MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN CÓ SỰ THỐNG NHẤT VỀ NHẬN THỨC TRONG ÁP DỤNG QUY ĐỊNH CHUNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM VÀ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 99/2022/NĐ-CP

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 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 ký[[1]](#footnote-1).

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 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; 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 hằng 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, cổ tức, 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 ký[[2]](#footnote-2); 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;

(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)

Để 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 đảm[[3]](#footnote-3);

(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;

(iv) 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;

(v) 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 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;

(vi) 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;

(vii) 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 chính[[4]](#footnote-4) 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:

(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, chuyển 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 hằng 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 ký[[5]](#footnote-5);

(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;

(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 hằng 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 chuyển 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 hằng 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 tố 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 sử dụng 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 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./.

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… [↑](#footnote-ref-1)
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 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… [↑](#footnote-ref-2)
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. [↑](#footnote-ref-3)
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. [↑](#footnote-ref-4)
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. [↑](#footnote-ref-5)