|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TƯ PHÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-BTP | *Hà Nội, ngày tháng năm 2021* |

DỰ THẢO

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2021, Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là dự thảo Nghị định) như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

**1. Về cơ sở chính trị, pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII và các văn kiện khác của Đảng[[1]](#footnote-2) đã xác định cụ thể nhiệm vụ, giải pháp: Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN. 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…. Trong đó, thể chế đầy đủ quyền sở hữu, đảm bảo hiệu lực thực thi, bảo vệ có hiệu quả quyền sở hữu tài sản; hoàn thiện các 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…;

- Nghị quyết số 99/2021/NQ-CP ngày 30/8/2021 của Chính phủ ban hành 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: 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, thị trường bảo hiểm… 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…

- Nghị quyết số 01/2021/NQ-CP ngày 01/01/2021 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2021 và Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2021 đã giao Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Nghị định, trình Chính phủ trong tháng 11/2021.

**2. Về đáp ứng yêu cầu đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật**

*Một là*, xây dựng Nghị định để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất, bao quát được sự thay đổi trong quy định của pháp luật liên quan như Luật Chứng khoán năm 2019, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08/4/2020 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử…

*Hai là,* đảm bảo sự 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 trong pháp luật về đăng ký giao dịch, tài sản nói chung, đăng ký biện pháp bảo đảm nói riêng; góp phần đảm bảo thực thi nguyên tắc công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015.

**3. Về khắc phục những vướng mắc, bất cập trong quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP**

Việc xây dựng Nghị định để tập trung tháo gỡ vướng mắc, bất cập phát sinh từ chính quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP như: chưa bao quát được hết hiệu quả, hiệu lực của việc đăng ký; từ chối đăng ký; thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký; ngôn ngữ sử dụng, chữ ký, con dấu trong đăng ký; trả kết quả đăng ký; đăng ký thay đổi, xóa đăng ký; việc tách bạch giữa xóa đăng ký với hủy đăng ký do hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu; cơ chế chỉnh lý thông tin có sai sót; phương thức thanh toán phí đăng ký; nộp hồ sơ đăng ký trên môi trường điện tử; trao đổi thông tin giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền…

**4. Về đáp ứng yêu cầu phát triển mới của kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế**

Thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế của đất nước ta trong thời gian qua cho thấy, trong phạm vi thẩm quyền của Chính phủ, bên cạnh những kết quả đạt được thì một yêu cầu khách quan đặt ra cần được giải quyết là, thể chế về đăng ký biện pháp bảo đảm, hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm phải được đổi mới hơn, hoàn thiện hơn để thực sự là công cụ pháp lý, bảo chứng của sự an toàn, minh bạch về tài sản, giao dịch; người dân, doanh nghiệp tiếp cận được các nguồn vốn với chi phí thấp để phát triển sản xuất kinh doanh; chủ thể tài trợ vốn an tâm hơn khi cung ứng vốn cho thị trường một cách an toàn, ổn định; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền có được bằng chứng pháp lý chính xác, thuận tiện về biện pháp bảo đảm trong thực hiện quản lý nhà nước hoặc khi giải quyết các vụ việc theo quy định của pháp luật; góp phần cải thiện chỉ số hợp đồng về năng lực cạnh tranh ở Việt Nam.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Mục đích**

Việc xây dựng Nghị định là để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm; thực hiện hiệu quả chiến lược cải cách thủ tục hành chính, chất lượng cung cấp dịch vụ công về đăng ký, hiệu quả của cơ quan đăng ký và hệ thống đăng ký; khắc phục những vướng mắc, bất cập phát sinh trong quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm hiện hành; nắm bắt, bao quát được những vấn đề, yêu cầu mới phát sinh trong thực tiễn và trong quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

**2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định**

2.1. 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 dự thảo Nghị định với hệ thống pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan mà CHXHCN Việt Nam là thành viên.

2.2. 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 các chuỗi cung ứng vốn cho nền kinh tế.

2.3. 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 hiện hành của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về đăng ký biện pháp bảo đảm.

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

2.5. Minh bạch, cụ thể, thống nhất, dễ hiểu về ngôn ngữ, kỹ thuật văn bản trong dự thảo Nghị định.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Để xây dựng dự thảo Nghị định, Bộ Tư pháp đã phối hợp với Văn phòng Chính phủ, các Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan và địa phương triển khai các công việc sau đây:

1. Thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập xây dựng dự thảo Nghị định;

2. Xây dựng dự thảo Nghị định và tài liệu thuộc Hồ sơ dự thảo Nghị định;

3. Tổ chức lấy ý kiến của các Bộ, cơ quan liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, hiệp hội ngành nghề liên quan, một số địa phương; chuyên gia và các đối tượng chịu tác động trực tiếp của Nghị định với hình thức đa dạng, linh hoạt, phù hợp với bối cảnh phòng chống đại dịch Covid-19;

4. Đăng tải dự thảo Nghị định, tài liệu khác thuộc Hồ sơ dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ để lấy ý kiến rộng rãi mọi cá nhân, tổ chức;

5. Dự thảo Nghị định được thẩm định vào ngày …/…/2021.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định và kết quả lấy ý kiến, Bộ Tư pháp đã phối hợp với Văn phòng Chính phủ, các Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện dự thảo Nghị định, tài liệu khác thuộc Hồ sơ dự thảo Nghị định.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Bố cục**

Dự thảo Nghị định được bố cục thành 06 chương, 74 điều, bao gồm:

- Chương I. Quy định chung (Điều 1 – Điều 10);

- Chương II. Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm và quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 11 – Điều 15);

- Chương III. Thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 16 – Điều 58);

- Chương IV. Đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (Điều 59 – Điều 64);

- Chương V. Cung cấp thông tin, trao đổi thông tin (Điều 65 – Điều 71);

- Chương VI. Điều khoản thi hành (Điều 72 – Điều 74).

**2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

**2.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)**

Dự thảo Nghị định xác định, phạm vi điều chỉnh của Nghị định là quy định thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản; quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

**2.2. Về nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin, trao đổi thông tin (Điều 4)**

Nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong đăng ký, cung cấp thông tin, trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm, tạo thuận lợi cho hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin của cơ quan đăng ký, dự thảo Nghị định quy định nguyên tắc về thông tin về biện pháp bảo đảm phải được công khai, được cung cấp theo yêu cầu, được trao đổi thông tin theo quy định của pháp luật; thực hiện đúng thủ tục, thẩm quyền, thời hạn, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm, không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định; cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm và nội dung thuộc quyền thỏa thuận của các bên trong hợp đồng bảo đảm; trung thực trong kê khai, cung cấp, trao đổi thông tin; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin được kê khai, được cung cấp, được trao đổi.

**2.3. Về hiệu lực của đăng ký (Điều 5 và Điều 60)**

Để đảm bảo minh bạch về hiệu quả, hiệu lực của đăng ký, tách bạch được giữa đăng ký biện pháp bảo đảm và đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (sau đây gọi là đăng ký khác), Nghị định quy định:

- Thời điểm phát sinh, thời điểm chấm dứt của hiệu lực đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác;

- Hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm là căn cứ để xác định thời hạn có hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Hiệu lực của việc đăng ký khác chỉ là để thông báo, công khai thỏa thuận, cam kết trong giao dịch dân sự; không phải là căn cứ xác định hiệu lực của giao dịch dân sự, hiệu lực đối kháng với người thứ ba;

- Tách bạch giữa hiệu lực của việc xóa đăng ký trong trường hợp biện pháp bảo đảm chấm dứt theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật với hủy đăng ký do hợp đồng bảo đảm bị tuyên vô hiệu theo bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án, Trọng tài hoặc biện pháp bảo đảm được đăng ký tại cơ quan đăng ký không có thẩm quyền.

**2.4. Về thẩm quyền của cơ quan đăng ký (Điều 11, Điều 70, Điều 71)**

Để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật liên quan, minh bạch, thuận lợi về thẩm quyền đăng ký, quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm, dự thảo Nghị định bổ sung thẩm quyền đăng ký của Tổng Công ty lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam đối với đăng ký liên quan đến chứng khoán đã được đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Đồng thời, bên cạnh quy định thẩm quyền chung, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, dự thảo Nghị định cũng quy định cụ thể các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền riêng của từng cơ quan đăng ký, cụ thể hóa cơ chế pháp lý về trao đổi thông tin giữa cơ quan đăng ký với cơ quan, người có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật về thẩm quyền trao đổi thông tin, nguyên tắc, nội dung trao đổi thông tin, hình thức, thời hạn trao đổi thông tin.

**2.5. Về đáp ứng nhu cầu của người dân, doanh nghiệp trong đảm bảo sự minh bạch, công khai về tài sản, giao dịch liên quan đến tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (các điều 10, 59, 61, 62, 63 và 64)**

Để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân, doanh nghiệp trong đăng ký, cung cấp thông tin; đáp ứng nhu cầu minh bạch, công khai thông tin về tài sản, giao dịch liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, dự thảo Nghị định quy định:

- Cơ quan đăng ký có thể cung cấp một số dịch vụ theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đăng ký;

- Các trường hợp đăng ký khác theo yêu cầu của người dân, doanh nghiệp để thông báo, công khai thỏa thuận, cam kết trong giao dịch dân sự liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

**2.6. Về hồ sơ, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin**

*2.6.1. Về hồ sơ đăng**ký, cung cấp thông tin*

Để đảm bảo sự minh bạch, thống nhất về hồ sơ đăng ký, tránh làm phát sinh những yêu cầu không phù hợp trong thực tiễn đăng ký, dự thảo Nghi định quy định cụ thể:

- Thông tin phải có trên Phiếu yêu cầu đăng ký; các Biểu mẫu là tài liệu, giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ; chữ ký, con dấu trong đăng ký; ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký; việc mô tả thông tin về tài sản bảo đảm trong một số trường hợp cụ thể, ví dụ: động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã được đăng ký tập trung (các điều 7, 8, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 50, 51, 54, 57, 68);

- Thành phần hồ sơ đăng ký đối với trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm có tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở; tài sản hình thành trong tương lai; tài sản là cây hằng năm, công trình tạm; tài sản là dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án trồng cây lâu năm, cây hằng năm, dự án khác có sử dụng đất, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất; hồ sơ đăng ký khác (các điều 39, 40, 63);

- Cụ thể hóa thành phần hồ sơ đăng ký thay đổi đối với trường hợp mua bán quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác; hồ sơ xóa đăng ký đối với trường hợp tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm, như: bên bảo đảm, Cơ quan thi hành án dân sự, người mua tài sản bảo đảm bị xử lý, người nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm… (các điều 41, 47, 51, 57, khoản 4 Điều 42).

*2.6.2. Về thủ tục đăng ký*

Thủ tục đăng ký được dự thảo Nghị định quy định theo cách tiếp cận, quy định thủ tục chung trong đăng ký biện pháp bảo đảm, đồng thời quy định thủ tục tiêng theo từng loại tài sản bảo đảm, trong đó:

*a) Về các trường hợp đăng ký (các điều 11, 36, 45, 49, 53 và 59)*

Để đảm bảo bao quát đầy đủ các trường hợp đăng ký, thuận tiện cho việc áp dụng, xác định thẩm quyền của cơ quan đăng ký, dự thảo Nghị định không quy định chung các trường hợp đăng ký mà cụ thể hóa các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm theo từng loại tài sản. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, dự thảo Nghị định bổ sung cơ chế pháp lý về đăng ký thế chấp bằng căn hộ lưu trú (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel), nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại để đáp ứng yêu cầu phát sinh trong thực tiễn. Đồng thời, dự thảo Nghị định cũng quy định cụ thể các trường hợp đăng ký khác và thẩm quyền thực hiện việc đăng ký này.

*b) Về từ chối đăng ký (Điều 6, Điều 43)*

Để minh bạch, hạn chế sự tùy tiện trong từ chối đăng ký và để hạn chế rủi ro, phát sinh thêm chi phí cho người yêu cầu đăng ký, dự thảo Nghị định quy định:

- Cơ quan đăng ký chỉ thực hiện việc từ chối đăng ký khi có căn cứ được quy định trong Nghị định. Bên cạnh đó, dự thảo Nghị định cụ thể hóa một số trường hợp Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh vẫn thực hiện việc đăng ký khi thông tin mà các bên thỏa thuận mô tả tài sản bảo đảm không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận hoặc thông tin được lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền.

- Cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký vì lý do: tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm… Cơ quan đăng ký không yêu cầu người yêu cầu đăng ký sửa đổi thông tin, nội dung này.

*c) Về người yêu cầu đăng ký (khoản 4 Điều 7, Điều 9, Điều 16)*

Để đảm bảo phù hợp về thẩm quyền yêu cầu đăng ký theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và pháp luật liên quan, dự thảo Nghị định quy định người yêu cầu đăng ký theo hướng tách bạch người có quyền yêu cầu đăng ký lần đầu với người có quyền yêu cầu trong đăng ký thay đổi và xóa đăng ký; quy định cụ thể thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người đại diện trong đăng ký; quyền và nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký.

*d) Về nộp, tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin; trả kết quả đăng ký, cung cấp thông tin (các điều 12, 18, 19, 20, 21)*

Để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp, cũng như đảm bảo tính khả thi trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin, dự thảo Nghị định bên cạnh tiếp tục quy định về việc nộp hồ sơ đăng ký theo phương thức nộp hồ sơ qua môi trường điện tử và nộp hồ sơ đăng ký bằng bản giấy thì đã cụ thể hóa hơn quy trình tiếp nhận, kiểm tra thành phần hồ sơ đăng ký của cơ quan đăng ký, trong đó:

- Tách bạch thời hạn giải quyết hồ sơ khi từ chối đăng ký với thời hạn giải quyết hồ sơ để thực hiện đăng ký;

- Các trường hợp cơ quan đăng ký không thực hiện đăng ký do có sự kiện bất khả kháng trong việc tiếp nhận hồ sơ, giải quyết hồ sơ đăng ký và thời hạn giải quyết hồ sơ trong trường hợp này;

- Việc thông báo cho người yêu cầu đăng ký để hướng dẫn hoàn thiện, bổ sung thành phần hồ sơ; việc gửi giấy tờ, tài liệu tới cơ quan có thẩm quyền để xác minh trong phát hiện trường hợp giấy tờ, chữ ký, con dấu trong hồ sơ có dấu hiệu giả mạo và thời hạn giải quyết hồ sơ trong trường hợp này;

- Phương thức trả kết quả đăng ký phù hợp với phương thức nộp hồ sơ đăng ký, giá trị pháp lý của kết quả đăng ký;

- Cơ chế, quy trình thực hiện việc đăng ký trên môi trường điện tử.

*2.6.6. Về đăng ký thay đổi (Điều 22)*

Để đảm bảo tính chính xác của thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, hạn chế các thủ tục đăng ký thay đổi không cần thiết, dự thảo Nghị định tách biệt giữa các trường hợp phải đăng ký thay đổi với các trường hợp đăng ký thay đổi khi có yêu cầu; thực hiện xóa đăng ký đối với nội dung được đăng ký thay đổi trong trường hợp rút bớt tài sản bảo đảm; làm rõ hơn trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký khi không thực hiện đăng ký đối với trường hợp phải đăng ký thay đổi;

*2.6.7. Về xóa đăng ký (các điều 25, 42, 47, 51, 57, 62, 63)*

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao quát đầy đủ các tình huống phát sinh trong thực tiễn, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của chủ sở hữu tài sản, chủ thể khác liên quan, dự thảo Nghị định cụ thể hóa:

- Các trường hợp xóa đăng ký để phù hợp với thực tiễn và phù hợp với thay đổi của quy định pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ví dụ: xóa đăng ký trong trường hợp tài sản bảo đảm không còn do bị chia, tách thành nhiều tài sản, được sáp nhập, hợp nhất, trộn lẫn, được dùng để góp vốn; tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

- Ghi nhận việc xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt đối với trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm; trường hợp xóa đăng ký một phần nội dung thì không làm thay đổi hoặc chấm dứt hiệu lực đăng ký của nội dung không bị xóa;

- Bổ sung quy định về các trường hợp cơ quan đăng ký chủ động xóa đăng ký, ví dụ: chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở; nhận được bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký xóa đăng ký;

- Trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký trong trường hợp không thực hiện xóa đăng ký khi có căn cứ để việc đăng ký phải xóa;

- Bổ sung quy định về xóa đăng ký đối với trường hợp đăng ký khác.

*2.6.8. Về hủy việc đăng ký (Điều 26, Điều 62)*

Để đảm bảo phù hợp với bản chất pháp lý của hiệu lực giao dịch, hợp đồng, hiệu lực của việc đăng ký, dự thảo Nghị định bổ sung cơ chế pháp lý về hủy việc đăng ký, tách bạch khỏi thủ tục xóa đăng ký. Theo đó, việc đăng ký biện pháp bảo đảm bị hủy khi có bản án, quyết định có hiệu lực của tòa án, trọng tài tuyên bố hợp đồng bảo đảm vô hiệu, việc đăng ký không đúng thẩm quyền hoặc trường hợp khác theo quy định của luật mà dẫn tới biện pháp bảo đảm đó phải bị hủy; không thừa nhận hiệu lực của đăng ký kể từ thời điểm đăng ký; cơ chế pháp lý xử lý trong trường hợp hủy đăng ký, hoãn hủy việc đăng ký; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan.

*2.6.9. Về cung cấp thông tin (Điều 65 – Điều 69)*

Để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với quy định pháp luật về tiếp cận thông tin, cụ thể hóa nguyên tắc thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản, về thỏa thuận, cam kết được cung cấp theo yêu cầu và phải được công khai, dự thảo Nghị định cụ thể hóa cơ chế pháp lý về công khai thông tin, nội dung, phương thức, tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin.

**2.7. Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 72)**

Để đảm bảo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp, phù hợp với thực tiễn hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm, Dự thảo Nghị định quy định cụ thể trường hợp chuyển tiếp đối với biện pháp bảo đảm được xác lập, đăng ký trước thời điểm Nghị định mới có hiệu lực và thẩm quyền đăng ký liên quan đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

**V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN CHÍNH PHỦ**

*(Cập nhật sau khi lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương và các chủ thể chịu tác động trực tiếp của dự thảo Nghị định)*

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm, Bộ Tư pháp kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Báo cáo thẩm định dự thảo Nghị định; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định; (4) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của Nghị định; (5) Báo cáo đánh giá tác động chính sách; (6) Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định; (7) Bản đánh giá tác động thủ tục hành chính; (8) Báo cáo lồng ghép vấn đề bình đẳng giới; (9) Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 01/01/2021 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách Nhà nước năm 2021; (10) Báo cáo sơ kết số …/BC-BTP ngày …./…./2021; (11) Bản chụp ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ).*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);  - Văn phòng Chính phủ (để phối hợp);  - Lưu: VT, Cục ĐKQGGDBĐ. | **BỘ TRƯỞNG**  **Lê Thành Long** |

1. Nghị quyết số 10/NQ-TW ngày 03/6/2017 về phát triển kinh tế tư nhân trở thành một động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và Nghị quyết số 11/NQ-TW ngày 03/6/2017 về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII; Nghị quyết số 50/NQ-TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030. [↑](#footnote-ref-2)