đảm đã được xác lập, được đăng ký trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành, đảm bảo phần mềm và hệ thống đăng ký tương thích hiệu quả, an toàn với quy định mới về đăng ký trực tuyến, Nghị định quy định:

(i) Cơ chế pháp lý riêng về xác định hiệu lực thi hành, điều khoản chuyển tiếp và tổ chức thực hiện Nghị định đối với một số nội dung trong đăng ký trực tuyến tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản liên quan đến chứng khoán đã đăng ký tập trung trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung, cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu và trường hợp kết nối, chia sẻ dữ liệu số về tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ;

(ii) Quy định các nội dung mang tính chuyển tiếp trong giải quyết đăng ký liên quan đến biện pháp bảo đảm được xác lập trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành, giải quyết việc đăng ký thay đổi, xóa đăng ký... đối với các biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành, theo đó biện pháp bảo đảm chưa được đăng ký mà hợp đồng bảo đảm còn hiệu lực thì được đăng ký theo quy định của Nghị định; việc đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký, đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm hoặc hủy đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đăng ký thực hiện theo quy định của Nghị định này;

(iii) Quy định trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước trong thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu số đối với thông tin về kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm; khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, hệ thống định danh và xác thực điện tử vào trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu và trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn quy định của Nghị định trong trường hợp cần đảm bảo sự thống nhất trong thực hiện thủ tục đăng ký liên quan đến thông tin thể hiện trên mẫu kèm theo Phụ lục.

B. CÔNG TÁC TRIỂN KHAI THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH

I. Hoạt động của Bộ Tư pháp

1. Tổ chức Hội nghị triển khai thực hiện Nghị định số 99/2022/NĐ-CP

2. Xây dựng Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tư pháp công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm; đăng tải công khai các thủ tục hành chính đã được công bố vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính

3. Xây dựng tài liệu tập huấn Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, bao gồm: Tài liệu tập huấn về những nội dung cơ bản và những điểm mới của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP; về đăng ký tài khoản đăng ký trực tuyến, đăng ký mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, kỹ năng sử dụng hệ thống đăng ký trực tuyến.

4. Tổ chức tập huấn nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm, công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

5. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung.

6. Tổ chức tập huấn chuyên sâu về đăng ký tài khoản đăng ký trực tuyến, đăng ký mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, kỹ năng sử dụng hệ thống đăng ký trực tuyến.

7. Phát hành số Chuyên đề giới thiệu nội dung cơ bản của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

8. Xây dựng Sổ tay nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

9. Thực hiện chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện phần mềm đăng ký trực tuyến nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP và thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu với Bộ Công an.

10. Thực hiện hoạt động truyền thông về thi hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

II. Hoạt động của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Quán triệt việc thực hiện quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP tại địa phương.

2. Công bố, niêm yết thủ tục hành chính trong đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương.

3. Thực hiện truyền thông về thi hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

4. Chủ động tổ chức tập huấn nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương.

III. Hoạt động của Bộ Giao thông vận tải

1. Công bố, niêm yết thủ tục hành chính trong đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển.

2. Thực hiện truyền thông về thi hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

3. Tổ chức tập huấn nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển.

IV. Một số nội dung cần chú ý trong triển khai thi hành Nghị định

Từ ngày 15/01/2023, Nghị định có hiệu lực thi hành (trừ các quy định có hiệu lực thi hành từ 01/01/2024 như đã được đề cập ở trên). Trong thi hành quy định của Nghị định, các cơ quan, tổ chức liên quan cần chú ý một số vấn đề như sau:

1. Đối với sử dụng biểu mẫu trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm

(i) Sử dụng đúng các biểu mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm; không tiếp tục sử dụng các biểu mẫu được ban hành tại các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn về đăng ký biện pháp bảo đảm (Thông tư số 08/2018/TT-BTP, Thông tư số 01/2019/TT-BTP, Thông tư số 07/2019/TT-BT);

(ii) Giữ nguyên khuôn khổ biểu mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định khi thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin, không tự ý loại bỏ hoặc bổ sung các trường thông tin đã được quy định biểu mẫu tại Phụ lục;

(iii) Thực hiện đúng hướng dẫn tại biểu mẫu, không tự ý kê khai thêm thông tin không thuộc diện kê khai trên biểu mẫu;

(iv) Một nội dung kê khai trên biểu mẫu có thể được thể hiện ở nhiều trang, tại các trang phải có chữ ký nháy của người yêu cầu đăng ký, trường hợp người yêu cầu đăng ký gồm nhiều người thì phải có đầy đủ chữ ký nháy của tất cả những người này.

2. Đối với cơ quan đăng ký

(i) Chỉ tiếp nhận các Phiếu yêu cầu, Văn bản đề nghị theo đúng biểu mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định;

(ii) Thực hiện đúng nguyên tắc quy định tại Nghị định, chỉ từ chối đăng ký trong trường hợp có căn cứ quy định tại Nghị định; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc không yêu cầu kê khai thêm bất cứ thông tin nào mà Nghị định này không quy định trong hồ sơ đăng ký; không yêu cầu sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm; không yêu cầu kê khai thêm các thông tin không thuộc diện kê khai trên biểu mẫu (Phiếu yêu cầu, Văn bản thông báo về việc thể chấp...)/.

**MỘT SỐ ĐIỂM MỚI CỦA NGHỊ ĐỊNH 99/2022/NĐ-CP NGÀY 30/11/2022
CỦA CHÍNH PHỦ LIÊN QUAN ĐẾN PHẦN MỀM ĐĂNG KÝ TRỰC
TUYỂN BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp

Ngày 30/11/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 99/2022/NĐ-CP). Nghị định số 99/2022/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 15/01/2023, trong đó, có một số quy định mới tác động đến việc sử dụng phần mềm đăng ký trực tuyến trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung. Các nội dung liên quan đến phần mềm đăng ký trực tuyến được quy định tại các điều như: Điều 8, Điều 9, Điều 20, Điều 23, Điều 24, Điều 45, Điều 50, Điều 53,... của Nghị định, trong đó tập trung vào những điểm mới cần lưu ý sau đây:

1. Về tài khoản đăng ký trực tuyến và mã số sử dụng cơ sở dữ liệu

Trước đây, theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 102/2017/NĐ-CP), mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm là ký hiệu dãy số và tài khoản đăng ký trực tuyến (gồm tên đăng nhập và mật khẩu) cấp cho cá nhân, pháp nhân để đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm. Trên cơ sở quy định này, tài khoản đăng ký trực tuyến và mã số sử dụng cơ sở dữ liệu được cơ quan có thẩm quyền cấp chung trong một tài khoản. Theo đó, với tài khoản được cấp này, khách hàng vừa sử dụng để thực hiện chức năng đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin, vừa sử dụng để thực hiện chức năng tra cứu, tìm kiếm thông tin trong cơ sở dữ liệu. Như vậy, với quy định này, phần mềm hiện tại cho phép tất cả người dùng đã đăng nhập hoặc chưa đăng nhập đều có thể tự tra cứu, tìm kiếm thông tin miễn phí trong cơ sở dữ liệu.

Tuy nhiên, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP được ban hành (tại khoản 1 Điều 23 và điểm b khoản 2 Điều 50) đã quy định tách bạch về chức năng, cơ chế quản lý, sử dụng đối với tài khoản đăng ký trực tuyến và mã số sử dụng cơ sở dữ liệu trong đăng ký và cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, cụ thể như sau:

1.1. Đối với tài khoản đăng ký trực tuyến (Điều 23, Điều 24)

Theo quy định tại Điều 23, Điều 24 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, tài khoản đăng ký trực tuyến được quy định như sau:

- Tài khoản đăng ký trực tuyến được cơ quan có thẩm quyền cấp cho tổ chức, cá nhân để thực hiện đăng ký trực tuyến; đồng thời mỗi tài khoản chỉ cấp cho một tổ chức, cá nhân (khoản 1 Điều 23).

Tài khoản đăng ký trực tuyến được cấp theo 2 loại: (i) loại tài khoản sử dụng thường xuyên. Với tài khoản này, khách hàng có thể thanh toán phí đăng ký, phí cung cấp thông tin trả trước hoặc trả sau (thanh toán theo thông báo phí hàng tháng); và (ii) loại tài khoản sử dụng một lần. Với tài khoản này, khách hàng phải thanh toán phí trước khi thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin.

- Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp có thẩm quyền cấp tài khoản đăng ký trực tuyến đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, theo đó, tổ chức, cá nhân có thể yêu cầu cấp tài khoản thông qua giao diện đăng ký trực tuyến hoặc gửi văn bản đề nghị theo Mẫu số 01e tại Phụ lục đến Cục Đăng ký (khoản 2, 3 Điều 23). Việc cấp tài khoản đăng ký trực tuyến không phải nộp phí.

- Liên quan đến tài khoản đăng ký trực tuyến của người đại diện, Nghị định cũng quy định: trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm thực hiện việc đăng ký trực tuyến thông qua tài khoản của người đại diện thì người đại diện phải kê khai thông tin mã số tài khoản của người được đại diện. Thông tin về biện pháp bảo đảm được đăng ký sẽ được cập nhật vào tài khoản của người được đại diện, không cập nhật vào tài khoản của người đại diện (khoản 2 Điều 24).

1.2. Đối với mã số sử dụng cơ sở dữ liệu (Điều 9, Điều 50)

Theo quy định tại khoản 4 Điều 9, điểm b khoản 2 Điều 50 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, mã số sử dụng cơ sở dữ liệu được quy định như sau:

- Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp có thẩm quyền cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu (về biện pháp bảo đảm bằng động sản, cây hàng năm, công trình tạm) cho tổ chức, cá nhân, theo đó, tổ chức, cá nhân có thể yêu cầu cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu qua giao diện đăng ký trực tuyến hoặc gửi yêu cầu bằng văn bản đến cơ quan này (điểm b khoản 2 Điều 50).

- Mã số sử dụng cơ sở dữ liệu có thể là mã số sử dụng thường xuyên hoặc mã số sử dụng một lần trong tra cứu thông tin (điểm b khoản 2 Điều 50).

- Tổ chức, cá nhân được cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu quy định tại điểm b khoản 2 Điều 50 Nghị định có quyền sử dụng mã số sử dụng cơ sở dữ liệu được cấp để tự tra cứu thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu

biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung; có nghĩa vụ nộp phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí (khoản 4 Điều 9).

- Về phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu, hiện nay, Bộ Tư pháp đang phối hợp với Bộ Tài chính xây dựng dự thảo Thông tư thay thế Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 của Bộ Tài chính để hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí trong lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm, trong đó phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu bao gồm mã số sử dụng thường xuyên và mã số sử dụng một lần.

2. Về chức năng đăng ký trên phần mềm đăng ký trực tuyến

Theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, một số quy định của Nghị định có liên quan đến chức năng đăng ký của phần mềm đăng ký trực tuyến. Do đó, khi thực hiện đăng ký trực tuyến, tổ chức, cá nhân cần lưu ý một số nội dung sau:

2.1. Về kê khai ngày có hiệu lực của hợp đồng

Trước đây, trên cơ sở Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng có ban hành biểu mẫu đăng ký, theo đó Thông tư hướng dẫn kê khai hợp đồng bảo đảm gồm thông tin về số hợp đồng và ngày, tháng ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, hiện nay, theo hướng dẫn kê khai trên các Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, đối với hợp đồng bảo đảm, người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về số hợp đồng (nếu có) và ngày có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, khi thực hiện đăng ký trực tuyến, khách hàng cần lưu ý kê khai thông tin **ngày có hiệu lực của hợp đồng** tại trường này theo hướng dẫn trên biểu mẫu điện tử tương tác của phần mềm đăng ký trực tuyến.

2.2. Về nhập thông tin mô tả tài sản (Điều 45)

Đối với các loại tài sản bảo đảm thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản, Điều 45 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP đã có quy định về mô tả đối với mỗi loại tài sản cụ thể. Do đó, khi thực hiện đăng ký trực tuyến, người yêu cầu đăng ký cần lưu ý khi lựa chọn và nhập thông tin mô tả tài sản tương ứng với từng loại tài sản theo hướng dẫn trên biểu mẫu điện tử tương tác của phần mềm đăng ký trực tuyến.

2.3. Về trường hợp xóa đăng ký (khoản 1 Điều 20)

Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP quy định cụ thể các trường hợp xóa đăng ký. Các trường hợp xóa này cũng được thể hiện trên biểu mẫu điện

tử tương tác của phần mềm đăng ký trực tuyến. Do đó, khi thực hiện xóa đăng ký trên phần mềm đăng ký trực tuyến, người yêu cầu đăng ký cần lưu ý lựa chọn một trong các căn cứ xóa phù hợp với yêu cầu khi thực hiện xóa đăng ký theo hướng dẫn trên biểu mẫu điện tử tương tác của phần mềm đăng ký trực tuyến.

3. Về việc cung cấp thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ

Trước đây, trong Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, việc các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản gửi thông báo thể chấp phương tiện giao thông, phương tiện chuyên dùng đến các cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản được gọi là hoạt động trao đổi thông tin giữa các cơ quan nhà nước. Việc trao đổi thông tin được thực hiện thông qua phương thức Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản gửi thông báo bằng bản giấy qua đường bưu điện. Tuy nhiên, theo phản ánh từ phía các cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản, cơ chế trao đổi thông tin gặp nhiều khó khăn, do cơ sở vật chất còn chật chội, hồ sơ quản lý xe được quản lý bằng bản giấy theo từng xe nên không đủ chỗ lưu hồ sơ. Do đó, để phù hợp với bối cảnh và chủ trương xây dựng Chính phủ điện tử, Chính phủ số, khắc phục bất cập trong thực tiễn trao đổi thông tin, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP đã có những sửa đổi cơ bản về việc trao đổi thông tin như sau:

- Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì Bộ Tư pháp phối hợp với Bộ Công an thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu số về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thông qua trực liên thông văn bản quốc gia theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu (khoản 4 Điều 53).

- Việc thông báo thể chấp phương tiện giao thông giữa Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản với cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản được quy định là hoạt động cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ giữa cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm với cơ quan có thẩm quyền (Điều 52, Điều 53).

4. Về hiệu lực thi hành và chuyển tiếp của một số quy định liên quan

Nghị định số 99/2022/NĐ-CP được ban hành có một số quy định mới tác động đến việc sử dụng phần mềm đăng ký trực tuyến trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung. Tuy nhiên, để thực hiện được các quy định này, phần mềm đăng ký trực tuyến cần phải được chỉnh sửa, hoàn thiện một số chức năng đáp ứng yêu cầu phù hợp với quy định của Nghị định. Do đó, theo quy định

tại khoản 2 Điều 56 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, một số thủ tục đăng ký trực tuyến sẽ được thực hiện từ **thời điểm 01/01/2024**, bao gồm các trường hợp sau đây:

- **Một là**, trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 và khoản 4 Điều 47 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, đó là: Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đăng ký tập trung đã được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp.

Đối với trường hợp này, trước ngày 01/01/2024, người yêu cầu đăng ký không thực hiện đăng ký trực tuyến mà nộp hồ sơ đăng ký bằng bản giấy theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản.

- **Hai là**, trường hợp cấp tài khoản đăng ký trực tuyến quy định tại Điều 23 và cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu quy định tại điểm b khoản 2 Điều 50 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP. Theo Nghị định (khoản 5 Điều 57), từ ngày 15/01/2023 đến ngày 31/12/2023, nếu tổ chức, cá nhân có yêu cầu cấp mới tài khoản đăng ký trực tuyến hoặc cấp mới mã số sử dụng cơ sở dữ liệu thì thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.

- **Ba là**, trường hợp kết nối, chia sẻ dữ liệu số về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP. Theo Nghị định (khoản 3 Điều 57), từ ngày 15/01/2023 đến ngày 31/12/2023, việc trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 63 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ./.

TRIỂN KHAI MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Phòng Đăng ký đất đai, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai

Bộ Tài nguyên và Môi trường

Từ ngày 25 tháng 01 năm 2021 đến ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại Thủ đô Hà Nội đã diễn ra Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng Cộng sản Việt Nam. Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII đã cụ thể nhiệm vụ trọng tâm trong nhiệm kỳ với một trong các đột phá chiến lược là: hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính, hợp tác công - tư; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực bằng hệ thống pháp luật. Trong đó, hoàn thiện quy định về đăng ký và giao dịch tài sản; sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan để bảo đảm quyền sử dụng đất thực sự là tài sản được chuyển nhượng, giao dịch, thế chấp cho các nghĩa vụ dân sự, kinh tế...

Ngày 19 tháng 3 năm 2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP đã hoàn thiện, cụ thể hóa một số quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, tạo khung pháp lý thuận lợi hơn cho các bên tham gia giao dịch bảo đảm trên cơ sở những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, tháo gỡ được nhiều bấp cập, vướng mắc trong hoạt động của các tổ chức tín dụng trong quá trình thực thi về giao dịch bảo đảm. Những nội dung trọng tâm đã được hoàn thiện như: (1) Quy định cụ thể về nguyên tắc áp dụng pháp luật và thỏa thuận về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đã quy định việc áp dụng pháp luật chung và áp dụng theo các quy định pháp luật chuyên ngành; (2) Tiếp tục cho phép một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều biện pháp bảo đảm và một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản; (3) Quy định việc xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm mà không cần giấy ủy quyền hoặc văn bản đồng ý của bên bảo đảm; (4) Quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp tài sản tham gia giao dịch dân sự mà giao dịch này sau đó bị vô hiệu được dùng để thế chấp mà đã được chuyển giao cho bên nhận thế chấp ngay tình thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu; (5) Quy định cụ thể về hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba (biện pháp bảo đảm chỉ phát sinh

hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã có hiệu lực pháp luật); (6) Quy định cụ thể hơn 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 (Cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng được nhận thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nếu đáp ứng các điều kiện về năng lực hành vi dân sự, về đáp ứng quy định điều cấm của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, đạo đức xã hội trong quan hệ hợp đồng, về giới hạn thỏa thuận lãi, lãi suất và điều kiện có hiệu lực khác của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan).

Ngày 30 tháng 8 năm 2021, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 99/2021/NQ-CP về Chương trình hành động của Chính phủ năm 2021 - 2026 thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 - 2026 xác định mục tiêu, nhiệm vụ đó là: tập trung tháo gỡ khó khăn về thể chế theo hướng cấp nào ban hành cấp đó phải tháo gỡ; báo cáo cấp trên trực tiếp đối với những vấn đề vượt quá thẩm quyền; huy động và sử dụng hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển; tiếp tục xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật đầy đủ, thống nhất, khả thi, công khai, minh bạch, ổn định, vận hành đồng bộ theo nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước; phát triển các loại thị trường vốn... nhằm huy động các nguồn vốn cho việc đầu tư phát triển; tiếp tục hoàn thiện khung khổ pháp lý về hoạt động ngân hàng, nâng cao tính minh bạch, hiệu quả của thị trường...

Nhằm đồng bộ hóa với Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, thực hiện Nghị quyết số 99/2021/NQ-CP của Chính phủ và để tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, ngày 30 tháng 11 năm 2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 99/2022/NĐ-CP). Việc ban hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP nhằm hướng đến mục tiêu bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và pháp luật khác liên quan; thực hiện hiệu quả chiến lược cải cách thủ tục hành chính, chất lượng cung cấp dịch vụ công, hoạt động của cơ quan đăng ký, hệ thống đăng ký; khắc phục những vướng mắc, bất cập, bao quát được những vấn đề mới, yêu cầu mới phát sinh trong thực tiễn, từ đó nâng cao hơn nữa chất lượng, hiệu quả hoạt động đăng ký.

Nghị định được bố cục thành 05 chương, 58 điều (giảm 12 Điều so với Nghị định số 102/2017/NĐ-CP) với nhiều nội dung được sửa đổi, bổ sung nhằm tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, bất cập hoặc chưa phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hiện nay trên nguyên tắc: (i) Kế thừa các quy định còn phù hợp của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP; (ii) Rà soát, sửa đổi nội dung để tiếp tục hoàn thiện, đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với các quy định mới, tạo sự minh bạch, thuận lợi hơn và thống nhất hơn về thủ tục hành chính trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm; góp phần giảm thiểu chi phí, rủi ro pháp lý cho người dân, doanh

nghiệp và đáp ứng tốt hơn cho công tác quản lý nhà nước, đặc biệt là về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Một số quy định về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được sửa đổi, bổ sung cụ thể như sau:

1. Về nguyên tắc đăng ký (Điều 5)

- Bổ sung quy định người yêu cầu đăng ký phải kê khai trung thực và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin kê khai.

- Quy định cụ thể hơn về phạm vi, trách nhiệm của cơ quan đăng ký như: thẩm quyền, nhiệm vụ, căn cứ, thủ tục và thời hạn; không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc không yêu cầu kê khai thêm bất cứ thông tin nào mà Nghị định này không quy định phải có trong hồ sơ đăng ký; không yêu cầu sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

- Quy định rõ việc cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm; không phải chịu trách nhiệm về thực hiện đăng ký, hủy đăng ký, khôi phục việc đăng ký đã bị hủy theo nội dung bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền; không phải chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký đối với tài sản bảo đảm là tài sản có tranh chấp hoặc tài sản thi hành án dân sự nhưng trước hoặc tại thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ Đăng ký hoặc vào cơ sở dữ liệu, cơ quan đăng ký không nhận được văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết tranh chấp, giải quyết thi hành án dân sự.

- Bổ sung quy định việc đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải đảm bảo nội dung được kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký phù hợp với thông tin trên Giấy Chứng nhận, thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, trừ trường hợp có thay đổi hiện trạng về thông tin về tài sản khác gắn liền với đất dẫn đến không còn phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm trên cơ sở thông tin về tài sản bảo đảm trên Giấy chứng nhận được cấp và không chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không phù hợp với hiện trạng đã thay đổi; bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm chịu trách nhiệm về việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản đã có thay đổi nhưng không bắt buộc/yêu cầu thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp đăng ký để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác hoặc đồng thời để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm và của người khác thì bên bảo đảm phải là người có quyền sử dụng đất hoặc là chủ sở hữu tài sản được dùng để bảo đảm. Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ do bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm tự chịu trách nhiệm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Về hiệu lực của đăng ký (Điều 6)

- Quy định cụ thể hơn về thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; việc đăng ký thay đổi không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký, trừ trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm hoặc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm thì thời điểm có hiệu lực đối với phần nội dung được thay đổi là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung thay đổi vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc đăng ký đối với nghĩa vụ tiếp theo không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với nghĩa vụ đã được đăng ký trước đó. Trường hợp việc đăng ký đã bị hủy nhưng sau đó được khôi phục thì thời điểm có hiệu lực và thời hạn có hiệu lực của đăng ký trước khi bị hủy không thay đổi hoặc không chấm dứt.

- Quy định cụ thể hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký ban đầu không chấm dứt trong trường hợp thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển giao khác về quyền sở hữu đối với tài sản khác gắn liền với đất đã được đăng ký, sau đó được chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở, thế chấp tài sản khác gắn liền với đất.

3. Về người yêu cầu đăng ký (Điều 8)

- Bổ sung các quy định cụ thể hơn về người yêu cầu đăng ký trong trường hợp đăng ký thay đổi (*bao gồm: bên kế thừa trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại; bên bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp bên bảo đảm mới là người thừa kế theo hoặc là người khác được xác lập quyền theo quy định*); trong trường hợp xóa đăng ký (*bao gồm: người nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao hợp pháp quyền sở hữu tài sản bảo đảm khác mà không trở thành bên bảo đảm mới; cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên; cơ quan khác có thẩm quyền, người khác có thẩm quyền theo quy định của luật*); trong trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là bên nhận bảo đảm.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp chi nhánh của pháp nhân, chi nhánh hoặc phòng giao dịch của pháp nhân là tổ chức tín dụng được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về yêu cầu đăng ký, về yêu cầu cung cấp thông tin theo điều lệ, quy chế hoạt động hoặc theo ủy quyền, chỉ định của người đại diện hợp pháp của pháp nhân thì chi nhánh này là người đứng tên người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin. Trường hợp này, văn bản có nội dung về việc

pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân trong yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân mà người yêu cầu đăng ký là bên bảo đảm thì có thể đứng tên người yêu cầu đăng ký là chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc tên doanh nghiệp tư nhân.

4. Về quyền và nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin (Điều 9)

- Quy định bổ sung cụ thể về quyền của người yêu cầu đăng ký, của người yêu cầu cung cấp thông tin. Theo đó, người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin có đầy đủ các quyền cơ bản như: Nhận kết quả đăng ký, kết quả cung cấp thông tin; Đề nghị cơ quan đăng ký trả lời bằng văn bản về việc từ chối đăng ký, từ chối hủy đăng ký, từ chối khôi phục việc đăng ký đã bị hủy hoặc từ chối cung cấp thông tin theo đúng quy định; Yêu cầu cơ quan đăng ký chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký hoặc yêu cầu đăng ký thay đổi thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký; Sử dụng kết quả đăng ký, kết quả cung cấp thông tin để thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự; Được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan; Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật liên quan trong trường hợp cơ quan đăng ký từ chối đăng ký, từ chối hủy đăng ký, từ chối khôi phục việc đăng ký đã bị hủy hoặc từ chối cung cấp thông tin quy định.

- Quy định bổ sung cụ thể nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin như: Khai, cung cấp trung thực, đầy đủ, chính xác về thông tin thuộc Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin và phải chịu trách nhiệm về thông tin này; chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm; Nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác theo quy định; Chịu trách nhiệm về hành vi của mình trong việc giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu trong hồ sơ đăng ký; Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo căn cứ quy định tại Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan trong trường hợp giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu trong hồ sơ đăng ký hoặc trong trường hợp không thực hiện việc đăng ký khi có căn cứ quy định tại Nghị định này mà gây thiệt hại cho cơ quan đăng ký, cho tổ chức, cá nhân khác.

5. Về từ chối đăng ký (Điều 15)

Sửa đổi, bổ sung quy định về từ chối đăng ký, cụ thể:

- Trường hợp thông tin mô tả trên Phiếu yêu cầu đăng ký đối với tài sản bảo đảm không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, trừ trường hợp thông tin mô tả trên Phiếu yêu cầu đăng ký phù hợp với thông tin đang được lưu giữ tại cơ quan đăng ký do có việc thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới.

- Trường hợp cơ quan đăng ký tự phát hiện tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo hoặc nhận được thông tin kèm xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về xác định tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo.

- Trường hợp trước thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu, cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, của Chấp hành viên về việc thông báo kê biên tài sản thi hành án là tài sản bảo đảm hoặc về việc yêu cầu tạm dừng, dừng việc đăng ký đối với tài sản hoặc nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng, của người có thẩm quyền tiến hành tố tụng hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền, của người khác có thẩm quyền về việc yêu cầu không thực hiện đăng ký theo quy định.

6. Về đăng ký thay đổi (Điều 18)

- Quy định cụ thể hơn về trường hợp đăng ký thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do được rút bớt, được bổ sung, được thay thế, được kế thừa do pháp nhân được tổ chức lại, được thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc được xác lập quyền theo quy định của luật.

- Quy định rõ hơn trường hợp đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản trong trường hợp bổ sung việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nhưng nội dung đã được đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này; trường hợp bổ sung tài sản mới, tài sản được thay thế mà tài sản này trở thành tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật và nội dung đã được đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này.

- Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc không yêu cầu thực hiện xóa đăng ký mà chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp có sự thay đổi thông tin của bên bảo đảm, trừ trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi về họ, tên; thay đổi thông tin về tài sản bảo đảm là thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận do dồn điền đổi thửa, do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước, do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của bên bảo đảm đối với tài sản này.

- Thực hiện đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tiêu

hủy hoặc bị tịch thu và đồng thời bổ sung tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất được thay thế, được trao đổi hoặc được tạo lập trong trường hợp: Tài sản được thay thế, được trao đổi bằng quyền sử dụng đất mới, nhà ở mới, công trình xây dựng mới hoặc tài sản mới khác gắn liền với đất cho bên bảo đảm theo quy định của pháp luật; Tài sản mới được tạo lập để thay thế cho tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất bị phá dỡ hoặc bị tiêu hủy theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm; Tài sản mới được tạo lập do nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất bị bên bảo đảm phá dỡ hoặc tiêu hủy và trong hợp đồng bảo đảm đã có thỏa thuận về tài sản mới được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

7. Về chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký (Điều 19)

Nghị định không quy định là một thủ tục trong đăng ký như Nghị định số 102/2017/NĐ-CP mà xác định việc chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký là trách nhiệm của cơ quan đăng ký và được thực hiện khi cơ quan đăng ký phát hiện thông tin có sai sót (tự phát hiện hoặc theo đề nghị)

8. Về xóa đăng ký (Điều 20)

Sửa đổi, bổ sung một số quy định các trường hợp xóa đăng ký, cụ thể:

- Tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm đang là tài sản bảo đảm nhưng Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất.

- Tài sản bảo đảm là cây hằng năm được thu hoạch, là công trình tạm bị phá dỡ mà nội dung đã được đăng ký không bao gồm hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch cây hằng năm hoặc có được từ phá dỡ công trình tạm.

- Trường hợp bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất là tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, là công dân Việt Nam trở thành công dân nước ngoài và không chuyển giao quyền nhận bảo đảm cho tổ chức, cá nhân khác.

- Trường hợp bên nhận bảo đảm là pháp nhân bị giải thể theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp cơ quan đăng ký khi nhận được bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký thực hiện xóa đăng ký thì chủ động thực hiện xóa đăng ký.

9. Về hủy đăng ký, khôi phục đăng ký (Điều 21)

- Quy định làm rõ các trường hợp hủy đăng ký, như: Biện pháp bảo đảm đã

được đăng ký mà cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần; Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện thuộc trường hợp từ chối đăng ký quy định.

- Quy định bổ sung đối với trường hợp hủy đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì văn bản thông báo phải thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai ghi trên Giấy chứng nhận nội dung đăng ký đã bị hủy. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc hủy đăng ký vẫn có hiệu lực.

- Quy định cụ thể đối với trường hợp khôi phục đăng ký đã bị hủy khi cơ quan đăng ký nhận được bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, của cơ quan khác có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký đã bị hủy. Trường hợp khôi phục việc đăng ký đã bị hủy tại Văn phòng đăng ký đất đai thì cơ quan này thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai ghi trên Giấy chứng nhận về kết quả đăng ký được khôi phục. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục việc đăng ký đã bị hủy vẫn có hiệu lực. Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký theo quy định mà nội dung bị hủy chưa được ghi trên Giấy chứng nhận thì sau khi việc đăng ký đã bị hủy được khôi phục, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận biết về việc kết quả đăng ký ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

10. Các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai (Điều 25)

- Quy định cụ thể các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai. Theo đó quy định các trường hợp phải đăng ký; các trường hợp đăng ký theo yêu cầu; và quy định rõ hơn về đăng ký đối với nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai (Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm chưa hình thành hoặc đã hình thành).

- Quy định rõ hơn đối với trường hợp chủ đầu tư chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư mà không bao gồm quyền sử dụng đất hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư mà chủ đầu tư không đồng thời là người sử dụng đất hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư thực hiện trên đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì thực hiện theo quy định về đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất.

- Quy định cụ thể đối với trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của mình mà trước đó tài sản này thuộc dự án đầu tư đã được chủ đầu tư thế chấp và

đăng ký thế chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai chỉ thực hiện đăng ký nếu chủ đầu tư thuộc trường hợp đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này.

11. Về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất (Điều 26)

Nghị định quy định riêng một điều, trong đó quy định đối với trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở mà sau đó bên thế chấp được cấp Giấy chứng nhận, bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận về việc tiếp tục thế chấp nhà ở đồng thời bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký có thể lựa chọn: Xóa đăng ký hoặc Chuyển tiếp đăng ký. Trong trường hợp người yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thì cơ quan, tổ chức có thẩm quyền không được yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng thế chấp tài sản khác gắn liền với đất và khi thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp.

12. Về hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (từ Điều 27 đến Điều 34)

Nghị định đã sửa đổi, bổ sung và quy định rõ ràng hơn đối với thành phần hồ sơ thực hiện đăng ký cho các trường hợp cụ thể như: đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu; đăng ký đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất; đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất; đăng ký đối với nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất; đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu; đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xóa đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm.

13. Về thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký (Điều 35)

Nghị định đã sửa đổi, bổ sung và quy định chi tiết, rõ ràng hơn đối với thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; trường hợp nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm với hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp đăng ký thay đổi do nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành; trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm; các trường hợp chuyển tiếp đăng ký.

14. Về giải quyết các trường hợp khác (Điều 36, Điều 37)

Nghị định đã sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể để giải quyết các trường hợp như:

- Thay đổi thông tin về bên bảo đảm, thay đổi về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Theo đó, người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm với hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp có sự thay đổi thông tin (số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, địa chỉ thửa đất, hiện trạng về loại nhà hoặc loại công trình xây dựng, tên tòa nhà hoặc tên công trình xây dựng, số tầng hoặc thông tin về tài sản khác gắn liền với đất, thay đổi thông tin về tên hoặc họ, tên của bên bảo đảm). Trường hợp có sự thay đổi thông tin mà người yêu cầu đăng ký không thực hiện đăng ký biến động về tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm trên cơ sở thông tin về tài sản bảo đảm trên Giấy chứng nhận được cấp và không chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không phù hợp với hiện trạng đã thay đổi.

- Quy định cụ thể đối với trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này thì trước khi ký hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng trong dự án, chủ đầu tư phải giải chấp đối với tài sản được bán và thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên mua tài sản có thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm.

- Quy định bổ sung yêu cầu phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu trước khi đăng ký thay đổi để bổ sung tài sản bảo đảm đối với trường hợp người sử dụng đất hoặc người thứ ba tạo lập công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền

với đất không thuộc tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và có nhu cầu bổ sung tài sản này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

- Quy định đối với trường hợp rút bớt tài sản bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tiêu hủy hoặc bị tịch thu và đồng thời bổ sung tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất được thay thế, được trao đổi hoặc được tạo lập thì thực hiện đăng ký thay đổi.

- Bổ sung quy định trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do đo đạc xác định lại diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

- Quy định cụ thể giải quyết đăng ký trong trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm tài sản khác ngoài quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, của các thành viên hộ gia đình, của nhóm người sử dụng đất hoặc thuộc doanh nghiệp tư nhân./.

TÁC ĐỘNG CỦA NGHỊ ĐỊNH 99/2022/NĐ-CP ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TẠI CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG

Câu lạc bộ Pháp chế Ngân hàng

Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam

I. Sự cần thiết ban hành Nghị định 99/2022/NĐ-CP

1. Ngày 01/09/2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (“**Nghị định 102**”), có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/2017. Sau hơn 05 năm Nghị định 102 được áp dụng, quyền và lợi ích hợp pháp của các TCTD với tư cách là bên nhận bảo đảm trong các giao dịch bảo đảm về cơ bản đã được bảo vệ tốt hơn: Việc đăng ký biện pháp bảo đảm là điều kiện có hiệu lực đối với các giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu. Đồng thời, việc đăng ký biện pháp bảo đảm làm phát sinh hiệu lực đối kháng của bên nhận bảo đảm đối với bên thứ ba, từ đó hình thành quyền truy đòi tài sản của bên nhận bảo đảm hoặc đảm bảo thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đồng thời tại nhiều bên nhận bảo đảm. Nghị định 102 đã dần chứng minh được vai trò và tác động tích cực đến hoạt động cấp tín dụng, nhận bảo đảm, góp phần bảo vệ quyền lợi của các TCTD và là cơ sở, công cụ hiệu quả để các TCTD thu hồi nợ vay thông qua việc thực hiện quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm của khách hàng vay/bên bảo đảm.

2. Bên cạnh những kết quả đạt được, các quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm tại Nghị định 102 và thực tiễn áp dụng pháp luật của các cơ quan có thẩm quyền (Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản; Văn phòng đăng ký đất đai) cho thấy vẫn còn tồn tại những bất cập, hạn chế nhất định, dẫn đến khó khăn cho các tổ chức, cá nhân trong quá trình thi hành, có thể kể đến như: Chưa ghi nhận tư cách của Chi nhánh, Phòng giao dịch của TCTD trong hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm; Chưa ghi nhận tư cách của chủ doanh nghiệp tư nhân đối với các giao dịch bảo đảm bằng tài sản của chủ doanh nghiệp tư nhân; Vương vấp về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm; Vấn đề xóa đăng ký biện pháp bảo đảm khi Bên thế chấp thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai...

Bên cạnh một số khó khăn, vướng mắc nêu trên, với thực trạng Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

đã được Chính phủ ban hành ngày 29/03/2021 và có hiệu lực thi hành từ ngày 15/05/2021, việc ban hành Nghị định thay thế Nghị định 102 là cần thiết để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đăng ký biện pháp bảo đảm.

III. Tác động của Nghị định 99/2022/NĐ-CP đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm tại các TCTD

Ngày 30/11/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (“**Nghị định 99**”), có hiệu lực thi hành từ ngày 15/01/2023, thay thế Nghị định 102. Nghị định 99 ra đời đã góp phần giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của các TCTD trong quá trình đăng ký biện pháp bảo đảm, quy định rõ ràng và cụ thể hơn một số phạm trù, khái niệm về hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm, cho thấy sự quan tâm lắng nghe, tiếp thu ghi nhận của Chính phủ, Ban soạn thảo Nghị định đối với ý kiến đóng góp của các TCTD nói riêng, các cá nhân tổ chức có liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm nói chung.

1. Về đăng ký biện pháp bảo đảm đối với các giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba

Trong quá trình thi hành Nghị định 102, một số cơ quan đăng ký có quan điểm không chấp thuận các giao dịch đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba vì cho rằng Nghị định 102 không có quy định cụ thể về nội dung này. Mặc dù các trường hợp này chỉ là thiểu số nhưng cũng đã gây ra những khó khăn, ảnh hưởng nhất định đối với hoạt động nhận bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm của các TCTD. Giải quyết vướng mắc này, Nghị định 99 đã quy định rõ tại điều khoản giải thích từ ngữ, theo đó: *“Đăng ký biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình và của người khác đối với bên nhận bảo đảm”*. Nội dung này cũng đảm bảo tương thích, thống nhất với quy định của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (“**Nghị định 21**”)⁶

2. Về việc sửa đổi tiêu đề của hợp đồng bảo đảm trong quá trình đăng ký biện pháp bảo đảm

⁶ Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 21: *“Trường hợp chủ sở hữu tài sản và bên nhận bảo đảm thỏa thuận dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác thì áp dụng quy định về cầm cố tài sản, thế chấp tài sản”*.

Đối với các giao dịch thế chấp bất động sản bảo đảm cho bên thứ ba, một số TCTD quy định tiêu đề của hợp đồng là *“Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác”*. Tuy nhiên khi tiến hành thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, phát sinh trường hợp cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm không chấp thuận tiêu đề của hợp đồng và yêu cầu TCTD, Bên thế chấp sửa đổi lại tiêu đề (VD: Sửa lại thành *“Hợp đồng thế chấp bất động sản”* hoặc *“Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba”*). Về mặt pháp lý, căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, việc điều chỉnh tiêu đề hợp đồng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực, giá trị pháp lý của hợp đồng, tuy nhiên điều này sẽ dẫn đến phiền hà, phát sinh thêm nhiều thủ tục cho TCTD, Bên thế chấp – Phải ký lại Hợp đồng thế chấp và công chứng/chứng thực lại chỉ để sửa đổi tiêu đề của hợp đồng.

Giải quyết vướng mắc nêu trên, Nghị định 99 quy định cụ thể hơn về trách nhiệm của cơ quan đăng ký tại khoản 2 Điều 5 (Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin): *“Thực hiện đúng thẩm quyền, nhiệm vụ, căn cứ, thủ tục và thời hạn; không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc không yêu cầu kê khai thêm bất cứ thông tin nào mà Nghị định không quy định trong hồ sơ đăng ký; không yêu cầu sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp vi phạm nguyên tắc này”*.

3. Về ghi nhận tư cách của Chi nhánh, Phòng giao dịch của TCTD trong hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư 21/2013/TT-NHNN ngày 09/09/2013 của Thống đốc NHNNVN quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại: *“Mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại bao gồm chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện, đơn vị sự nghiệp ở trong nước”*. Trong thực tế, Chi nhánh và Phòng Giao dịch đều là các đơn vị thực hiện hoạt động ngân hàng theo phân công, chỉ định của pháp nhân. Do đó, Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm cần bổ sung, ghi nhận tư cách của Chi nhánh và Phòng giao dịch trong việc đứng tên người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, người yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm.

Về nội dung này, Ban soạn thảo Nghị định đã có sự lắng nghe, tiếp thu ý kiến đóng góp của các TCTD và bổ sung quy định ghi nhận tư cách của Chi nhánh và Phòng giao dịch tại khoản 8 Điều 8 Nghị định 99: *“Trường hợp chi nhánh của pháp nhân, chi nhánh hoặc phòng giao dịch của pháp nhân là tổ chức tín dụng (gọi chung là chi nhánh) được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về yêu cầu đăng ký, về yêu cầu cung cấp thông tin theo điều lệ, quy chế hoạt động hoặc theo ủy quyền, chỉ định của người đại diện hợp pháp của pháp*

nhân thì chi nhánh là người đứng tên người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin... văn bản có nội dung về việc pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân trong yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin”. Đồng thời, khoản 2 Điều 12 Nghị định 99 cũng quy định: “Trường hợp chi nhánh của pháp nhân đứng tên người yêu cầu đăng ký thì chữ ký, con dấu (nếu có) của pháp nhân được thay thế bằng chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh”. Việc ghi nhận tư cách của Chi nhánh và Phòng giao dịch tại Nghị định 99 tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, cụ thể cho các TCTD trong việc phân giao nhiệm vụ cho các đơn vị trực thuộc trong việc xác lập các biện pháp bảo đảm cũng như đăng ký biện pháp bảo đảm.

Lúc này, một vấn đề nữa cần được đặt ra là khi TCTD có sự thay đổi về Chi nhánh/Phòng Giao dịch đại diện quản lý/Thực hiện các hồ sơ với Bên bảo đảm thì có phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký hay không? Về bản chất, việc thay đổi Chi nhánh/Phòng Giao dịch chỉ là thay đổi đơn vị đại diện cho TCTD trong giao dịch bảo đảm, không làm thay đổi tư cách Bên nhận bảo đảm của TCTD (TCTD vẫn là pháp nhân chịu trách nhiệm trong các giao dịch) nên cần tiếp cận theo hướng thay đổi này không phải là sự kiện làm phát sinh thủ tục đăng ký thay đổi. Tuy nhiên trên thực tế, có nhiều Văn phòng đăng ký đất đai có quan điểm yêu cầu TCTD, Bên thế chấp phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi. Mặc dù khoản 2 Điều 12 Nghị định 99 có đề cập (“Trường hợp pháp nhân thay đổi thông tin về chi nhánh hoặc thay đổi chi nhánh thì chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh có thông tin thay đổi hoặc của chi nhánh mới được thay thế cho chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh được thay đổi”) nhưng chưa thực sự cụ thể, rõ ràng về việc phải/không phải đăng ký thay đổi. Vì vậy, kính đề nghị Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm nghiên cứu, xem xét phối hợp với các đơn vị có liên quan để có văn bản hướng dẫn thống nhất các Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản về nội dung trên theo hướng tiết giảm thủ tục hành chính cho TCTD, Bên thế chấp.

4. Về đăng ký biện pháp bảo đảm đối với các giao dịch bảo đảm bằng tài sản của chủ doanh nghiệp tư nhân

Bộ luật Dân sự 2015 quy định phạm vi điều chỉnh bao gồm quyền, nghĩa vụ về nhân thân và tài sản của cá nhân, pháp nhân. Với tư cách là chủ thể không có tư cách pháp nhân, các giao dịch liên quan đến tài sản đứng tên doanh nghiệp tư nhân sau thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2017) sẽ phải do chủ doanh nghiệp tư nhân xác lập, thực hiện. Trên cơ sở nguyên tắc này, đa phần các TCTD yêu cầu chủ doanh nghiệp tư nhân ký kết hợp đồng bảo đảm đối

với các biện pháp bảo đảm bằng tài sản đứng tên doanh nghiệp tư nhân, trong trường hợp tài sản được chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu trong thời kỳ hôn nhân của chủ doanh nghiệp tư nhân và người hôn phối của chủ doanh nghiệp tư nhân thì hợp đồng bảo đảm còn phải có sự tham gia xác lập của người hôn phối.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy nhiều Văn phòng đăng ký đất đai không chấp thuận phương thức thực hiện nêu trên của các TCTD mà yêu cầu vẫn phải ghi nhận, thể hiện trên hợp đồng bảo đảm, đơn đăng ký bảo đảm thông tin Bên thế chấp là doanh nghiệp tư nhân (mà không phải là chủ doanh nghiệp tư nhân) nhằm thống nhất, đảm bảo tính khớp đúng đối với chủ thể đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng, sử dụng tài sản (là doanh nghiệp tư nhân). Điều này dẫn đến hệ quả đã có không ít trường hợp TCTD, Bên thế chấp phải ký lại Hợp đồng thế chấp, thực hiện lại thủ tục công chứng/chứng thực do Văn phòng đăng ký đất đai không chấp thuận đăng ký biện pháp bảo đảm.

Giải quyết vấn đề nêu trên, Nghị định 99 đã quy định cụ thể tư cách của chủ doanh nghiệp tư nhân trong việc đứng tên người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm tại khoản 9 Điều 9, khoản 3 Điều 12 và khoản 6 Điều 37: *“Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân mà người yêu cầu đăng ký là bên bảo đảm thì có thể đứng tên người yêu cầu đăng ký là chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc tên doanh nghiệp tư nhân”, “Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân thì chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký là chữ ký của chủ doanh nghiệp tư nhân, sử dụng con dấu của doanh nghiệp tư nhân (nếu có) nếu kê khai người yêu cầu đăng ký là doanh nghiệp tư nhân”, “Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận ghi tên doanh nghiệp tư nhân nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm là họ, tên của chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc họ, tên của chủ doanh nghiệp tư nhân và vợ, chồng của chủ doanh nghiệp tư nhân thì thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký theo thông tin được ghi trong hợp đồng bảo đảm”*.

5. Về áp dụng hồ sơ điện tử trong hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm

Theo các quy định của Nghị định 99:

(i) Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến thì chữ ký, con dấu trong một số trường hợp (quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 8 Điều 12) có thể được thay thế bằng chữ ký điện tử, con dấu điện tử. Chữ ký điện tử, con dấu điện tử có giá trị pháp lý như chữ ký, con dấu được sử dụng trên văn bản giấy.

(ii) Trường hợp kết quả đăng ký được trả bằng bản điện tử thì kết quả bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như kết quả bằng bản giấy.

(iii) Bổ sung về hình thức của Sổ đăng ký: Có thể là sổ giấy, sổ điện tử hoặc đồng thời là sổ điện tử;

Các quy định nêu trên của Nghị định 99 đã góp phần tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai số hóa hồ sơ, thủ tục liên quan đến hoạt động nhận bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm tại các TCTD. Đồng thời, việc quy định công nhận giá trị pháp lý của chữ ký điện tử, con dấu điện tử cũng phù hợp với xu thế của thời đại công nghệ 4.0 và bối cảnh các TCTD đang triển khai đầy mạnh mục tiêu chuyên đổi ngân hàng số.

6. Về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký

Tương tự Nghị định 102, đối với thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, Nghị định 99 quy định cơ quan đăng ký có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký trong ngày làm việc nhận được hồ sơ hợp lệ, nếu thời điểm nhận hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể hoàn thành việc đăng ký trong ngày làm việc tiếp theo; trường hợp cơ quan đăng ký có lý do chính đáng phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì thời hạn giải quyết hồ sơ không quá 03 ngày làm việc.

Tuy nhiên, so với Nghị định 102, Nghị định 99 đã bổ sung thêm quy định về trách nhiệm của cơ quan đăng ký: Trong trường hợp cơ quan đăng ký kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký do có lý do chính đáng thì phải thông báo có nêu rõ lý do cho người yêu cầu đăng ký bằng bản giấy hoặc văn bản điện tử hoặc bằng hình thức khác thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký và phù hợp với điều kiện của cơ quan đăng ký ngay khi có lý do chính đáng.

Việc bổ sung quy định về trách nhiệm thông báo của cơ quan đăng ký là thiết thực, giúp bảo vệ quyền lợi của TCTD vì trên cơ sở văn bản thông báo của cơ quan đăng ký, TCTD có thể thông tin cho Bên được cấp tín dụng, Bên bảo đảm về sự kiện hồ sơ đăng ký bị kéo dài thời gian xử lý do cơ quan đăng ký có lý do chính đáng, hạn chế các trường hợp Bên được cấp tín dụng khiếu nại TCTD vì cho rằng TCTD chậm trễ cấp tín dụng, giải ngân dẫn đến quyền lợi của Bên được cấp tín dụng bị ảnh hưởng (trong khi việc chậm cấp tín dụng, giải ngân do chưa hoàn thiện thủ tục về biện pháp bảo đảm không phải là lỗi của TCTD).

Bên cạnh đó, để tăng tính khả thi của quy định nêu trên trong thực tiễn hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm, tại các lần sửa đổi, bổ sung Nghị định đăng ký biện pháp bảo đảm sau này, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm có thể xem xét phối hợp với các đơn vị có liên quan bổ sung thêm quy định về chế tài xử lý đối với cơ quan đăng ký nếu việc trả hồ sơ vượt quá thời hạn quy định nhưng

không có lý do chính đáng, không do trở ngại khách quan hoặc nguyên nhân bất khả kháng, dẫn đến gây ra thiệt hại, ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên bảo đảm, Bên nhận bảo đảm, Người có nghĩa vụ được bảo đảm.

7. Về việc xóa đăng ký biện pháp bảo đảm khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai

Đối với các giao dịch nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất, trong quá trình thế chấp, Bên thế chấp có thể đề nghị TCTD cho thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa hoặc các thủ tục đăng ký biến động đất đai khác liên quan đến diện tích, kích thước của thửa đất. Trường hợp TCTD chấp thuận, đa phần các Văn phòng đăng ký đất đai đều sẽ yêu cầu TCTD phải giải chấp, phối hợp với Bên thế chấp thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm thì mới đồng ý thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa hoặc các thủ tục đăng ký biến động đất đai khác liên quan đến diện tích, kích thước của thửa đất cho Bên thế chấp. Điều này sẽ dẫn đến rủi ro cho TCTD vì sau khi giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm và Bên thế chấp hoàn thiện các thủ tục có thể không phối hợp thế chấp quyền sử dụng đất lại cho Ngân hàng, khoản vay của Bên thế chấp/Người có nghĩa vụ được bảo đảm do đó trở thành không có tài sản bảo đảm, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của TCTD.

Nghị định 99 được ban hành đã tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên của các TCTD. Cụ thể, theo quy định tại khoản 4 và khoản 9 Điều 36:

“Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc không yêu cầu thực hiện xóa đăng ký mà chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp có sự thay đổi thông tin của bên bảo đảm, trừ trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi về họ, tên; thay đổi thông tin về tài sản bảo đảm là thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận do dồn điền đổi thửa, do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước, do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của bên bảo đảm đối với tài sản này”.

“Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do đo đạc xác định lại diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai”.

8. Về việc đăng ký đối với bất động sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của vợ chồng

Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình 2014, tài sản được chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng là tài sản chung (trừ trường hợp được thừa kế riêng, được tặng cho riêng...). Căn cứ quy định này, đối với các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng Bên thế chấp nhưng trên Giấy chứng nhận chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng thì các TCTD sẽ yêu cầu cả 02 vợ chồng cùng tham gia xác lập Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng (hoặc có thể theo phương thức người vợ hoặc người chồng ủy quyền cho người còn lại đại diện ký kết Hợp đồng). Tuy nhiên, khi tiến hành đăng ký biện pháp bảo đảm, một số Văn phòng đăng ký đất đai không chấp thuận vì cho rằng chủ thể xác lập Hợp đồng thế chấp phải tương thích với chủ thể được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, đồng nghĩa với việc chỉ người có tên trên Giấy chứng nhận mới được ký hợp đồng với TCTD. Trong trường hợp thực hiện theo quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai, TCTD sẽ đối mặt với rủi ro lớn nếu phát sinh tranh chấp với Bên thế chấp/Người có nghĩa vụ được bảo đảm bởi khi đó, Tòa án giải quyết tranh chấp thường sẽ có quan điểm tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ/một phần vì không có sự tham gia xác lập, ký kết của đầy đủ các chủ thể có quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản thế chấp.

Nghị định 99 được ban hành đã tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên của các TCTD. Cụ thể, theo quy định tại khoản 4 Điều 37: *“Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc tài sản chung của vợ chồng mà Giấy chứng nhận chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả vợ và chồng thì người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả vợ và chồng”*.

9. Về việc hủy đăng ký biện pháp bảo đảm

So với Nghị định 102, Nghị định 99 bổ sung chế định Hủy đăng ký: Là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về việc không công nhận kết quả đăng ký kể từ thời điểm biện pháp bảo đảm được đăng ký do có căn cứ hủy. Một trong những trường hợp cơ quan đăng ký có quyền hủy đăng ký là khi biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần.

Liên quan đến quy định nêu trên, tại một số TCTD đã phát sinh trường hợp Tòa án khi xét xử vụ án hình sự liên quan đến khách hàng, Bên bảo đảm (mà tài sản của khách hàng, Bên bảo đảm đang được cầm cố, thế chấp tại TCTD) tuyên xử lý kê biên các tài sản này để thực hiện nghĩa vụ bồi thường của khách hàng, Bên bảo đảm cho người bị hại hoặc nguyên đơn dân sự trong vụ án. Tuy nhiên, nội dung tuyên của Tòa án không đảm bảo về tư cách bên nhận bảo đảm ngay tình của TCTD nên TCTD tiến hành đề nghị người có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án của Tòa án. Mặc dù vậy, trong quá trình kháng nghị đốc thẩm thì tài sản đã bị chuyển nhượng, sang tên cho chủ thể khác để thi hành bản án của Tòa án, dẫn đến TCTD không có tài sản để xử lý, hình thành hậu quả không thể khắc phục được.

Giải quyết một phần khó khăn, vướng mắc nêu trên của các TCTD, khoản 3 Điều 21 Nghị định 99 quy định: *“Trường hợp việc đăng ký đã bị hủy... mà cơ quan đăng ký nhận được bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, của cơ quan khác có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký đã bị hủy thì cơ quan đăng ký ghi, cập nhật lại nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.*

Trường hợp khôi phục việc đăng ký đã bị hủy tại Văn phòng đăng ký đất đai thì cơ quan này thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai ghi trên Giấy chứng nhận về kết quả đăng ký được khôi phục. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục việc đăng ký đã bị hủy vẫn có hiệu lực”. Để bảo vệ tốt hơn quyền, lợi ích hợp pháp của các TCTD trong các trường hợp nhận thế chấp ngay tình, bên cạnh quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định 99 như đã viện dẫn thì tại các lần sửa đổi, bổ sung Nghị định đăng ký biện pháp bảo đảm sau này, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm có thể xem xét phối hợp với các đơn vị có liên quan bổ sung quy định về việc biện pháp bảo đảm có thể được hoãn việc hủy đăng ký đăng ký nếu có văn bản của người có thẩm quyền, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cơ quan đăng ký hoãn việc hủy đăng ký.
