

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

*Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 28 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật bảo vệ và phát triển rừng ngày 3 tháng 12 năm 2004;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;*

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

*Căn cứ Nghị định số 96/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 8 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tư pháp;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm;*

*Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

1. Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình sử dụng đất có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

2. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai);

3. Cục Thi hành án dân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chi cục Thi hành án dân sự quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Cơ quan thi hành án dân sự), Văn phòng thừa phát lại;

4. Chủ thể khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

2. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm:

a) Nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng của cá nhân, pháp nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Nhà ở hình thành trong tương lai đang trong quá trình đầu tư xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của cá nhân, pháp nhân;

c) Công trình xây dựng không phải là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng của cá nhân, pháp nhân;

d) Rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm hình thành trong tương lai.

3. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở là việc cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển tiếp đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) và Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp trong các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở mà đến thời điểm chuyển tiếp các bên chưa xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản đó.

4. Nghĩa vụ trong tương lai được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ được bảo đảm của bên bảo đảm và nghĩa vụ được bảo đảm của bên thứ ba trong trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác.

**Điều 4. Các trường hợp đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

1. Các trường hợp đăng ký *thế chấp* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

- a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;
- c) Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;
- d) Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký;
- đ) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp;
- e) Xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp *hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có điều khoản thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu thì thực hiện đăng ký bảo lưu quyền sở hữu theo quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này.*

3. Việc đăng ký thế chấp quy định tại khoản 1 Điều này *được thực hiện đối với các trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác.*

4. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại cá nhân, tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 144 Luật Nhà ở 2014 thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện theo thủ tục chung về đăng ký thế chấp quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này.

**Điều 5. Nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

1. Nguyên tắc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

a) Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã được đăng ký thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì không được đồng thời đăng ký theo hình thức đăng ký thế chấp nhà ở đó; trừ

*trường hợp thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 16 của Thông tư này.*

Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã được đăng ký thế chấp theo quy định tại Thông tư này thì không được đồng thời đăng ký thế chấp theo hình thức đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đó.

b) 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 thì trước khi bán nhà ở trong dự án đó, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp), *trừ trường hợp được bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.*

c) Việc đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng* tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai phải gắn với thửa đất nơi có tài sản.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký *đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này* theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Người yêu cầu đăng ký kê khai hồ sơ đăng ký và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin được kê khai và các loại tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ đăng ký.

3. Đối với trường hợp đăng ký thế chấp quy định tại khoản 3 Điều 4 của Thông tư này, thì Văn phòng đăng ký đất đai chỉ thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác là do các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về dân sự.

#### ***Điều 6. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

*Người yêu cầu đăng ký gửi hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tới cơ quan đăng ký theo một trong các phương thức quy định tại khoản 2 và 3 Điều 13 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.*

#### ***Điều 7. Giải quyết hồ sơ đăng ký trong trường hợp thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký***

1. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ từ chối đăng ký *khi có căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP trong các trường hợp sau đây:*

a) Thông tin về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất được bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có bảo lưu quyền sở hữu được kê khai trong Phiếu yêu cầu đăng ký hoặc trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có bảo lưu quyền sở hữu không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký;

b) Thông tin về bên bảo đảm gồm: Tên; địa chỉ; số chứng minh nhân dân; căn cước công dân; số chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam hoặc số của giấy tờ xác định tư cách pháp lý khác được kê khai trong Phiếu yêu cầu đăng ký, hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất có điều khoản bảo lưu quyền sở hữu không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký;

2. Trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm, về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và phiếu yêu cầu đăng ký không phù hợp với thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận, thì Văn phòng đăng ký đất đai vẫn thực hiện đăng ký đối với các trường hợp sau đây:

a) Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng mà Giấy chứng nhận chỉ ghi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là một bên vợ hoặc chồng theo quy định tại khoản 4 Điều 98 Luật Đất đai 2013 nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm cả vợ và chồng.

b) Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của hộ gia đình mà Giấy chứng nhận chỉ ghi tên Hộ ông hoặc hộ bà nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm các thành viên của hộ gia đình.

c) Thông tin về tài sản bảo đảm được mô tả trong hợp đồng bảo đảm có nhiều loại khác nhau gồm động sản và bất động sản nhưng trong Phiếu yêu cầu đăng ký các bên chỉ kê khai thông tin về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

4. Đối với các trường hợp sau đây, người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm và hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền

với đất, xác nhận thay đổi theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, *thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm không bao gồm thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất:*

a) Thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất không *phù hợp* do dồn điền đổi thửa, đo đạc, xác định lại diện tích, kích thước thửa đất; thông tin về tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất không *phù hợp* do thay đổi theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền;

b) *Thông tin về tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận bao gồm: loại nhà, tên tòa nhà, số tầng, diện tích xây dựng (diện tích chiếm đất), diện tích sử dụng, địa chỉ nơi có tài sản không phù hợp do đo đạc, xác định lại diện tích, do xây dựng, sửa chữa hoặc do thay đổi theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền;*

c) Thông tin về tên; địa chỉ; số chứng minh nhân dân; căn cước công dân; số chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam hoặc số của giấy tờ xác định tư cách pháp lý khác của bên *bảo đảm không phù hợp* do thay đổi theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

## **Điều 8. Chữ ký trong Phiếu yêu cầu**

1. Phiếu yêu cầu đăng ký, *Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký* (sau đây gọi là Phiếu yêu cầu) phải có đầy đủ chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm (*bên thế chấp, bên mua tài sản có bảo lưu quyền sở hữu*) và bên nhận bảo đảm (*bên nhận thế chấp, bên bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu*) hoặc người đại diện của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

2. Trường hợp hợp đồng *bảo đảm* đã được công chứng hoặc chứng thực thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của bên *bảo đảm* hoặc bên nhận *bảo đảm* hoặc người đại diện của bên *bảo đảm, bên nhận bảo đảm*<sup>1</sup>.

3. Phiếu yêu cầu chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận *bảo đảm* hoặc người đại diện của bên nhận *bảo đảm* đối với trường hợp yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký về bên nhận *bảo đảm*, sửa chữa sai sót thông tin về bên nhận *bảo đảm*, yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, yêu cầu xóa đăng ký.

---

<sup>1</sup> Sẽ sửa nội dung về phần chữ ký, con dấu (nếu có) của người đại diện tại các mẫu Phiếu yêu cầu đăng ký tương ứng với quy định này.

4. Phiếu yêu cầu chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của bên *bảo đảm* hoặc người *đại diện của bên bảo đảm* đối với trường hợp yêu cầu xóa đăng ký và có *biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm* hoặc văn bản đồng ý xóa đăng ký hoặc văn bản xác nhận giải chấp của bên *nhận bảo đảm*.

5. Phiếu yêu cầu chỉ cần chữ ký của Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản trong trường hợp Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản của doanh nghiệp bị lâm vào tình trạng phá sản là người yêu cầu đăng ký.

6. Trường hợp xóa đăng ký theo quy định tại điểm *i khoản 1 Điều 21 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP* và bên *bảo đảm*, bên *nhận bảo đảm* không thực hiện xóa đăng ký, thì Phiếu yêu cầu xóa đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu (nếu có) của Cơ quan thi hành án dân sự, văn phòng thừa phát lại đã kê biên, xử lý tài sản *bảo đảm*.

### **Điều 9. Phí đăng ký và trường hợp không phải nộp phí đăng ký**

1. Mức thu phí đăng ký, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khi đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất* được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký thế chấp là đối tượng không phải nộp phí đăng ký thì khi thực hiện đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đối chiếu giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp phí có trong hồ sơ lưu đăng ký thế chấp để làm cơ sở không thu phí đăng ký.

3. Trường hợp sửa chữa sai sót do lỗi của người thực hiện đăng ký thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp phí sửa chữa sai sót.

### **Điều 10. Biểu mẫu đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

Ban hành kèm theo Thông tư này các biểu mẫu đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất* sau đây:

1. Mẫu số 01/ĐKTC: Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp;

2. Mẫu số 02/ĐKHĐ: *Phiếu yêu cầu đăng ký bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có bảo lưu quyền sở hữu;*

3. Mẫu số 03/ĐKTĐ-SCSS: Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót;

4. Mẫu số 04/ĐKVB: Phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp;
5. Mẫu số 05/XĐK: Phiếu yêu cầu xóa đăng ký;
6. Mẫu số 06/CTĐK: Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;
7. Mẫu số 07/BSCB: Trang bổ sung về các bên ký kết hợp đồng *bảo đảm*;
8. Mẫu số 08/BSTS: Trang bổ sung về tài sản *bảo đảm*;
9. Mẫu số 09/DMHĐTC: Danh mục các hợp đồng *bảo đảm* đã đăng ký;
10. *Mẫu số 10/SDKTL: Sổ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;*
11. *Mẫu số 11/VBTB: Văn bản thông báo về việc kê biên, giải tỏa kê biên tài sản thi hành án;*
12. *Mẫu số 12/STN: Sổ tiếp nhận Văn bản thông báo về việc kê biên, giải tỏa kê biên tài sản thi hành án.*

**Điều 11. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

1. Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, hợp pháp, trung thực và chính xác của các thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký.

2. Sở Tư pháp ngoài nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Khoản 5 Điều 66 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 102/2017/NĐ-CP) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với *các cơ quan* có liên quan thực hiện các công việc sau đây:

a) *Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nội vụ và các cơ quan có liên quan* tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí đủ nguồn nhân lực, kinh phí để phục vụ hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký *biện pháp bảo đảm* tại địa phương; trang bị đầy đủ cơ sở vật chất, khuyến khích ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về *biện pháp bảo đảm* bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) *Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tại địa phương và các cơ quan có liên quan* kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các Văn phòng đăng ký đất đai tại địa phương về kết quả thực hiện đăng

ký, cung cấp thông tin về *biện pháp bảo đảm bằng* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) *Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan* rà soát, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký *biện pháp bảo đảm* tại địa phương; quy trình đăng ký, cung cấp thông tin về *biện pháp bảo đảm bằng* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với các quy định về hồ sơ, thủ tục của Thông tư này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

d) *Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tại địa phương và các cơ quan có liên quan* hướng dẫn, chỉ đạo các Văn phòng đăng ký đất đai, tổ chức hành nghề công chứng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của pháp luật về đăng ký *biện pháp* bảo đảm;

đ) *Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan* áp dụng các giải pháp nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân tích cực tra cứu thông tin về *biện pháp bảo đảm*, đẩy mạnh chia sẻ thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm ở địa phương.

## **Điều 12. Chế độ báo cáo, thống kê về công tác đăng ký *biện pháp bảo đảm bằng* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc báo cáo, thống kê cơ sở hàng năm về công tác *đăng ký, trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm bằng* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và gửi Sở Tư pháp để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc báo cáo, thống kê tổng hợp hàng năm về công tác *đăng ký, trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm bằng* quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tỉnh và gửi Bộ Tư pháp (đầu mối là Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm), Bộ Tài nguyên và Môi trường (đầu mối là Tổng cục Quản lý đất đai).

3. Thời hạn gửi báo cáo, thống kê định kỳ được thực hiện theo quy định của Bộ Tư pháp.

## **Chương II**

## **QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

***Điều 13. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai***

*1. Trường hợp đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất hoặc là người có chung quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án<sup>2</sup>, thì người yêu cầu đăng ký nộp các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 4, 5 và 6 Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.*

*2. Trường hợp đăng ký bảo lưu quyền sở hữu sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký nộp các giấy tờ quy định tại khoản 5 Điều 39 và khoản 1, 2, 4 Điều 42 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP<sup>3</sup>.*

***Điều 14. Đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký***

*1. Trường hợp có sự thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký mà các bên ký kết hợp đồng bảo đảm mới, thì không thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký mà thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại các Điều 39, 40, 42 và 48 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.*

*2. Trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm trong một hợp đồng bảo đảm và đã đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu các bên có yêu cầu đăng ký thay đổi với nội dung rút bớt tài sản bảo đảm (ví dụ: rút bớt 02 thửa đất đã thế chấp, rút bớt 02 tài sản gắn liền với đất được bảo lưu quyền sở hữu) đồng thời bổ sung tài sản bảo đảm (ví dụ: bổ sung 02 thửa đất, bổ sung 02 tài sản gắn liền với đất khác) thì người yêu cầu đăng ký nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.*

*3. Đối với các hợp đồng bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã đăng ký mà có thay đổi về địa chỉ hoặc thay đổi số chứng minh nhân*

---

<sup>2</sup> Tại cuộc họp Tổ Biên tập ngày 30-10-2018, Phòng Công chứng số 4 có ý kiến cho rằng quy định này không bao quát được trường hợp thế chấp sản thương mại hình thành trong tương lai (người mua sản thương mại vẫn có quyền sử dụng đất và là người chung quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án). Tạm thời đề xuất sử dụng phương án “*bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất, hoặc là người chung quyền sử dụng đất với Chủ đầu tư Dự án*” để giải quyết

<sup>3</sup> Theo quy định tại Điều 39 và Điều 42 Nghị định 102/2017/NĐ-CP, hồ sơ phải có bản chính Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khó có thể đáp ứng yêu cầu này trong trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất (thế chấp, mua bán có bảo lưu tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên đất thuê). Do đó, đưa thêm nội dung này để giải quyết vướng mắc nói trên.

dân, căn cước công dân, sổ chứng minh sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, sổ hộ chiếu, sổ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh, văn phòng đại diện, Giấy phép thành lập và hoạt động, Quyết định thành lập, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của bên bảo đảm khác với thông tin trên Giấy chứng nhận hoặc thay đổi thông tin về thửa đất thế chấp do dôn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất, thay đổi hiện trạng tài sản gắn liền với đất thì các bên không phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi theo quy định tại Thông tư này mà thực hiện thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

*Thủ tục xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp đổi Giấy chứng nhận được thực hiện khi có yêu cầu.*

4. Việc đăng ký thay đổi đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành được thực hiện đồng thời với thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận. Người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót theo Mẫu số 03/ĐKTD-SCSS cùng một (01) bộ hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường để Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận được cấp.

5. Đối với trường hợp đăng ký thay đổi quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Thông tư này thì trong Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót, các bên kê khai chi tiết về tài sản rút bớt, gồm các thông tin sau: Số của căn hộ, diện tích căn hộ, số thứ tự của tầng, tên tòa nhà (ghi tên tòa nhà) thuộc dự án (ghi tên dự án), địa chỉ dự án. Trường hợp rút bớt nhiều căn hộ trong cùng một dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì các bên lập Danh mục căn hộ và mô tả chi tiết các thông tin của căn hộ như trên.

6. Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, nay chủ sử dụng đất xây dựng nhà, công trình xây dựng trên đất và có nhu cầu đăng ký bổ sung tài sản đó thì các bên thực hiện đồng thời thủ tục chứng nhận quyền sở

*hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng vào Giấy chứng nhận và thủ tục đăng ký bổ sung tài sản bảo đảm.*

*7. Đối với trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký theo quy định tại Điều 18 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư rút bớt tài sản thế chấp do bán căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng đã đăng ký thế chấp thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.*

*8. Trường hợp thay thế bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do mua, bán nợ thì khi thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp hợp đồng mua bán nợ hoặc văn bản khác chứng minh cho việc mua, bán nợ để thay thế cho hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán tài sản có điều khoản về bảo lưu quyền sở hữu hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản về bảo lưu quyền sở hữu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.*

*9. Trường hợp bên nhận bảo đảm trong nhiều hợp đồng bảo đảm có sự thay đổi thông tin hoặc thay đổi bên nhận bảo đảm thì ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, người yêu cầu đăng ký nộp thêm một (01) bản Danh mục các hợp đồng bảo đảm đã đăng ký để đăng ký thay đổi đối với tất cả các hợp đồng đó<sup>4</sup>.*

*10. Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trong hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 97 Luật Đất đai năm 2013 mà có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai năm 2013 thì các bên ký kết hợp đồng bảo đảm không phải đăng ký thay đổi nội dung về Giấy chứng nhận trong hợp đồng bảo đảm đã đăng ký.*

*11. Trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm trong một phiếu yêu cầu đăng ký, nếu các bên xử lý tài sản bảo đảm mà mới xử lý được một số tài sản bảo đảm đó, thì các bên thực hiện đăng ký thay đổi với nội dung rút bớt tài sản bảo đảm đối với phần tài sản bảo đảm đã xử lý;*

*Các bên tham gia hợp đồng bảo đảm chỉ xóa đăng ký trong trường hợp đã xử lý xong toàn bộ tài sản bảo đảm.*

---

<sup>4</sup> Chuyển từ khoản 3 Điều 13 thành khoản 9 Điều 14 để đảm bảo thống nhất nội dung điều chỉnh về đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký.

12. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký thế chấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thay đổi thông tin trên Giấy chứng nhận (ví dụ như gia hạn thời hạn sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất...) thì các bên không phải xóa đăng ký thế chấp trước khi thực hiện thủ tục thay đổi nêu trên. Sau khi thay đổi thông tin, nếu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi lại nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận mới.

#### **Điều 15. Đăng ký trong trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm**

1. Trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm, các bên có thể ký kết hợp đồng bảo đảm mới hoặc hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp.

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm đã đăng ký có thỏa thuận về việc bảo đảm các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai của một bên có nghĩa vụ được xác định cụ thể, nay bổ sung thêm nghĩa vụ cho một chủ thể mới thì các bên có thể ký kết hợp đồng bảo đảm mới và thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đó hoặc ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm để thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi (bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm).

3. Trường hợp đăng ký thay đổi khi bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

4. Trường hợp đăng ký thay đổi khi bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm mà có sự thay đổi giá trị tài sản bảo đảm do định giá lại thì các bên không phải đăng ký thay đổi đối với giá trị tài sản bảo đảm mới đã được định giá lại.

#### **Điều 16. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở**

1. Việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở đã hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng) được thực hiện theo yêu cầu của các bên tham gia hợp đồng bảo đảm.

2. Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nay bên thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (được chứng

nhận quyền sử hữu nhà ở) thì các bên thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản và thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai nếu tiếp tục thế chấp nhà ở đó hoặc thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 46 và Điều 49 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.

3. Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là nhà biệt thự, nhà liền kề, khi bên thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các bên tiếp tục thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản và thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sang đăng ký thế chấp nhà ở đã hình thành, cơ quan có thẩm quyền không yêu cầu các bên tham gia hợp đồng thế chấp xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trước khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở.

**Điều 17. Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật<sup>5</sup>**

Trường hợp xóa đăng ký theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 21 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP thì người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký gồm các loại giấy tờ quy định tại điểm a, c, d khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật.

**Điều 18. Ghi nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm**

---

<sup>5</sup> Bổ sung Điều này do Nghị định 102/2017/NĐ-CP không có quy định về hồ sơ đối với trường hợp xóa đăng ký theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật (Điểm e khoản 1 Điều 21 Nghị định 102/2017/NĐ-CP). Vương mắc gặp phải trường hợp xóa đăng ký này là không giống như trường hợp đăng ký thay đổi do mua bán nợ. Nghị định 102/2017/NĐ-CP có quy định chung về hồ sơ đăng ký khi thực hiện đăng ký thay đổi, nên Thông tư có thể quy định về trường hợp đăng ký thay đổi do mua bán nợ. Tuy nhiên, Nghị định 102/2017/NĐ-CP chỉ có quy định về hồ sơ xóa đăng ký theo yêu cầu, và hồ sơ xóa đăng ký theo kết quả kê biên, xử lý tài sản, nên không thể quy định “nộp... để thay thế cho...” như đối với trường hợp đăng ký thay đổi do mua bán nợ.

1. Trường hợp đăng ký đăng ký thay đổi trong trường hợp bổ sung tài sản thế chấp thì ghi “Thế chấp... (ghi tên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại... (ghi tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp) trong Sổ Địa chính và Giấy chứng nhận.

Trường hợp đăng ký mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu lần đầu và đăng ký thay đổi trong trường hợp bổ sung tài sản mua bán có bảo lưu quyền sở hữu thì ghi “Bảo lưu quyền sở hữu đối với... (ghi tên tài sản mua bán có bảo lưu quyền sở hữu là tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) tại... (ghi tên và địa chỉ của bên bán tài sản gắn liền với đất có bảo lưu quyền sở hữu) trong Sổ Địa chính và Giấy chứng nhận hoặc Sổ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi trong trường hợp rút bớt tài sản bảo đảm thì ghi: “Xóa đăng ký đối với tài sản rút bớt là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số ...” trong Sổ Địa chính và Giấy chứng nhận<sup>6</sup>.

3. Trường hợp đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã được hình thành và bên bảo đảm đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận thì thể hiện nội dung thay đổi vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận khi có thay đổi là: “Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế chấp (ghi tên tài sản) tại (ghi tên bên nhận thế chấp)”;

4. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua tài sản hoặc người mua tài sản thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tra cứu thông tin về đăng ký thế chấp, nếu tài sản đó đang được thế chấp dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai nhưng bên thế chấp, bên nhận thế chấp không có Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi và chưa xóa đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì sau khi cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai ghi “Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế

<sup>6</sup> Thực tế nhiều trường hợp VPĐK gặp vướng mắc do không xác định được cách ghi khi thực hiện đăng ký thay đổi để bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm. Quy định về hướng dẫn tại khoản 5 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT; khoản 16 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (sửa đổi điểm b khoản 5 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT) không phù hợp khi bổ sung, rút bớt tài sản bảo đảm.

*chấp (ghi tên tài sản) tại (ghi tên bên nhận thế chấp)” vào Sổ địa chính và Giấy chứng nhận đã cấp.*

**Điều 19. Đăng ký thế chấp trong trường hợp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận**

*1. Trường hợp đăng ký thế chấp trong trường hợp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận trên Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai hoặc chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan tài nguyên và môi trường ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận;*

Sau khi Giấy chứng nhận được xác nhận thay đổi hoặc được ký, cấp theo quy định thì ghi nội dung đăng ký thế chấp và thời điểm đăng ký vào Sổ Địa chính, Giấy chứng nhận và Phiếu yêu cầu đăng ký và trả kết quả đăng ký.

*2. Trường hợp tài sản không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện việc đăng ký thế chấp, thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký.*

*3. Trường hợp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp trước khi tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận thì người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất khi thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp.*

**Điều 20. Lưu hồ sơ đăng ký**

*1. Hồ sơ lưu về đăng ký biện pháp bảo đảm gồm:*

*a) 01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực các loại giấy tờ sau: Hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai có bảo lưu quyền sở hữu; Giấy tờ chứng minh thuộc trường hợp không phải nộp lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, nếu có; Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (nếu có);*

*b) 01 bản chính hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau: Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản về việc đất được dùng để tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đăng ký thế chấp tài*

sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất; Văn bản ủy quyền hoặc văn bản chứng minh tư cách đại diện trong trường hợp *người ký phiếu yêu cầu đăng ký là người đại diện của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm;*

c) 01 bản sao các loại giấy tờ sau: Phiếu yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có chứng nhận đăng ký thế chấp; Quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai, nhà ở hình thành trong tương lai; *Giấy phép xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư trong trường hợp thế chấp đồng thời quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;* Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng công trình của dự án trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án xây dựng công trình; Bản vẽ thiết kế thể hiện được mặt bằng của tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là công trình xây dựng khác.

2. Hồ sơ lưu về đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký gồm:

a) 01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực của Hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng về việc thay đổi, *Hợp đồng mua bán nợ hoặc văn bản khác chứng minh mua bán nợ;*

b) 01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau: Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền; Văn bản khác chứng minh nội dung thay đổi trong trường hợp thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

c) 01 bản sao các loại giấy tờ sau: Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có chứng nhận nội dung thay đổi trong trường hợp nội dung thay đổi đã được ghi nhận trên Giấy chứng nhận; Danh mục các hợp đồng thế chấp đã đăng ký (nếu có).

3. Hồ sơ lưu về sửa chữa sai sót gồm:

a) 01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

b) 01 bản sao Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Giấy chứng nhận có nội dung sai sót; Phiếu yêu cầu

đăng ký có sai sót; Văn bản thông báo chỉnh lý thông tin sai sót về nội dung đăng ký trong trường hợp người thực hiện đăng ký tự phát hiện có sai sót trong hồ sơ địa chính do lỗi của mình hoặc Văn bản đính chính thông tin sai sót về nội dung đăng ký trong trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện sai sót.

4. Hồ sơ lưu về đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp gồm có:

a) *01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau:* Văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp; Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

b) 01 bản sao Phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

5. Hồ sơ lưu về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở gồm:

a) 01 bản chính Văn bản thông báo về việc xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản gửi đến trong trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

b) *01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao* Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

c) *01 bản chính hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau:* Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp có chứng nhận của cơ quan đăng ký; Văn bản cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản cấp; *Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng* do Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản cấp, nếu có.

6. Hồ sơ lưu về trao đổi thông tin với Cơ quan thi hành án dân sự về việc thông báo kê biên, giải tỏa kê biên tài sản gồm:

a) *01 bản chính Văn bản thông báo kê biên hoặc Văn bản thông báo giải tỏa kê biên tài sản;*

b) *01 bản chụp Văn bản thông báo về việc tiếp nhận và xử lý Văn bản thông báo kê biên hoặc Văn bản thông báo giải tỏa kê biên tài sản.*

7. Hồ sơ lưu về xóa đăng ký *biện pháp bảo đảm* gồm:

a) *01 bản chính hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau:* Văn bản đồng ý xóa đăng ký *biện pháp bảo đảm* của bên nhận thế chấp trong trường hợp người yêu cầu

xóa đăng ký là bên thế chấp; Văn bản ủy quyền trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người được ủy quyền;

b) 01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao các loại giấy tờ sau: Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm; Bản án, quyết định của Tòa án hoặc Quyết định của Trọng tài về việc hủy bỏ biện pháp bảo đảm, tuyên bố biện pháp bảo đảm vô hiệu;

b) 01 bản sao Phiếu yêu cầu xóa đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký và Giấy chứng nhận có chứng nhận xóa đăng ký thế chấp.

### **Chương III**

## **TRAO ĐỔI THÔNG TIN VỀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ CỦA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; CẬP NHẬT THÔNG TIN ĐÃ CÔNG BỐ VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

**Điều 21. Trao đổi thông tin giữa Cơ quan thi hành án dân sự với Văn phòng đăng ký đất đai**

1. Ngay trong ngày ra quyết định kê biên, quyết định giải tỏa kê biên tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyết định thi hành án để thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, quyết định thay đổi, áp dụng bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời; quyết định đình chỉ thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời), cơ quan thi hành án dân sự gửi thông báo về kê biên tài sản thi hành án, giải tỏa kê biên tài sản thi hành án hoặc thông báo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời<sup>7</sup> tới Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất, tài sản gắn liền với đất bị kê biên theo một trong các phương thức nêu tại Điều 6 của Thông tư này.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận và xử lý thông tin được trao đổi theo quy định tại Điều 22 của Thông tư này. Trong trường hợp thông tin trao đổi không thuộc thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai từ chối trao đổi thông tin. Việc từ chối trao đổi thông tin được thực hiện bằng văn bản ngay trong ngày nhận được văn bản trao đổi thông tin hoặc chậm nhất là trong ngày làm việc tiếp theo kể từ thời điểm nhận được văn bản trao đổi thông tin do cơ quan có thẩm quyền gửi đến,

<sup>7</sup> Sẽ bổ sung mẫu Văn bản thông báo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hoặc sửa mẫu hiện tại về Văn bản trao đổi thông tin để bổ sung nội dung này.

trong đó phải nêu rõ lý do từ chối và hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

3. Thông tin liên quan đến tài sản kê biên do Cơ quan thi hành án dân sự trao đổi gồm: Quyết định kê biên hoặc Quyết định giải tỏa kê biên tài sản thi hành án (Ngày, tháng, năm ký Quyết định; Số Quyết định); thông tin về người phải thi hành án và chủ sở hữu tài sản, thông tin về tài sản kê biên.

Thông tin liên quan đến tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Cơ quan thi hành án dân sự trao đổi bao gồm: Quyết định thi hành án để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Quyết định thay đổi, áp dụng bổ sung biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc Quyết định đình chỉ thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (Ngày, tháng, năm ký Quyết định; Số Quyết định); thông tin về chủ sở hữu tài sản; thông tin về tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

### **Điều 22. Tiếp nhận và xử lý thông tin được trao đổi**

1. Sau khi tiếp nhận Văn bản thông báo việc kê biên, giải tỏa kê biên tài sản; Văn bản thông báo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Văn phòng đăng ký ghi vào Sổ tiếp nhận việc trao đổi thông tin; ghi thông tin về việc kê biên, giải tỏa kê biên hoặc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào Sổ Địa chính và thông báo bằng văn bản cho Cơ quan thi hành án dân sự về việc tiếp nhận và xử lý văn bản thông báo kê biên, giải tỏa kê biên, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; lưu trữ, quản lý văn bản trao đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

2. Khi tiếp nhận văn bản thông báo việc kê biên tài sản thi hành án, trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện có giao dịch, hợp đồng được đăng ký theo tên của người phải thi hành án trong thời gian từ khi Cơ quan thi hành án dân sự xác minh về tài sản dự định kê biên đến khi Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản thông báo việc kê biên tài sản, thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho Chấp hành viên về các giao dịch, hợp đồng đó cùng với việc trả kết quả xử lý văn bản thông báo việc kê biên tài sản.

3. Khi tiếp nhận văn bản thông báo về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện có giao dịch, hợp đồng được đăng ký theo tên của chủ sở hữu tài sản và tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho Chấp hành viên về các giao dịch, hợp đồng đó cùng với việc trả kết quả xử lý văn bản thông báo việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

### **Điều 23. Cập nhật thông tin về tài sản bảo đảm đã công bố**

*Sau khi gửi thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường để công bố biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định tại Điều 64 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, nếu các bên tham gia giao dịch thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, sửa chữa sai sót, xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đó thì sau khi thực hiện đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin về việc đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót, xóa đăng ký cho Sở Tài nguyên và Môi trường để cập nhật thông tin về tài sản bảo đảm đã công bố.*

### **Chương III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

##### **Điều 24. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày.... tháng... năm....
2. Thông tư này thay thế cho Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

##### **Điều 25. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với những địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì thẩm quyền đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được xác định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư

ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở.

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trong hồ sơ đăng ký thế chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, nay có nhu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không phải xóa đăng ký thế chấp. Sau khi hoàn thành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm ghi nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận cũ sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai chưa sử dụng Sổ địa chính (điện tử) thì sử dụng Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để thực hiện việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, trừ trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT mà có yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, sửa chữa sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký thì thực hiện việc đăng ký theo quy định của Thông tư này.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở mà chưa thực hiện chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo quy định của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT thì thực hiện chuyển tiếp theo quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư này.

5. Đối với các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà

có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất do tài sản đã hình thành, nghiệm thu và được chứng nhận quyền sở hữu thì người yêu cầu đăng ký thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký như thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở.

6. Trường hợp các giao dịch bảo đảm đã được đăng ký trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà vẫn còn hiệu lực, thì tổ chức, cá nhân không phải thực hiện đăng ký lại các biện pháp bảo đảm, hợp đồng đó theo quy định của Thông tư này.

## **Điều 26. Trách nhiệm thi hành**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở, ban, ngành có liên quan tại địa phương thực hiện Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì cá nhân, tổ chức phản ánh kịp thời về Bộ Tư pháp để nghiên cứu, giải quyết./.

### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Thứ trưởng (để biết);
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Website Chính phủ;
- Công báo (02 bản);
- Các đơn vị thuộc Bộ Tư pháp;
- Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cổng Thông tin điện tử của Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, Cục ĐKQGDBĐ.

**BỘ TRƯỞNG**

**Lê Thành Long**