|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2021/NĐ-CP | *Hà Nội, ngày ….. tháng …… năm 2021* |

**DỰ THẢO 2**

**NGHỊ ĐỊNH****[[1]](#footnote-1)**

**Về đăng ký biện pháp bảo đảm**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

*Căn cứ Bộ luật Hàng hải Việt Nam ngày 25 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 11 tháng 12 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

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

*Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;*

*Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;*

*Chính phủ ban hành Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, chủ thể khác có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Cá nhân, tổ chức có yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, về đăng ký khác liên quan đến tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

3. Cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm; cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm; cơ quan, người có thẩm quyền trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm.

4. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là đăng ký) là việc cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm, trừ cầm giữ tài sản.

2. Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là cung cấp thông tin) là việc cơ quan đăng ký cung cấp các thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, được lưu trữ trong sổ đăng ký hoặc cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của cá nhân hoặc tổ chức.

3. Trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là trao đổi thông tin) là việc cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định pháp luật thực hiện việc trao đổi thông tin trong quản lý nhà nước, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật có liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (sau đây gọi là đăng ký khác) là việc đăng ký theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hoặc theo yêu cầu của chủ thể của hành vi pháp lý đơn phương để thông báo, công khai thỏa thuận, cam kết của mình trong giao dịch dân sự có liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

5. Giấy chứng nhận được cấp theo quy định của pháp luật bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản là động sản, Giấy chứng nhận đăng ký tàu biển Việt Nam, Giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu tàu bay; giấy tờ khác xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản là động sản theo quy định của pháp luật; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 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 sở hữu công trình xây dựng; 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).

6. Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ là phiếu được kê khai đầy đủ và đúng các nội dung phải kê khai trong Mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

7. Hồ sơ đăng ký hợp lệ là hồ sơ có Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ và giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định của Nghị định này.

8. Sổ đăng ký bao gồm Sổ Địa chính; Sổ Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; Sổ Đăng bạ tàu bay Việt Nam; Sổ Đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam; Sổ Đăng ký thông tin biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán hoặc sổ khác theo quy định của pháp luật khác liên quan.

Sổ đăng ký có thể là sổ giấy hoặc sổ điện tử.

9. Hủy việc đăng ký là việc cơ quan đăng ký ghi nhận vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc không thừa nhận kết quả đăng ký kể từ thời điểm biện pháp bảo đảm được đăng ký do có căn cứ hủy quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị định này.

10. Mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm là ký hiệu dãy số và tài khoản đăng ký trực tuyến (gồm tên đăng nhập và mật khẩu) cấp cho cá nhân, tổ chức để đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm.

11. Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm là tập hợp các dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

12. Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm là hệ thống các thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản đã được đăng ký trong phạm vi cả nước.

Điều 4. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin, trao đổi thông tin

1. Thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản, về thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký được cung cấp theo yêu cầu, được trao đổi theo quy định của pháp luật; tài sản, thỏa thuận, cam kết sau khi được đăng ký phải được công khai thông tin về việc đã được cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký theo quy định.

2. 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 này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc kê khai thông tin nào mà Nghị định này không quy định phải có trong hồ sơ đăng ký.

3. 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.

4. Cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm, thỏa thuận về điều kiện đảm bảo cho nhau thực hiện việc đăng ký và nội dung thỏa thuận khác trong hợp đồng bảo đảm.

Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai, động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung thì cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trong Phiếu yêu cầu đăng ký. Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin về tài sản bảo đảm được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

Điều 5. Hiệu lực của đăng ký

1. Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký vào sổ đăng ký.

Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này thì thời điểm có hiệu lực của đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được tính từ thời điểm đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất.

Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung là thời điểm nội dung đăng ký được cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm.

2. Thời hạn có hiệu lực của việc đăng ký được tính từ thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều này đến thời điểm được xóa theo quy định tại Nghị định này.

Việc đăng ký không có hiệu lực trong trường hợp quy định tại Điều 26 Nghị định này.

Thời hạn có hiệu lực của việc đăng ký quy định tại khoản này là căn cứ để xác định thời hạn có hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba được quy định tại Bộ luật Dân sự.

Việc đăng ký có hiệu lực là căn cứ để các chủ thể thực hiện các quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; xác lập, thực hiện giao dịch dân sự; quyền, nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9 Nghị định này.

3. Việc đăng ký thay đổi không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký và không làm chấm dứt hiệu lực của việc đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trong các trường hợp sau đây, thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản hoặc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký thay đổi vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm:

a) Bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới;

b) Bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm không thuộc trường hợp bảo đảm nghĩa vụ phát sinh trong tương lai mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới.

5. Trường hợp xóa đăng ký hoặc xóa một phần nội dung đã được đăng ký theo quy định tại Điều 25 Nghị định này thì chấm dứt hiệu lực của việc đăng ký đối với toàn bộ nội dung hoặc một phần nội dung đã được xóa kể từ thời điểm cơ quan đăng ký ghi nhận nội dung xóa đăng ký vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm.

Trường hợp xóa một phần nội dung đã được đăng ký thì không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với phần nội dung khác của biện pháp bảo đảm.

6. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc đăng ký đối với nghĩa vụ tiếp theo không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực đăng ký biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đã được đăng ký trước đó, cơ quan đăng ký không được yêu cầu xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã đăng ký trước đó.

7. Trường hợp hủy một phần nội dung đã được đăng ký thì không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với phần nội dung khác của biện pháp bảo đảm.

8. Quy định về hiệu lực đăng ký tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này không áp dụng cho đăng ký khác theo yêu cầu liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 59 Nghị định này. Hiệu lực của đăng ký khác thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định này.

Điều 6. Từ chối đăng ký

1. Cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Không thuộc thẩm quyền đăng ký, trường hợp đăng ký quy định tại các điều 11, 36, 45, 49, 53 và 59 Nghị định này;

b) Khi phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 38 và Điều 43 Nghị định này; thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm không phù hợp với thông tin trong tài khoản đăng ký trực tuyến đối với trường hợp biện pháp bảo đảm được đăng ký trực tuyến theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định này;

c) Kê khai thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký không đúng quy định tại Nghị định này. Căn cứ này không áp dụng trong trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ trực tiếp tại cơ quan đăng ký đã khắc phục được ngay thông tin không phù hợp;

d) Yêu cầu đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với thông tin không được lưu trữ tại cơ quan đăng ký;

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

e) Khi cơ quan đăng ký nhận được văn bản của Chấp hành viên của cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm mà bên bảo đảm là người phải thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án là tài sản bảo đảm do cơ quan thi hành án gửi đến; nhận được văn bản của cơ quan tiến hành tố tụng theo quy định của pháp luật về tố tụng, cơ quan nhà nước khác có thẩm quyền về việc yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm theo quy định của luật.

g) Người yêu cầu đăng ký quy định tại Điều 16 Nghị định này không nộp phí đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định này hoặc quy định khác của pháp luật liên quan;

h) Trường hợp khác mà luật quy định cơ quan đăng ký không thực hiện việc đăng ký.

2. Cơ quan đăng ký chỉ thực hiện việc từ chối đăng ký khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này. Việc từ chối đăng ký phải bằng văn bản, trong đó phải nêu rõ căn cứ cụ thể cho việc từ chối.

Trường hợp căn cứ từ chối thuộc điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì trong văn bản từ chối có hướng dẫn nội dung cần được hoàn thiện, bổ sung theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm nhưng có khiếu nại hoặc có tranh chấp về tài sản bảo đảm thì cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi có văn bản chứng minh về việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận, thụ lý giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký vì lý do: tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm về giá trị tài sản bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm, điều kiện đảm bảo cho nhau thực hiện việc đăng ký, 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, thời hạn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thỏa thuận về tài sản bảo đảm khác không phải là tài sản được yêu cầu đăng ký, bên bảo đảm đồng thời là đại diện của người có nghĩa vụ được bảo đảm, nội dung khác mà các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Cơ quan đăng ký không yêu cầu người yêu cầu đăng ký sửa đổi thông tin, nội dung quy định tại khoản này.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký không đồng ý với việc từ chối đăng ký thì thực hiện việc khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trường hợp khiếu nại về việc từ chối đăng ký theo căn cứ quy định tại điểm e khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng, thi hành án dân sự, pháp luật khác liên quan.

5. Trường hợp cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì áp dụng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 7. Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký

1. Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm thông tin về: người yêu cầu đăng ký; số hợp đồng bảo đảm (nếu có), thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm; biện pháp bảo đảm được đăng ký; bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; tài sản bảo đảm.

2. Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi bao gồm thông tin về: người yêu cầu đăng ký thay đổi; số đăng ký của biện pháp bảo đảm có yêu cầu thay đổi; nội dung có yêu cầu thay đổi.

3. Thông tin trên Phiếu yêu cầu xóa đăng ký bao gồm thông tin về: người yêu cầu xóa đăng ký; căn cứ xóa đăng ký; số đăng ký của biện pháp bảo đảm có yêu cầu xóa; tài sản bảo đảm thuộc biện pháp bảo đảm có yêu cầu xóa.

4. Thông tin về bên bảo đảm, thông tin về bên nhận bảo đảm, thông tin về chủ thể khác có quyền yêu cầu đăng ký quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này bao gồm:

a) Trường hợp là cá nhân: họ tên, địa chỉ nơi thường trú hoặc nơi cư trú khác phù hợp với quy định của pháp luật, số chứng minh nhân dân hoặc số căn cước công dân hoặc số giấy chứng minh được cấp theo quy định của Luật Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng đối với công dân Việt Nam; số của giấy tờ khác xác định tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật; số hộ chiếu đối với người nước ngoài;

b) Trường hợp là tổ chức: tên, địa chỉ trụ sở; mã số doanh nghiệp đối với tổ chức là doanh nghiệp; mã số thuế hoặc số giấy chứng nhận đăng ký (nếu có) đối với tổ chức khác; người đại diện của tổ chức.

Trường hợp pháp nhân thực hiện việc đăng ký thông qua chi nhánh của pháp nhân thì chi nhánh kê khai thông tin của mình theo quy định tại điểm này.

Trường hợp tổ chức là tổ chức tín dụng thì bao gồm tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo quy định của pháp luật về ngân hàng;

c) Trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người yêu cầu cung cấp thông tin là cá nhân, tổ chức mang quốc tịch nước ngoài hoặc được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài thì kê khai theo thông tin về họ, tên nếu là cá nhân, tên, địa chỉ trụ sở nếu là tổ chức đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài.

Điều 8. Ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin

1. Các biểu mẫu sử dụng, giấy tờ, tài liệu khác và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin phải được lập bằng tiếng Việt hoặc bằng tiếng Việt và tiếng Anh.

Trường hợp hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin có giấy tờ, tài liệu bằng tiếng nước ngoài thì hồ sơ phải có bản dịch tiếng Việt được công chứng hoặc được chứng thực chữ ký người dịch kèm theo giấy tờ, tài liệu bằng tiếng nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Trường hợp giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì bản tiếng Việt được sử dụng để đăng ký.

2. Trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người yêu cầu cung cấp thông tin là cá nhân, tổ chức mang quốc tịch nước ngoài hoặc được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài mà thông tin của các chủ thể này không được viết bằng chữ Latinh hoặc bằng tiếng Anh thì kê khai theo họ, tên ghi trong hộ chiếu hoặc tên được ghi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm có tên riêng không bằng tiếng Việt nhưng phù hợp với quy định của pháp luật liên quan của Việt Nam hoặc phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam thì kê khai theo tên riêng của tài sản.

Điều 9. Quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin

1. Quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký:

a) Nhận kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký;

b) Đề nghị cơ quan đăng ký cấp bản sao văn bản chứng nhận kết quả đăng ký, văn bản thông báo về việc đăng ký biện pháp bảo đảm;

c) Sử dụng kết quả đăng ký để thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự;

d) Kê khai, cung cấp đầy đủ, chính xác về thông tin thuộc Phiếu yêu cầu đăng ký và phải chịu trách nhiệm về thông tin này;

đ) Yêu cầu cơ quan đăng ký chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký;

e) Yêu cầu thay đổi, xóa toàn bộ hoặc một phần nội dung đã được đăng ký;

g) Nộp phí đăng ký theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí; giá dịch vụ theo quy định của pháp luật;

h) Chịu trách nhiệm về hành vi của mình trong giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu trong hồ sơ đăng ký; bồi thường nếu gây thiệt hại cho cơ quan đăng ký, chủ thể khác liên quan;

i) Khiếu nại, tố cáo về đăng ký theo quy định của pháp luật;

k) Quyền, nghĩa vụ khác về đăng ký được quy định tại Nghị định này, pháp luật khác liên quan.

2. Quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu cung cấp thông tin:

a) Nhận kết quả cung cấp thông tin từ cơ quan đăng ký;

b) Sử dụng kết quả cung cấp thông tin để thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình;

c) Kê khai, cung cấp đầy đủ, chính xác về thông tin thuộc Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin;

d) Nộp phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí; giá dịch vụ theo quy định của pháp luật;

đ) Khiếu nại, tố cáo về cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật;

e) Quyền, nghĩa vụ khác về cung cấp thông tin được quy định tại Nghị định này, pháp luật khác liên quan.

Điều 10. Thực hiện dịch vụ trong đăng ký, cung cấp thông tin

1. Trường hợp người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin có đề nghị về việc được cung cấp dịch vụ trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thì cơ quan đăng ký có thể cung cấp dịch vụ đối với các hoạt động sau đây:

a) Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký, kết quả cung cấp thông tin theo phương thức, thời gian, địa điểm được yêu cầu;

b) In, sao chụp tài liệu thuộc thành phần hồ sơ đăng ký;

c) Dịch vụ khác 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.

2. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin ngoài việc nộp phí đăng ký, phí cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 28 Nghị định này còn có trách nhiệm chi trả chi phí cho việc được cung cấp dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Cơ quan đăng ký phải công khai giá dịch vụ công được áp dụng tại cơ quan đăng ký theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại điểm g khoản 2, điểm c khoản 4, điểm b khoản 5 và điểm d khoản 6 Điều 14 Nghị định này.

**Chương II**

**CƠ QUAN ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

Điều 11. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin

1. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng Đăng ký) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 36 Nghị định này; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

2. Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay quy định tại Điều 45; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu bay quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

3. Cục Hàng hải Việt Nam hoặc Chi cục Hàng hải, Cảng vụ Hàng hải theo phân cấp của Cục Hàng hải Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải (sau đây gọi là Cơ quan Đăng ký tàu biển) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu biển quy định tại Điều 49; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu biển quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

4. Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam quy định tại các điểm a, b, đ và g khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

5. Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp (sau đây gọi là Trung tâm Đăng ký) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm quy định tại Điều 53; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng động sản quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

Điều 12. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin

1. Cơ quan đăng ký có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Hướng dẫn theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về hồ sơ, trình tự, thủ tục đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm về biện pháp bảo đảm;

b) Đảm bảo hồ sơ đăng ký hợp lệ theo quy định của Nghị định này, thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký phù hợp với hồ sơ lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền lưu trữ, Giấy chứng nhận;

c) Đăng ký biện pháp bảo đảm, cấp bản sao các văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm đúng thời hạn quy định tại Nghị định này;

d) Từ chối đăng ký đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này;

đ) Chuyển giấy tờ, tài liệu liên quan cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trong trường hợp phát hiện giấy tờ, chữ ký, con dấu trong hồ sơ có dấu hiệu giả mạo;

e) Hủy kết quả đăng ký trong trường hợp có căn cứ quy định tại Điều 26 Nghị định này;

g) Cập nhật, lưu trữ thông tin về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký;

h) Trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm;

i) Cập nhật thông tin về biện pháp bảo đảm vào Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm;

k) Thu, nộp, quản lý, sử dụng phí đăng ký, phí cung cấp thông tin, giá dịch vụ theo quy định của pháp luật;

l) Bồi thường thiệt hại do cơ quan đăng ký vi phạm nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này;

m) Nhiệm vụ, quyền hạn khác trong đăng ký biện pháp bảo đảm quy định tại Nghị định này, pháp luật khác có liên quan.

2. Cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Công khai thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 4 và Điều 65 Nghị định này;

b) Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký, được lưu trữ tại cơ quan có thẩm quyền lưu trữ theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức;

c) Từ chối cung cấp thông tin đối với trường hợp quy định tại Điều 68 Nghị định này;

d) Thu, nộp, quản lý, sử dụng phí cung cấp thông tin, giá dịch vụ theo quy định của pháp luật;

đ) Nhiệm vụ, quyền hạn khác trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định tại Nghị định này, pháp luật khác có liên quan.

Điều 13. Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Xây dựng, hướng dẫn thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm trong phạm vi cả nước.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Tổ chức, quản lý hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm; xây dựng và quản lý các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm; hướng dẫn, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm.

5. Thống kê đăng ký biện pháp bảo đảm, tổng hợp và báo cáo cơ quan có thẩm quyền.

6. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

7. Hợp tác quốc tế về đăng ký biện pháp bảo đảm.

8. Kiểm tra, thanh tra, theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

9. Nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 14. Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Bộ Tư pháp giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Xây dựng, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về biện pháp bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm;

b) Hướng dẫn và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về biện pháp bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm; tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về biện pháp bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm;

c) Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung qua mạng thông tin điện tử (sau đây gọi là hệ thống đăng ký trực tuyến);

d) Chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức đào tạo, cấp chứng chỉ tốt nghiệp cho người thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm;

đ) Tập huấn, bồi dưỡng, hướng dẫn áp dụng pháp luật về biện pháp bảo đảm và đăng ký biện pháp bảo đảm;

e) Quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung;

g) Ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Trung tâm Đăng ký.

h) Thống kê đăng ký biện pháp bảo đảm; tổng hợp và báo cáo Chính phủ về công tác đăng ký biện pháp bảo đảm trong phạm vi cả nước;

i) Hợp tác quốc tế về đăng ký biện pháp bảo đảm;

k) Kiểm tra, thanh tra, theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền các khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Thực hiện quản lý về chuyên môn, nghiệp vụ đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với Văn phòng Đăng ký;

b) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai để tạo cơ sở cho việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất qua môi trường điện tử, hoàn thành trước năm 2025;

c) Phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, d, đ, h, i và k khoản 2 Điều này.

4. Bộ Giao thông vận tải trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Chủ trì tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn cho người thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu bay, tàu biển; quản lý cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển;

b) Hướng dẫn cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển cập nhật, tích hợp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển vào Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm;

c) Ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Cục Hàng không Việt Nam, Cơ quan đăng ký tàu biển.

d) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về tàu bay, tàu biển để tạo cơ sở cho việc thực hiện đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu bay, tàu biển;

đ) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về thống kê;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tàu bay, tàu biển;

g) Phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, d, đ, h, i và k khoản 2 Điều này.

5. Bộ Tài chính trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về việc đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung theo thẩm quyền được quy định trong pháp luật về chứng khoán;

b) Ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam;

c) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về thống kê;

d) Hướng dẫn Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện quy định của pháp luật về việc chuyển dữ liệu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung cho Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp;

đ) Chủ trì hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và việc sử dụng phí đăng ký, phí cung cấp thông tin; phối hợp với Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá dịch vụ công trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm; đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

e) Phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, d, đ, h, i và k khoản 2 Điều này;

g) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện 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 có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Hướng dẫn và tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

b) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để tạo cơ sở cho việc thực hiện đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

c) Tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn cho người thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Ban hành giá cung cấp dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này đối với trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký;

đ) Hướng dẫn Văn phòng Đăng ký cập nhật, tích hợp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm;

e) Kiểm tra, thanh tra, theo dõi thi hành pháp luật, xử lý vi phạm theo thẩm quyền về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

g) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về thống kê;

h) Phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, d, đ, h, i và k khoản 2 Điều này;

i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền.

7. Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương quy định tại khoản 6 Điều này.

Điều 15. Trách nhiệm xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm

1. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm.

2. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc phối hợp với Bộ Tư pháp xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tư pháp xây dựng, vận hành và quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm.

4. Việc kết nối, chia sẻ thông tin giữa Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số trong cơ quan nhà nước.

**Chương III**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

**Mục 1**

**THỦ TỤC CHUNG**

Điều 16. Người yêu cầu đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký bao gồm:

a) Bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm;

b) Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản trong trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán cho người khác vay tài sản nhưng không thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc người đại diện hợp pháp của các chủ thể này;

c) Chủ thể khác theo quy định của luật.

2. Người yêu cầu đăng ký thay đổi bao gồm:

a) Người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm;

c) Bên bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm;

d) Bên kế thừa trong trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại là người yêu cầu đăng ký.

3. Người yêu cầu xóa đăng ký bao gồm:

a) Người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này;

b) Người nhận chuyển giao hợp pháp quyền sở hữu tài sản đang được dùng để bảo đảm mà không trở thành bên bảo đảm mới;

c) Người nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm bị xử lý;

d) Cơ quan thi hành án dân sự;

đ) Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác theo quy định của luật.

4. Người yêu cầu đăng ký quy định tại Điều này có thể tự mình thực hiện việc đăng ký hoặc thông qua người đại diện.

Điều 17. Chữ ký, con dấu trong đăng ký

1. Phiếu yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm phù hợp với thông tin trong hợp đồng bảo đảm hoặc của người đại diện hợp pháp trong trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm có người đại diện, trừ trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hợp đồng bảo đảm, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký được công chứng, chứng thực hoặc hợp đồng bảo đảm có chỉ định cụ thể người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên được chỉ định là người yêu cầu đăng ký hoặc người đại diện của bên này;

b) Trường hợp biện pháp bảo đảm được đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc của người đại diện của họ;

c) Trường hợp người yêu cầu đăng ký là Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chủ thể này hoặc của người đại diện hợp pháp của họ;

d) Trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm mới hoặc của bên kế thừa trong trường hợp bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại hoặc của người đại diện hợp pháp của bên này;

đ) Trường hợp yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký về bên nhận bảo đảm; rút bớt tài sản bảo đảm thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm hoặc của người đại diện hợp pháp của bên này;

e) Trường hợp xóa đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm.

Trường hợp rút bớt tài sản bảo đảm, xóa đăng ký theo yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự đã kê biên, xử lý tài sản bảo đảm hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm mà có hợp đồng đấu giá tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển giao quyền sở hữu tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý hoặc văn bản khác thể hiện kết quả xử lý tài sản bảo đảm thì Phiếu yêu cầu chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của tổ chức, cá nhân này hoặc của người đại diện hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm;

g) Trường hợp rút bớt tài sản bảo đảm, xóa đăng ký theo yêu cầu của bên bảo đảm mà có biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác thể hiện ý chí của bên nhận bảo đảm về việc đồng ý rút bớt tài sản bảo đảm, đồng ý xóa đăng ký thì Phiếu yêu cầu chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm hoặc của người đại diện hợp pháp của bên này;

h) Trường hợp chi nhánh của pháp nhân được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về đăng ký biện pháp bảo đảm theo điều lệ hoặc theo ủy quyền của người có thẩm quyền của pháp nhân thì phần chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của pháp nhân được thay thế bằng chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh của pháp nhân. Trường hợp pháp nhân thay đổi chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân về đăng ký biện pháp bảo đảm thì chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh mới được thay thế cho chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của chi nhánh bị thay đổi.

2. Trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc bên nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản bảo đảm gồm nhiều người thì Phiếu yêu cầu phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của họ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp có sự thay đổi người đại diện của người yêu cầu đăng ký trong thực hiện các thủ tục đăng ký liên quan đến cùng biện pháp bảo đảm thì chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký, giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký là chữ ký của người đại diện hợp pháp tại thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký. Người yêu cầu đăng ký phải cung cấp văn bản xác định người đại diện này.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký là cá nhân không biết chữ hoặc là người khuyết tật ở mức độ không phải có người đại diện theo quy định của Bộ luật Dân sự và không thể ký thì thực hiện việc điểm chỉ thay cho chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Khi điểm chỉ sử dụng ngón trỏ phải; nếu không điểm chỉ được bằng ngón trỏ phải thì điểm chỉ bằng ngón trỏ trái; trường hợp không thể điểm chỉ bằng hai ngón trỏ đó thì điểm chỉ bằng ngón khác và phải ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào.

Điều 18. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký

1. Hồ sơ đăng ký được nộp theo một trong các phương thức sau đây:

a) Qua môi trường điện tử (sau đây gọi là đăng ký trực tuyến);

b) Nộp bản giấy trực tiếp tại trụ sở cơ quan đăng ký hoặc gửi đến cơ quan đăng ký qua dịch vụ bưu chính công ích, dịch vụ bưu chính khác hoặc theo cách thức khác quy định tại khoản 4 Điều 57 Nghị định này.

2. Trường hợp do có sự kiện bất khả kháng mà cơ quan đăng ký chỉ có thể áp dụng được một trong các phương thức quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan đăng ký phải thông báo công khai trong ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng để người yêu cầu đăng ký, cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan biết.

Việc thông báo được thực hiện tại trụ sở cơ quan đăng ký và công bố trên trang thông tin điện tử của cơ quan đăng ký, của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Sự kiện bất khả kháng quy định tại khoản này, khoản 5 Điều 20 Nghị định này và quy định tại điều khác có liên quan của Nghị định này là sự kiện do thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, sự cố hệ thống đăng ký trực tuyến, hỏng mạng lưới điện, mạng internet hoặc sự kiện khách quan khác dẫn tới cơ quan đăng ký không thể thực hiện được việc đăng ký.

Điều 19. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký

Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp bằng bản giấy thì sau khi nhận hồ sơ, người tiếp nhận kiểm tra thành phần của hồ sơ đăng ký. Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ thì người tiếp nhận ghi vào Sổ tiếp nhận, cấp Phiếu hẹn trả kết quả.

Trường hợp thành phần hồ sơ đăng ký chưa đủ giấy tờ, tài liệu theo quy định của Nghị định này thì giải quyết như sau:

1. Việc nộp hồ sơ đăng ký thực hiện tại trụ sở cơ quan đăng ký và người nộp hồ sơ có thể bổ sung được ngay thì tiếp nhận hồ sơ sau khi giấy tờ, tài liệu này được bổ sung, trường hợp không bổ sung được ngay hoặc việc nộp hồ sơ đăng ký được thực hiện thông qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích thì cơ quan đăng ký thông báo cho người yêu cầu đăng ký để hoàn thiện thành phần hồ sơ theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký được giữ tại cơ quan đăng ký theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký để chờ việc hoàn thiện thành phần hồ sơ đăng ký thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan đăng ký thông báo mà người yêu cầu đăng ký không bổ sung và không có lý do chính đáng thì cơ quan đăng ký xác định là không có yêu cầu đăng ký.

3. Việc thông báo, hướng dẫn hoàn thiện thành phần hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện bằng văn bản hoặc thông qua fax, thư điện tử hoặc phương tiện điện tử khác được người yêu cầu đăng ký cung cấp, đồng thời thông báo bằng điện thoại cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định khác.

Điều 20. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin

1. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin được thực hiện theo thời hạn sau đây:

a) Trường hợp từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin thì thời hạn từ chối thực hiện trong ngày nhận hồ sơ hoặc ngày nhận được văn bản của người, cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm e khoản 1 Điều 6 Nghị định này, nếu thời điểm nhận sau 15 giờ cùng ngày thì việc từ chối được thực hiện trong ngày làm việc tiếp theo;

b) Trường hợp không từ chối đăng ký, không từ chối cung cấp thông tin thì việc trả kết quả đăng ký, cung cấp thông tin được thực hiện trong ngày nhận được hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin hợp lệ; nếu nhận được hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì hoàn thành việc giải quyết hồ sơ trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết để kiểm tra, cơ quan đăng ký thực hiện không quá 03 ngày làm việc, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này.

2. Trường hợp nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa thì thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này được tính từ thời điểm Văn phòng Đăng ký nhận hồ sơ do Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả một cửa thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa chuyển đến.

3. Trường hợp giải quyết việc đăng ký quy định tại Điều 37 và Điều 38 Nghị định này thì thời gian thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, xác nhận thay đổi hoặc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản được dùng để bảo đảm không tính vào thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp cơ quan đăng ký chuyển giấy tờ, tài liệu liên quan cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị định này thì thời gian cơ quan có thẩm quyền xác minh giấy tờ không tính vào thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp này cơ quan đăng ký phải thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký ngay trong ngày thực hiện việc chuyển giấy tờ, tài liệu cho cơ quan có thẩm quyền.

5. Trường hợp do sự kiện bất khả kháng mà cơ quan đăng ký không thể giải quyết hồ sơ theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì thời gian này không tính vào thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định khác.

6. Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1, khoản 4 và khoản 5 Điều này thì cơ quan đăng ký phải thông báo cho người yêu cầu đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định này.

Điều 21. Trả kết quả đăng ký, cung cấp thông tin

Kết quả đăng ký, cung cấp thông tin được cơ quan đăng ký trả cho người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin theo một trong các phương thức sau đây:

1. Trường hợp việc đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin được thực hiện thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến thì kết quả đăng ký, cung cấp thông tin được trả bằng văn bản điện tử. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đề nghị được cấp thêm bản giấy kết quả đăng ký thì thực hiện theo quy định về cấp bản sao.

2. Trường hợp việc đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin được thực hiện bằng bản giấy thì kết quả đăng ký, cung cấp thông tin được trả bằng bản giấy. Việc trả kết quả bằng văn bản điện tử được thực hiện trong trường hợp có yêu cầu hoặc pháp luật có quy định.

Trường hợp trả kết quả theo yêu cầu quy định tại khoản này và khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin không phải trả giá dịch vụ quy định tại Điều 10 Nghị định này.

3. Kết quả đăng ký, cung cấp thông tin bằng bản giấy có thể được trả tại trụ sở cơ quan đăng ký, tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa hoặc qua dịch vụ bưu chính, bưu chính công ích theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định khác.

4. Kết quả đăng ký, cung cấp thông tin là căn cứ để bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người có quyền, lợi ích liên quan thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự; để thực hiện việc cung cấp thông tin, trao đổi thông tin.

Kết quả đăng ký, cung cấp thông tin bằng văn bản điện tử có giá trị pháp lý như kết quả đăng ký bằng bản giấy.

Điều 22. Trường hợp đăng ký thay đổi

1. Các trường hợp phải đăng ký thay đổi:

a) Thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do được rút bớt, được bổ sung, được thay thế hoặc được kế thừa do pháp nhân được tổ chức lại, được thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định khác; thông tin về tên của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm trong trường hợp số giấy tờ này là tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo quy định tại Điều 67 Nghị định này.

b) Bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới. Trường hợp xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới thì thực hiện đăng ký mới biện pháp bảo đảm đối với tài sản được bổ sung;

c) Rút bớt tài sản bảo đảm;

d) Bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm không thuộc trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai mà các bên không xác lập hợp đồng bảo đảm mới, biện pháp bảo đảm mới;

đ) Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc chưa đủ căn cứ xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, trừ trường hợp tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là phương tiện giao thông cơ giới đã kê khai số khung khi đăng ký biện pháp bảo đảm thì không phải đăng ký thay đổi;

e) Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã có căn cứ xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan.

2. Trường hợp có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này mà các bên không thực hiện đăng ký thay đổi thì nội dung đã được đăng ký vẫn có hiệu lực đối kháng với người thứ ba; trường hợp gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì người yêu cầu đăng ký phải bồi thường thiệt hại.

3. Trường hợp thay đổi thông tin khác trong nội dung đã được đăng ký không thuộc khoản 1 Điều này thì thực hiện đăng ký thay đổi theo yêu cầu.

4. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì thực hiện việc xóa đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định này.

5. Trường hợp đăng ký thay đổi đối với việc đăng ký khác liên quan đến tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 62 Nghị định này.

Điều 23. Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký

1. Trường hợp cơ quan đăng ký phát hiện thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của mình thì cơ quan đăng ký chịu trách nhiệm chỉnh lý thông tin, gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý kèm theo kết quả chỉnh lý cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên Phiếu yêu cầu đăng ký hoặc theo địa chỉ được người yêu cầu đăng ký cung cấp.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký phát hiện thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký, người yêu cầu đăng ký gửi yêu cầu chỉnh lý thông tin có sai sót tới cơ quan đăng ký đó. Sau khi nhận được yêu cầu, cơ quan đăng ký thực hiện chỉnh lý thông tin, gửi văn bản thông báo về việc chỉnh lý kèm theo kết quả chỉnh lý cho người yêu cầu đăng ký theo địa chỉ ghi trên Phiếu yêu cầu đăng ký hoặc theo địa chỉ được người yêu cầu đăng ký cung cấp.

Kết quả chỉnh lý không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của việc đăng ký.

2. Trường hợp thông tin có sai sót mà gây thiệt hại cho người yêu cầu đăng ký hoặc người có quyền, lợi ích hợp pháp liên quan thì cơ quan đăng ký phải bồi thường thiệt hại.

3. Trường hợp thông tin có sai sót thuộc căn cứ hủy việc đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị định này thì cơ quan đăng ký thực hiện hủy toàn bộ hoặc một phần nội dung đã được đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định này.

Điều 24. Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký

1. Trường hợp thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký mà thuộc trường hợp đăng ký thay đổi quy định tại Điều 22 Nghị định này thì thực hiện đăng ký thay đổi.

2. Cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm đối với sai sót trong hồ sơ đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký. Trường hợp sai sót trong hồ sơ đăng ký gây thiệt hại cho người có quyền, lợi ích hợp pháp liên quan thì người yêu cầu đăng ký phải bồi thường thiệt hại.

3. Trường hợp thông tin có sai sót thuộc căn cứ hủy việc đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị định này thì cơ quan đăng ký thực hiện hủy toàn bộ hoặc một phần nội dung đã được đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định này.

Điều 25. Các trường hợp xóa đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;

b) Chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm;

c) Hủy bỏ hợp đồng bảo đảm, hủy bỏ hoặc thay thế biện pháp bảo đảm đã được đăng ký bằng biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm mà các bên chưa thực hiện hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm;

d) Tài sản bảo đảm không còn là tài sản bảo đảm do bị rút, bị thay thế, thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu mới, đã bị xử lý hoặc đã được cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý xong;

đ) Tài sản bảo đảm không còn là tài sản bảo đảm do bị chia, tách thành nhiều tài sản; được hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn tạo thành tài sản mới mà tài sản hình thành thuộc quyền của chủ sở hữu mới và người này không có thỏa thuận với bên nhận bảo đảm về việc tiếp tục dùng tài sản mới hình thành để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp việc chia, tách tài sản quy định tại điểm này mà ngoài tài sản mới thuộc quyền của chủ sở hữu mới vẫn còn tài sản, phần tài sản thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm thì nội dung biện pháp bảo đảm đã được đăng ký liên quan đến tài sản, phần tài sản của bên bảo đảm không thay đổi hoặc không chấm dứt;

e) Tài sản bảo đảm bị thu hồi, bị tiêu hủy, bị tổn thất toàn bộ, bị phá dỡ, bị tịch thu theo quy định của pháp luật mà nội dung đã được đăng ký đối với tài sản bảo đảm không bao gồm cả tài sản được thanh toán, được bồi thường, được thay thế hoặc được trao đổi hoặc tài sản này thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan đăng ký khác;

g) Tài sản bảo đảm được dùng để góp vốn vào pháp nhân thương mại, pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội mà nội dung đã được đăng ký đối với tài sản bảo đảm không bao gồm cả quyền tài sản phát sinh từ việc góp vốn và pháp nhân nhận góp vốn không tiếp tục dùng tài sản bảo đảm được dùng để góp vốn để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

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

i) Nội dung đã được đăng ký bị chấm dứt theo quy định của pháp luật;

k) Xóa nội dung đã được đăng ký trong trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký xóa đăng ký;

l) Trường hợp tài sản bảo đảm được chế biến tạo thành tài sản mới mà tài sản này thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan đăng ký khác thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 53 Nghị định này;

m) Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất là tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp Luật Đất đai có quy định khác;

n) Trường hợp khác mà theo quy định của luật, biện pháp bảo đảm phải được xóa đăng ký.

2. Cơ quan đăng ký chủ động thực hiện xóa đăng ký khi có một trong các căn cứ sau:

a) Xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 39 Nghị định này;

b) Xóa nội dung đã được đăng ký trong trường hợp cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký xóa đăng ký;

c) Trường hợp khác mà theo quy định của luật, biện pháp bảo đảm phải được xóa đăng ký.

3. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định này thì cơ quan đăng ký ghi nhận việc xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt (gọi là xóa một phần nội dung đã được đăng ký).

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký không thực hiện xóa đăng ký khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân khác thì phải bồi thường thiệt hại.

Điều 26. Hủy việc đăng ký

1. Cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đăng ký khi nhận được yêu cầu của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền, của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc chủ động thực hiện việc hủy đăng ký trong trường hợp sau đây:

a) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật về việc tuyên bố hợp đồng bảo đảm vô hiệu;

b) Hợp đồng bảo đảm đã bị Tòa án, Trọng tài tuyên bố vô hiệu bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng biện pháp bảo đảm vẫn được đăng ký;

c) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện có căn cứ từ chối quy định tại các điểm a, đ và e khoản 1 Điều 6 Nghị định này;

d) Trường hợp khác theo quy định của luật mà dẫn tới biện pháp bảo đảm phải bị hủy.

2. Cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy một phần nội dung đã được đăng ký khi nhận được yêu cầu của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc chủ động thực hiện việc hủy trong trường hợp sau đây:

a) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật về việc tuyên bố hợp đồng bảo đảm vô hiệu từng phần;

b) Hợp đồng bảo đảm đã bị Tòa án, Trọng tài tuyên bố vô hiệu từng phần bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng biện pháp bảo đảm vẫn được đăng ký;

c) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện có căn cứ từ chối quy định tại các điểm a, đ và e khoản 1 Điều 6 Nghị định này liên quan đến một phần nội dung đã được đăng ký;

d) Trường hợp khác theo quy định của luật mà dẫn tới biện pháp bảo đảm phải bị hủy.

3. Cơ quan đăng ký thực hiện hủy toàn bộ hoặc một phần nội dung đã được đăng ký có trách nhiệm:

a) Ghi việc hủy đăng ký vào sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm;

b) Thông báo bằng văn bản theo Mẫu số 32 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho người yêu cầu đăng ký và cơ quan, tổ chức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo địa chỉ được ghi trên Phiếu yêu cầu đăng ký hoặc địa chỉ được người yêu cầu đăng ký cung cấp.

Kết quả hủy đăng ký có hiệu lực đối với nội dung đã được hủy;

c) Niêm yết công khai kết quả hủy đăng ký tại trụ sở cơ quan đăng ký, công bố trên cổng thông tin điện tử của cơ quan đăng ký hoặc của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Thực hiện trao đổi thông tin theo quy định tại Điều 70 và Điều 71 Nghị định này.

4. Quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp có bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật về việc hủy bỏ thế chấp tàu bay hoặc tuyên bố hợp đồng thế chấp tàu bay vô hiệu. Trường hợp này thực hiện theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam.

5. Trường hợp có yêu cầu hoãn việc hủy đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì cơ quan đăng ký chỉ thực hiện việc hoãn trong trường hợp có văn bản của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng, pháp luật khác liên quan.

Điều 27. Cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký có quyền yêu cầu cơ quan đăng ký cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký.

2. Việc yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký được thực hiện theo một trong các phương thức quy định tại Điều 18 Nghị định này.

3. Thời hạn cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm thực hiện theo quy định về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 20 Nghị định này.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có đề nghị cơ quan đăng ký cấp văn bản xác nhận về việc biện pháp bảo đảm đã được đăng ký hoặc tài sản bảo đảm đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký thì việc cấp văn bản này không thực hiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này mà thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định này.

Điều 28. Phí trong đăng ký, cung cấp thông tin, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm

Khi có yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin, yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, yêu cầu cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm thì người yêu cầu phải nộp phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí về đăng ký giao dịch bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại Điều 30 Nghị định này.

Điều 29. Phương thức thanh toán phí

1. Phí đăng ký, phí cung cấp thông tin được thanh toán bằng tiền mặt hoặc thanh toán bằng hình thức chuyển khoản hoặc sử dụng dịch vụ thanh toán điện tử khác.

2. Trường hợp thanh toán bằng hình thức chuyển khoản hoặc sử dụng dịch vụ thanh toán điện tử khác qua mạng điện tử thì được hỗ trợ trên hệ thống đăng ký trực tuyến. Phí chuyển khoản, sử dụng dịch vụ thanh toán điện tử khác không được tính trong phí đăng ký, phí cung cấp thông tin.

Trường hợp phát sinh lỗi giao dịch trong quá trình sử dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản này thì tổ chức, cá nhân thanh toán phí liên hệ với tổ chức tín dụng, tổ chức trung gian cung cấp dịch vụ thanh toán điện tử để được giải quyết.

Điều 30. Không phải nộp phí, hoàn phí đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm

1. Trao đổi thông tin về biện pháp bảo đảm giữa các cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 70 Nghị định này.

2. Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký quy định tại Điều 23 Nghị định này; xử lý đối với yêu cầu đăng ký trùng lặp do lỗi của cơ quan đăng ký quy định tại Điều 56 Nghị định này.

3. Cá nhân, hộ gia đình trong biện pháp bảo đảm mà thuộc diện không phải nộp phí đăng ký theo quy định của pháp luật về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn. Trường hợp này người yêu cầu lựa chọn nộp một trong các văn bản sau đây:

a) Hợp đồng bảo đảm hoặc hoặc hợp đồng tín dụng có thông tin về việc không thuộc diện phải nộp phí đăng ký (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản xác nhận (có chữ ký của người có thẩm quyền và con dấu) của tổ chức tín dụng về việc hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm được xác lập là để cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn thuộc lĩnh vực không phải nộp phí đăng ký (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Tổ chức tín dụng cấp xác nhận phải chịu trách nhiệm về nội dung cấp xác nhận của mình.

4. Trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký mà trong hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm trước đó đã có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này, thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp các loại giấy tờ nêu trên và không phải nộp phí đăng ký.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký không phải là bên bảo đảm mà người này không thực hiện quyền của bên bảo đảm quy định tại khoản này và khoản 3 Điều này thì không được yêu cầu bên bảo đảm hoàn lại phí đăng ký đã nộp cho cơ quan đăng ký.

5. Người yêu cầu đăng ký được cơ quan đăng ký trả lại phí đăng ký trong trong trường hợp hủy việc đăng ký, trừ trường hợp hủy một phần nội dung đã được đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này.

Điều 31. Hoạt động của hệ thống đăng ký trực tuyến

1. Hệ thống đăng ký trực tuyến phải được vận hành liên tục, an toàn, chính xác.

2. Cơ quan đăng ký, cơ quan quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến thực hiện việc duy trì hoạt động, đảm bảo an toàn và an ninh thông tin của hệ thống đăng ký trực tuyến theo quy định của pháp luật.

Điều 32. Tài khoản đăng ký trực tuyến

1. Tài khoản đăng ký trực tuyến là danh tính điện tử của cơ quan đăng ký, tổ chức, cá nhân được xác thực điện tử để đăng nhập vào hệ thống đăng ký trực tuyến khi thực hiện thủ tục đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin, yêu cầu chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến và các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

Tài khoản đăng ký trực tuyến được cấp một lần và được dùng chung trong việc sử dụng các dịch vụ được cung cấp trên hệ thống đăng ký trực tuyến.

2. Cơ quan có thẩm quyền quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến cấp tài khoản đăng ký trực tuyến cho cá nhân, tổ chức theo yêu cầu của các chủ thể này hoặc theo quy định của pháp luật liên quan, bao gồm cả cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm.

Điều 33. Cấp tài khoản đăng ký trực tuyến

1. Cá nhân, tổ chức yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyến thực hiện việc yêu cầu cấp tài khoản thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến hoặc gửi văn bản yêu cầu cấp tài khoản đến cơ quan có thẩm quyền quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến. Người yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyến có nghĩa vụ kê khai đầy đủ, chính xác thông tin cần phải có để được cấp tài khoản.

2. Một tài khoản đăng ký trực tuyến chỉ được cấp cho một cá nhân, tổ chức. Cá nhân, tổ chức được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin đăng ký để được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến và việc sử dụng tài khoản đăng ký trực tuyến.

Trường hợp chi nhánh hoặc tổ chức khác của pháp nhân yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyến thì phải cung cấp căn cứ về việc yêu cầu này phù hợp với điều lệ của pháp nhân.

3. Cơ quan có thẩm quyền quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến trả kết quả cấp tài khoản đăng ký trực tuyến theo phương thức trực tuyến hoặc gửi văn bản cho cá nhân, tổ chức có yêu cầu cấp tài khoản đăng ký trực tuyến.

Điều 34. Nghĩa vụ của người được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến

Người được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến phải bảo vệ và chịu trách nhiệm về việc sử dụng tài khoản của mình; cập nhật, thay đổi thông tin về người được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến; không được làm sai lệch thông tin, xóa, hủy dữ liệu trong hệ thống đăng ký trực tuyến; không được xâm phạm quyền về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Thủ tục đăng ký trực tuyến

1. Người yêu cầu đăng ký sử dụng tài khoản đăng ký trực tuyến để kê khai thông tin, tải văn bản điện tử nếu hồ sơ đăng ký phải có, xác thực hồ sơ đăng ký qua hệ thống đăng ký trực tuyến và thanh toán phí đăng ký theo quy trình trên hệ thống đăng ký trực tuyến.

Hồ sơ đăng ký hợp lệ gửi qua hệ thống đăng ký trực tuyến có giá trị pháp lý như hồ sơ đăng ký bằng bản giấy.

2. Văn bản điện tử là văn bản dưới dạng thông điệp dữ liệu được tạo lập hoặc được số hóa từ văn bản giấy và thể hiện chính xác, toàn vẹn nội dung của văn bản giấy. Văn bản điện tử có thể định dạng “.doc” hoặc “.docx” hoặc “.pdf’.

3. Sau khi hoàn thành việc gửi hồ sơ đăng ký, người nộp hồ sơ sẽ nhận được thông báo về việc trả kết quả qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

4. Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ, cơ quan đăng ký xác nhận việc đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, cơ quan đăng ký từ chối đăng ký, đồng thời gửi thông báo qua hệ thống đăng ký trực tuyến cho người yêu cầu đăng ký để yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ.

**Mục 2**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Điều 36. Các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Thế chấp quyền sử dụng đất;

b) Thế chấp nhà ở;

c) Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư khác có sử dụng đất;

d) Thế chấp tài sản khác gắn liền với đất;

đ) Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất;

e) Thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

h) Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất; mua bán tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bảo lưu quyền sử dụng đất và mua bán tài sản gắn liền với đất.

Biện pháp bảo đảm này được đăng ký trong trường hợp Luật Đất đai có quy định;

i) Đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký;

k) Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này phải có Giấy chứng nhận, trừ các trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất;

c) Trường hợp khác theo quy định của luật.

3. Trường hợp 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 thì áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ trường hợp Luật Đất đai, luật khác liên quan có quy định khác.

4. Trường hợp đã đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai thì không được đồng thời đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản; trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản thì không được đồng thời đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đó.

Trường hợp đăng ký thế chấp quy định tại khoản này liên quan đến tài sản mà chủ đầu tư đã thế chấp dự án thì chỉ thực hiện đăng ký theo quy định tại khoản này sau khi chủ đầu tư đã giải chấp, rút bớt tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Nghị định này.

5. Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên bảo đảm hoặc của người khác thì cơ quan đăng ký chỉ thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng 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 bảo đảm 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

6. Trường hợp tài sản gắn liền với đất hoặc tài sản thuộc dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng thì thực hiện việc đăng ký theo thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung quy định tại mục 4 Chương này.

Điều 37. Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chưa có Giấy chứng nhận

1. Trường hợp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký nhưng chưa có Giấy chứng nhận mà có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đó theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật khác liên quan.

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu cho nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu bao gồm giấy tờ quy định tại các điểm a, b, d, đ khoản 1 Điều 40 Nghị định này thì Văn phòng Đăng ký thực hiện theo thẩm quyền về việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Sau khi hoàn thành việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng Đăng ký ghi nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm và thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận, Phiếu yêu cầu đăng ký và trả kết quả đăng ký.

Trường hợp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không đủ điều kiện được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thì Văn phòng Đăng ký không thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm và thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký.

3. Trường hợp có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản gắn liền với đất không thuộc diện phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu thì Văn phòng Đăng ký từ chối đăng ký. Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất chưa có Giấy chứng nhận thì Văn phòng Đăng ký không từ chối đăng ký mà thực hiện thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 38. Thay đổi thông tin về bên bảo đảm, về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trước khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có sự thay đổi thông tin sau đây thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi theo quy định của pháp luật đất đai:

a) Thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận do dồn điền đổi thửa, đo đạc, xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

b) Thông tin về tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận gồm: Loại nhà (hoặc loại công trình xây dựng), tên tòa nhà (hoặc tên công trình xây dựng), số tầng, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận do đo đạc, xác định lại diện tích, do xây dựng, sửa chữa, cơi nới).

Trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được cơ quan có thẩm quyền lưu trữ không thống nhất với thông tin trên Giấy chứng nhận do thành lập bản đồ địa chính mới, trích đo địa chính mới đã thay thế tài liệu, số liệu đo đạc được sử dụng để đăng ký trước đây thì cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký theo thông tin được xác định giá trị pháp lý theo quy định về hồ sơ địa chính của pháp luật về đất đai.

2. Sau khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có sự thay đổi thông tin về bên bảo đảm; thay đổi thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất đang được dùng để bảo đảm do tài sản bị dồn điền, đổi thửa, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên bảo đảm; đo đạc, xác định lại hình dạng kích thước diện tích thửa đất; thay đổi khác về hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận thì các bên chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Văn phòng Đăng ký không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc xóa nội dung thế chấp đã được đăng ký.

Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp đổi, cấp mới thì Văn phòng Đăng ký ghi lại nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận mới được cấp.

3. Trước khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có sự thay đổi thông tin về cùng bên bảo đảm trên Giấy chứng nhận; thay đổi thông tin về đơn vị hành chính hoặc thông tin khác liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do có quyết định, văn bản của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì Văn phòng Đăng ký có thể thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc đăng ký đồng thời thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi với thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Sau khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thay đổi họ, tên theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác với họ, tên của mình ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng Đăng ký xác nhận thay đổi họ, tên trên Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính trước khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký.

Người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

4. 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, chủ đầu tư phải giải chấp và thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã được đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp đồng ý hoặc có thỏa thuận khác.

Trường hợp chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác hoặc công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc các dự án nêu trên theo quy định của pháp luật thì trước khi bán công trình xây dựng thuộc dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp.

5. Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất hoặc người thứ ba xây công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất và có nhu cầu đăng ký bổ sung tài sản bảo đảm thì các bên có thể yêu cầu thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước hoặc thực hiện đồng thời thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với thủ tục đăng ký thay đổi theo quy định tại Điều 37 và Điều 41 Nghị định này.

6. Trường hợp một hoặc một số tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tịch thu mà được Nhà nước thay thế, trao đổi bằng quyền sử dụng đất mới, tài sản gắn liền với đất mới cho bên bảo đảm thì thực hiện đăng ký rút bớt tài sản bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tịch thu và đăng ký bổ sung tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Nhà nước cho thay thế, cho trao đổi.

7. Trường hợp biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do đo đạc, xác định lại diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật đất đai thì Văn phòng Đăng ký không yêu cầu các bên xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Điều 39. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở

1. Các bên tham gia hợp đồng thế chấp có thể yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở không phải là nhà ở riêng lẻ trong trường hợp sau đây:

a) Đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở hiện có đã được cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở thì khi bên thế chấp được cấp Giấy chứng nhận và các bên tiếp tục thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì có thể yêu cầu đăng ký một trong các trường hợp sau đây:

a) Xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm Đăng ký và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Chuyển tiếp đăng ký theo quy định tại Điều này và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính);

b) Văn bản chứng nhận kết quả đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao) hoặc văn bản xác nhận việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính);

c) Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở nếu đã có nội dung về chuyển tiếp đăng ký sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thế chấp nhà ở đã có Giấy chứng nhận và đã được công chứng, chứng thực, trường hợp không đảm bảo các điều kiện này thì người yêu cầu đăng ký phải cung cấp hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc hợp đồng thế chấp nhà ở đã có Giấy chứng nhận có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Giấy chứng nhận trong trường hợp chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hiện có đã được cấp Giấy chứng nhận;

đ) Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

4. Cơ quan, tổ chức 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 trước khi thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực hợp đồng thế chấp nhà ở để thực hiện việc đăng ký theo quy định tại Điều này.

5. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, chuyển giao khác về quyền sở hữu đối với tài sản khác 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 thì việc chuyển tiếp đăng ký áp dụng theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 40. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, bằng tài sản gắn liền với đất hoặc bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu đăng ký theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính);

b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp luật quy định hợp đồng bảo đảm phải được công chứng, chứng thực hoặc hợp đồng bảo đảm được công chứng, chứng thực theo yêu cầu thì hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký là hợp đồng có công chứng, chứng thực;

c) Bản chính Giấy chứng nhận;

d) Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);

đ) Giấy tờ chứng minh về việc không phải nộp phí đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này.

2. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này còn bao gồm:

a) Bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư;

b) Giấy phép xây dựng còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư còn hiệu lực theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này (01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp tại thời điểm yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm mà giấy phép xây dựng tại điểm này, điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều này đã hết hiệu lực khởi công theo quy định của pháp luật về xây dựng thì việc đăng ký biện pháp bảo đảm chỉ được thực hiện trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng;

c) Một trong các loại Bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng công trình của dự án hoặc mặt bằng của công trình xây dựng trong dự án đó đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực đối với trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này (01 bản sao có chứng thực).

3. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều này còn bao gồm:

a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, người yêu cầu đăng ký nộp thêm bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư.

Trường hợp không thuộc diện được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm 01 bản sao có chứng thực của Giấy phép xây dựng còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư còn hiệu lực theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về các giấy tờ này;

b) Trường hợp cá nhân, tổ chức mua nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm Văn bản có nội dung về việc mua bán nhà ở được ký kết giữa bên bảo đảm với chủ đầu tư (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực). Trường hợp bên bảo đảm là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì phải nộp thêm văn bản chuyển nhượng này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

4. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai, công trình xây dựng riêng lẻ hình thành trong tương lai ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều này còn bao gồm:

a) Trường hợp cá nhân, tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai mà được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm 01 bản sao có chứng thực của Giấy phép xây dựng còn hiệu lực khởi công theo quy định của Luật Xây dựng trong trường hợp hợp đồng bảo đảm không có phụ lục về giấy tờ này;

b) Trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì người yêu cầu đăng ký nộp thêm văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

5. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở; công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng 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 ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này còn bao gồm bản chính Giấy chứng nhận hoặc bản chính Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, giấy tờ khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Trường hợp chủ đầu tư dùng tài sản là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng thuộc dự án đầu tư quy định tại khoản này hoặc tại các khoản 1,2, 3, 4 và 5 Điều này thì hồ sơ đăng ký thực hiện theo quy định tại Điều 57 Nghị định này.

Điều 41. Hồ sơ đăng ký thay đổi biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính).

2. Một trong các loại giấy tờ chứng minh nội dung thay đổi sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

a) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm, trừ trường hợp đăng ký thay đổi do tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp pháp luật quy định tài sản phải được đăng ký quyền sở hữu;

b) Hợp đồng mua bán nợ, văn bản khác chứng minh việc chuyển giao quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm.

Trường hợp hợp đồng quy định tại điểm này có nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm có nội dung đã được đăng ký thì phải có hình thức phù hợp với hợp đồng bảo đảm này, trừ trường hợp luật quy định khác;

c) Văn bản khác chứng minh nội dung được thay đổi.

3. Giấy chứng nhận trong trường hợp hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận (bản chính).

4. Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

5. Trường hợp đăng ký thay đổi thông tin về bên nhận bảo đảm, thay đổi bên nhận bảo đảm trong nhiều hợp đồng bảo đảm có cùng bên nhận bảo đảm đã được đăng ký thì người yêu cầu đăng ký nộp thêm Danh mục các hợp đồng bảo đảm đã được đăng ký theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm trong một hợp đồng bảo đảm mà các bên có yêu cầu đăng ký thay đổi với nội dung vừa rút bớt vừa bổ sung một hoặc một số tài sản thế chấp mà không thuộc trường hợp xóa toàn bộ nội dung đã được đăng ký quy định tại điểm d khoản 1 Điều 25 Nghị định này thì người yêu cầu đăng ký chỉ cần nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi theo quy định tại Điều này.

Điều 42. Hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu yêu cầu xóa đăng ký theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính).

2. Giấy chứng nhận trong trường hợp hồ sơ đăng ký có Giấy chứng nhận.

3. Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

4. Trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm thì ngoài giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Văn bản thể hiện ý chí của bên nhận bảo đảm về việc đồng ý xóa đăng ký hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản giải chấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm;

b) Hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển giao khác hoặc văn bản khác chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm giữa chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền chuyển nhượng, quyền bán tài sản với người nhận chuyển giao (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản bảo đảm mà không thuộc trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại điểm c khoản này.

Hợp đồng, văn bản quy định tại điểm này phải có nội dung thể hiện sự đồng ý của bên nhận bảo đảm hoặc kèm theo văn bản thể hiện ý chí của bên nhận bảo đảm về việc đồng ý bán, chuyển nhượng, chuyển giao khác về quyền sở hữu;

c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc hợp đồng mua bán tài sản hoặc Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp xóa đăng ký do tài sản bảo đảm đã được xử lý và người yêu cầu xóa đăng ký là Cơ quan thi hành án dân sự hoặc người mua tài sản đã được xử lý;

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền chứng minh về việc bên nhận bảo đảm trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp xóa đăng ký theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 25 Nghị định này và người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu xóa đăng ký.

đ) Văn bản khác chứng minh về việc tài sản bảo đảm không còn trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu xóa đăng ký.

Điều 43. Đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất, tài sản của doanh nghiệp tư nhân; trong trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác

Văn phòng Đăng ký thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp sau đây:

1. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác nhưng trong Phiếu yêu cầu đăng ký các bên chỉ kê khai thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng Đăng ký thực hiện việc đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

2. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm và Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng tài sản gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận hoặc quyền sử dụng đất không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thì Văn phòng Đăng ký thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện được dùng để để bảo đảm.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này đã hình thành, đủ căn cứ để được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Nghị định này;

3. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất;

4. 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 họ, tên một bên vợ hoặc chồng là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả vợ và chồng;

5. 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 Hộ ông và họ, tên chủ hộ hoặc Hộ bà và họ, tên chủ hộ nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm được cơ quan công chứng, chứng thực xác định ngoài họ, tên của chủ hộ hoặc người đại diện hợp pháp của chủ hộ còn có họ, tên của các thành viên khác có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình.

Trường hợp đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung của các thành viên hộ gia đình là người sử dụng đất, của nhóm người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà một hoặc một số thành viên của hộ gia đình, của nhóm người sử dụng đất có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm đối với phần quyền sử dụng đất, phần tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình thì trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm, người có yêu cầu phải thực hiện thủ tục phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thủ tục tách thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai để được cấp Giấy chứng nhận;

6. Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận ghi tên doanh nghiệp tư nhân nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm là họ, tên chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc họ, tên chủ doanh nghiệp tư nhân và vợ, chồng của chủ doanh nghiệp tư nhân.

Điều 44. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại Điều 6 Nghị định này thì Văn phòng Đăng ký ghi nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Sổ Địa chính và Giấy chứng nhận hoặc Sổ Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp đăng ký trực tuyến; chứng nhận nội dung đăng ký vào Phiếu yêu cầu đăng ký.

2. Trong một số trường hợp sau đây, khi thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký, Văn phòng Đăng ký thực hiện như sau:

a) Trường hợp đăng ký thay đổi do tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và bên bảo đảm nộp đồng thời hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận thì sau khi hoàn thành thủ tục chứng nhận quyền sở hữu, Văn phòng Đăng ký ghi vào Sổ Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, Sổ Địa chính, Giấy chứng nhận thông tin xác định cụ thể tài sản gắn liền với đất đã hình thành được chứng nhận quyền sở hữu tiếp tục được dùng để thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp;

b) 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 mà tài sản đó đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm chưa xóa đăng ký sau khi Giấy chứng nhận được cấp thì Văn phòng Đăng ký ghi vào Sổ Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, Sổ Địa chính, Giấy chứng nhận thông tin xác định cụ thể tài sản gắn liền với đất đã hình thành tiếp tục được dùng để bảo đảm nghĩa vụ cho bên nhận bảo đảm.

3. Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất, Văn phòng Đăng ký thực hiện như sau:

a) Ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp nhà ở, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai); ghi chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính, Giấy chứng nhận đã cấp (đối với trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp nhà ở, đăng ký thế chấp tài sản khác gắn liền với đất do nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành);

b) Ghi 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 hình thành trong tương lai và ghi thời điểm đăng ký thế chấp vào phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp;

c) Gửi bản sao phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp thể hiện nội dung quy định tại điểm a khoản này và văn bản cung cấp thông tin quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Nghị định này cho Trung tâm Đăng ký để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Trả lại phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp đã thể hiện nội dung quy định tại điểm b khoản này cho người yêu cầu đăng ký.

**Mục 3**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY, TÀU BIỂN**

**Tiểu mục 1**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY**

Điều 45. Các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay

1. Thế chấp tàu bay, cầm cố tàu bay.

2. Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tàu bay có bảo lưu quyền sở hữu.

3. Đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký.

4. Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay.

Điều 46. Kê khai thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký

1. Thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm được kê khai như sau:

a) Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là cá nhân thì kê khai họ và tên, địa chỉ, quốc tịch, số Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân đối với công dân Việt Nam; họ và tên, địa chỉ, quốc tịch, số Hộ chiếu đối với người nước ngoài; họ và tên, địa chỉ, số Thẻ thường trú trong trường hợp được cấp theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài;

b) Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là pháp nhân được thành lập theo pháp luật Việt Nam có đăng ký kinh doanh hoặc nhà đầu tư nước ngoài thì kê khai tên, địa chỉ, mã số thuế hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm thì ngoài việc kê khai thông tin quy định tại khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký kê khai Số Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, nội dung có yêu cầu thay đổi đối với trường hợp đăng ký thay đổi; kê khai Số Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, căn cứ xóa đăng ký, nội dung có yêu cầu xóa đối với trường hợp xóa đăng ký.

Điều 47. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay

1. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu đăng ký theo Mẫu số 06 hoặc Mẫu số 07 hoặc Mẫu số 08 tại Phụ luc ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính);

b) Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);

d) Giấy tờ, tài liệu khác (nếu có) quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi thì ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay đã cấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản chứng minh nội dung thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký mà không có hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm;

c) Danh mục các hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký theo Mẫu số 09 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp thay đổi thông tin về bên nhận bảo đảm hoặc thay đổi bên nhận bảo đảm trong nhiều hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký mà có cùng bên nhận bảo đảm (01 bản sao không có chứng thực).

3. Trường hợp xóa đăng ký thì ngoài các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay đã cấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản thể hiện sự đồng ý của bên nhận bảo đảm về việc xóa đăng ký hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác xác nhận về việc chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm;

c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc hợp đồng mua bán tài sản hoặc Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp xóa đăng ký do tài sản bảo đảm đã được xử lý và người yêu cầu đăng ký là Cơ quan thi hành án dân sự hoặc người mua tài sản đã được xử lý;

d) Danh mục các hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký theo Mẫu số 09 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều hợp đồng bảo đảm bằng tàu bay đã đăng ký mà có cùng bên nhận bảo đảm (01 bản sao không có chứng thực).

Điều 48. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, nếu không có căn cứ từ chối quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này, Cục Hàng không Việt Nam ghi thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng năm) và ghi nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm, nội dung thay đổi, xóa đăng ký vào Sổ Đăng bạ tàu bay Việt Nam; cấp Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay theo Mẫu số 10 hoặc Mẫu số 11 hoặc Mẫu số 12 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho người yêu cầu đăng ký theo một trong các phương thức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định này.

**Tiểu mục 2**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BIỂN**

Điều 49. Các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển

1. Thế chấp tàu biển.

2. Bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tàu biển có bảo lưu quyền sở hữu.

3. Thay đổi nội dung đã được đăng ký.

4. Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển.

Điều 50. Kê khai thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký

1. Thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm được kê khai như sau:

a) Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là cá nhân thì kê khai họ và tên, địa chỉ, quốc tịch, số Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân đối với công dân Việt Nam; họ và tên, địa chỉ, quốc tịch, số Hộ chiếu đối với người nước ngoài; họ và tên, địa chỉ, số Thẻ thường trú trong trường hợp được cấp theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài;

b) Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm là pháp nhân được thành lập theo pháp luật Việt Nam có đăng ký kinh doanh hoặc nhà đầu tư nước ngoài thì kê khai tên, địa chỉ, mã số thuế hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Trường hợp đăng ký biện thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm thì ngoài việc kê khai thông tin quy định tại khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký kê khai Số Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, nội dung có yêu cầu thay đổi đối với trường hợp đăng ký thay đổi; kê khai Số Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, căn cứ xóa đăng ký, nội dung có yêu cầu xóa đối với trường hợp xóa đăng ký.

Điều 51. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký, xóa đăng ký bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu đăng ký theo Mẫu số 13 hoặc theo Mẫu số 14 hoặc theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính);

b) Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản ủy quyền trong trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu);

d) Giấy tờ, tài liệu khác (nếu có) quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi thì ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển đã cấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản chứng minh nội dung thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký mà không có hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm;

c) Danh mục các hợp đồng bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký theo Mẫu số 16 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp thay đổi thông tin về bên nhận bảo đảm hoặc thay đổi bên nhận bảo đảm trong nhiều hợp đồng bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký mà có cùng bên nhận bảo đảm (01 bản sao không có chứng thực).

3. Trường hợp xóa đăng ký thì ngoài các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển đã cấp (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản thể hiện sự đồng ý của bên nhận bảo đảm về việc xóa đăng ký hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác xác nhận về việc chấm dứt toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm;

c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc hợp đồng mua bán tài sản hoặc Văn bản xác nhận kết quả xử lý tài sản bảo đảm của Cơ quan thi hành án dân sự hoặc của bên nhận bảo đảm thực hiện xử lý tài sản bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu) trong trường hợp xóa đăng ký do tài sản bảo đảm đã được xử lý và người yêu cầu đăng ký là Cơ quan thi hành án dân sự hoặc người mua tài sản đã được xử lý;

d) Danh mục các hợp đồng bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký theo Mẫu số 16 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều hợp đồng bảo đảm bằng tàu biển đã đăng ký mà có cùng bên nhận bảo đảm (01 bản sao không có chứng thực).

Điều 52. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, nếu không có căn cứ từ chối quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này, Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam ghi thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng năm) và ghi nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm, nội dung thay đổi, xóa đăng ký vào Sổ Đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam; cấp Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển theo Mẫu số 17 hoặc Mẫu số 18 hoặc Mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho người yêu cầu đăng ký theo một trong các phương thức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định này.

**Mục 4**

**THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG ĐỘNG SẢN KHÔNG PHẢI LÀ TÀU BAY, TÀU BIỂN, CHỨNG KHOÁN ĐÃ ĐĂNG KÝ TẬP TRUNG**

Điều 53. Các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung

1. Thế chấp, bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp tài sản bảo đảm là động sản không phải là tàu bay, tàu biển quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 11 Nghị định này; không phải là biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị định này.

2. Biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng.

3. Cầm cố, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ bằng động sản quy định tại khoản 1 Điều này theo thỏa thuận hoặc theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm.

4. Đăng ký thay đổi, xóa nội dung đã được đăng ký đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, linh kiện, vật tư được lắp ráp, gia công hoặc được chế biến theo hình thức khác tạo thành tài sản mới mà tài sản này thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan đăng ký khác thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp tài sản mới hình thành do chế biến vẫn thuộc sở hữu của bên bảo đảm thì thời điểm cơ quan đăng ký khác ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm là thời điểm chấm dứt hiệu lực đăng ký đối với tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, linh kiện, vật tư được đăng ký tại Trung tâm Đăng ký.

Người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm thực hiện ngay việc xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, linh kiệt, vật tư tại Trung tâm Đăng ký kể từ thời điểm nhận được kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký khác. Trường hợp do chậm thực hiện việc xóa đăng ký này mà gây thiệt hại cho cá nhân, tổ chức khác thì phải bồi thường;

b) Trường hợp tài sản mới hình thành do chế biến thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác thì hiệu lực đăng ký của biện pháp bảo đảm đối với tài sản là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh, vật tư, linh kiện được đăng ký tại Trung tâm Đăng ký không thay đổi hoặc không chấm dứt.

6. Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền tài sản thì quyền này không bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác, quyền khác phải đăng ký đối với tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về hàng không, hàng hải.

7. Quy định tại Điều này cũng áp dụng cho pháp nhân, cá nhân có quốc tịch nước ngoài trong trường hợp có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định tại các điều 673, 674 và 676 của Bộ luật Dân sự.

Điều 54. Thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký

1. Trường hợp tài sản bảo đảm là động sản được đăng ký quyền sở hữu, quyền khác theo quy định của pháp luật và đã được cấp Giấy chứng nhận thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm tên tài sản và được các bên mô tả về tài sản phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký phải có số khung của phương tiện ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp thông tin về số khung của phương tiện giao thông cơ giới đường bộ được kê khai thêm tại mục “Mô tả tài sản” thì phải thống nhất với thông tin tại mục “Số khung”, nếu không thống nhất thì thông tin tại mục “Số khung” là thông tin có giá trị pháp lý.

Trường hợp tài sản bảo đảm là tàu cá, phương tiện giao thông đường thủy nội địa, phương tiện chuyên dùng thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký còn phải có tên phương tiện, số đăng ký, cấp phương tiện, cơ quan cấp Giấy chứng nhận ghi trên Giấy chứng nhận.

Phương tiện giao thông cơ giới quy định tại khoản này và các quy định liên quan của Nghị định này bao gồm phương tiện giao thông cơ giới đường bộ theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ, phương tiện giao thông cơ giới đường sắt theo quy định của pháp luật về đường sắt, phương tiện thủy nội địa theo quy định của pháp luật về giao thông đường thủy nội địa.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là động sản được đăng ký quyền sở hữu, quyền khác theo quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

Trường hợp tài sản là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều này còn phải có số khung của phương tiện ghi trên phiếu xuất xưởng hoặc ghi trên tờ khai hải quan trong trường hợp nhập khẩu phương tiện. Trường hợp số khung của phương tiện có ký tự đặc biệt thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm số khung (không có ký tự đặc biệt) kê khai tại mục “Số khung” và số khung đầy đủ (số, chữ và ký tự đặc biệt) kê khai tại mục “Mô tả tài sản”.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm tên quyền và căn cứ phát sinh quyền tài sản.

Trường hợp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thì thông tin về hợp đồng là căn cứ phát sinh quyền tài sản chỉ bao gồm tên hợp đồng; số hợp đồng (nếu có); thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và các bên tham gia giao kết hợp đồng, trường hợp thời điểm có hiệu lực của hợp đồng khác với thời điểm giao kết hợp đồng thì kê khai thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Trường hợp quyền tài sản phát sinh từ căn cứ khác thì thông tin về căn cứ này bao gồm: Tên của căn cứ phát sinh quyền, tên của chủ thể ban hành căn cứ, số của căn cứ (nếu có), thời điểm có hiệu lực hoặc thời điểm ký của chủ thể ban hành căn cứ. Trường hợp này, tên quyền ghi trên Phiếu yêu cầu đăng ký phải phù hợp với tên quyền được ghi trong căn cứ phát sinh quyền.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, kho hàng thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký có thể kê khai theo giá trị hàng hóa hoặc theo loại hàng hóa; đối với kho hàng thì phải có thêm thông tin về địa chỉ, số hiệu kho (nếu có) hoặc dấu hiệu khác của vị trí kho hàng. Trường hợp tài sản bảo đảm chỉ là một phần hàng hóa hoặc một phần kho hàng thì thông tin kê khai phải mô tả theo loại tài sản cụ thể hoặc xác định cụ thể phần hàng hóa được dùng để bảo đảm.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền khác theo quy định của pháp luật và không thuộc khoản 3, khoản 4 Điều này thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm tên tài sản, thông tin khác để xác định được tài sản.

6. Trường hợp tài sản bảo đảm là công trình tạm hoặc cây hằng năm thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm nội dung thể hiện loại tài sản là công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng hoặc cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, tên tài sản, thông tin khác về tài sản theo kê khai của người yêu cầu đăng ký. Tài sản bảo đảm quy định tại khoản này bao gồm cả hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch đối với cây hằng năm hoặc phá dỡ đối với công trình tạm.

7. Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này là tài sản hình thành trong tương lai thì thông tin mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký còn phải có thêm nội dung thể hiện tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai.

Điều 55. Thay đổi thông tin về nội dung đã được đăng ký

1. Trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm quy định tại Điều 54 Nghị định này mà thay đổi thì phải đăng ký thay đổi nội dung này. Đối với tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ hoặc tài sản khác phải đăng ký quyền sở hữu, quyền khác theo quy định của pháp luật thì thông tin đăng ký thay đổi phải là thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận mới được cấp hoặc bổ sung.

Trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ hình thành trong tương lai đã kê khai số khung mà số khung này phù hợp với số khung ghi trên Giấy chứng nhận được cấp cho phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì không phải đăng ký thay đổi.

Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, kho hàng thì không phải thực hiện đăng ký thay đổi khi tài sản bảo đảm đó thay đổi. Trường hợp tài sản bảo đảm này được mô tả theo loại tài sản cụ thể hoặc xác định cụ thể phần hàng hóa được dùng để bảo đảm mà có sự bổ sung hoặc rút bớt loại tài sản cụ thể hoặc phần hàng hóa được dùng để bảo đảm thì thực hiện đăng ký thay đổi.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm thì thời điểm này không được sau thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm. Trường hợp thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm phát sinh sau thời điểm biện pháp bảo đảm đã được đăng ký thì thực hiện theo quy định về xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký; đăng ký mới biện pháp bảo đảm sau khi nội dung đã được đăng ký được xóa.

3. Trường hợp thông tin thuộc diện bắt buộc phải kê khai về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm mà thay đổi thì phải thực hiện đăng ký thay đổi nội dung này.

Trường hợp có yêu cầu xóa đăng ký mà thông tin về bên, các bên trong biện pháp bảo đảm đã được đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu trữ trong Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thay đổi trước khi thực hiện thủ tục xóa đăng ký.

Điều 56. Xử lý đối với yêu cầu đăng ký trùng lặp

Trường hợp có đăng ký trùng lặp đối với cùng một bên bảo đảm, cùng một bên nhận bảo đảm, cùng một tài sản bảo đảm, cùng một biện pháp bảo đảm, cùng một nghĩa vụ được bảo đảm do lỗi của người yêu cầu đăng ký thì việc xóa đăng ký đối với đăng ký trùng lặp thực hiện theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký.

Trường hợp việc đăng ký trùng lặp do lỗi của Trung tâm Đăng ký thì Trung tâm Đăng ký chủ động xóa đăng ký đối với việc đăng ký phát sinh sau.

Điều 57. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung

1. Hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu đăng ký theo Mẫu số 20 hoặc Mẫu số 21 hoặc Mẫu số 22 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính) và giấy tờ liên quan sau đây:

a) Căn cứ chứng minh quy định tại Điều 17 Nghị định này trong trường hợp Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của một bên tham gia biện pháp bảo đảm hoặc đăng ký thông qua người đại diện (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Giấy tờ chứng minh về việc không phải nộp phí theo quy định tại Điều 30 Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và giấy tờ, tài liệu khác liên quan sau đây:

a) Văn bản thể hiện sự đồng ý của những người còn lại về việc đăng ký thay đổi (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký mà bên nhận bảo đảm gồm nhiều người nhưng Phiếu yêu cầu chỉ có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của một hoặc một số người là bên nhận bảo đảm;

b) Giấy tờ chứng minh tư cách đại diện quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định này (nếu có);

c) Hợp đồng đấu giá tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý, hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý hoặc văn bản khác thể hiện kết quả xử lý tài sản bảo đảm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 17 Nghị định này (nếu có);

d) Danh mục số đăng ký biện pháp bảo đảm có nội dung cần được thay đổi theo Mẫu số 23 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này trong trường hợp đăng ký thay đổi thông tin về bên nhận bảo đảm trong nhiều biện pháp bảo đảm mà có cùng bên nhận bảo đảm.

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và giấy tờ, tài liệu khác liên quan sau đây:

a) Biên bản thanh lý hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản giải chấp hoặc văn bản khác thể hiện ý chí của bên nhận bảo đảm về việc đồng ý xóa đăng ký (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm;

b) Văn bản thể hiện sự đồng ý của những người còn lại về việc xóa đăng ký (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp xóa đăng ký mà bên nhận bảo đảm gồm nhiều người nhưng Phiếu yêu cầu chỉ có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của một hoặc một số người là bên nhận bảo đảm;

c) Giấy tờ chứng minh tư cách đại diện quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định này (nếu có);

d) Hợp đồng đấu giá tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý, hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu tài sản là tài sản bảo đảm bị xử lý hoặc văn bản khác thể hiện kết quả xử lý tài sản bảo đảm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 17 Nghị định này (nếu có);

đ) Danh mục số đăng ký biện pháp bảo đảm theo Mẫu số 23 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cần được xóa trong trường hợp xóa nội dung đã được đăng ký thuộc nhiều biện pháp bảo đảm mà có cùng một bên nhận bảo đảm.

4. Trường hợp giấy tờ, tài liệu thuộc hồ sơ đăng ký quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được gửi đến Trung tâm Đăng ký qua thư điện tử, phương tiện điện tử khác theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký thì phải được tạo lập hoặc được số hóa từ văn bản giấy và thể hiện chính xác, toàn vẹn nội dung của văn bản giấy, định dạng “.pdf’.

Điều 58. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Trường hợp việc đăng ký được nộp bằng bản giấy mà hợp lệ thì Trung tâm Đăng ký ghi thời điểm nhận (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu yêu cầu đăng ký, sổ tiếp nhận; nhập thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm; sao lưu các giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ đăng ký vào hệ thống đăng ký trực tuyến; trả kết quả đăng ký theo một trong các phương thức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định này.

2. Trường hợp việc đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến mà hợp lệ thì Trung tâm Đăng ký xác nhận kết quả đăng ký; trả Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm theo Mẫu số 24 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này theo một trong các phương thức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định này.

**CHƯƠNG IV**

**ĐĂNG KÝ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐƯỢC DÙNG ĐỂ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHĨA VỤ**

Điều 59. Các trường hợp đăng ký khác

1. Đăng ký khác chỉ được thực hiện trong trường hợp có yêu cầu, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác, bao gồm:

a) Đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

b) Đăng ký thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm trong trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ;

c) Đăng ký thỏa thuận về việc dùng tài sản gắn liền với đất là tài sản pháp luật không quy định phải đăng ký và cũng chưa được đăng ký theo yêu cầu để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

d) Đăng ký hợp đồng cho thuê tài chính;

đ) Đăng ký thỏa thuận, cam kết khác trong giao dịch dân sự về việc không dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; chuộc lại tài sản đã bán;

e) Đăng ký thỏa thuận về thuê tài sản; ký gửi hàng hóa; chuyển giao quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác;

g) Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp đăng ký quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.

2. Việc đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này không được thực hiện trong trường hợp sau đây:

a) Thông tin về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh hoặc thông tin khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tiếp cận thông tin, luật khác liên quan không được công khai;

b) Thỏa thuận, cam kết phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng, về hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung và trường hợp khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 60. Hiệu lực của đăng ký khác

1. Việc đăng ký quy định tại Điều 59 Nghị định này 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.

Việc công khai thỏa thuận, cam kết có hiệu lực trong thời hạn kể từ thời đăng ký đến thời điểm xóa đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều này và khoản 2 Điều 62 Nghị định này. Việc xóa một phần nội dung đã được đăng ký không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với phần nội dung khác của thỏa thuận, cam kết.

2. Thời điểm đăng ký là thời điểm nội dung thỏa thuận, cam kết được cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký khác hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về đăng ký khác.

Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung thỏa thuận, cam kết thì hiệu lực công khai của nội dung được đăng ký thay đổi phát sinh kể từ thời điểm nội dung này được cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký khác hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về đăng ký khác. Trường hợp việc đăng ký thay đổi chỉ áp dụng đối với một phần nội dung thỏa thuận, cam kết thì hiệu lực của phần nội dung thỏa thuận, cam kết khác không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt.

Đăng ký chấm dứt từ thời điểm cơ quan đăng ký ghi nhận nội dung xóa đăng ký vào sổ đăng ký khác hoặc cập nhật vào cơ sở dữ liệu về đăng ký khác.Trường hợp việc xóa đăng ký chỉ áp dụng đối với một phần nội dung thỏa thuận, cam kết thì hiệu lực của phần nội dung thỏa thuận, cam kết khác không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt.

3. Việc đăng ký không có hiệu lực trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 62 Nghị định này.

Điều 61. Người yêu cầu đăng ký đối với đăng ký khác

1. Người yêu cầu đăng ký bao gồm:

a) Bên nhận bảo đảm đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 59 Nghị định này;

b) Các bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 59 Nghị định này;

c) Bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm trong trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 Nghị định này;

d) Bên cho thuê tài chính trong trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 59 Nghị định này;

đ) Các bên trong hợp đồng hoặc chủ thể có cam kết đơn phương trong trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 59 Nghị định này.

2. Người yêu cầu đăng ký thay đổi bao gồm:

a) Người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Chủ thể kế thừa quyền, nghĩa vụ của chủ thể liên quan quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người yêu cầu xóa đăng ký bao gồm:

a) Người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này;

b) Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác theo quy định của luật.

4. Người yêu cầu đăng ký quy định tại Điều này có thể tự mình thực hiện việc đăng ký hoặc thông qua người đại diện.

Trường hợp đăng ký thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng thì Phiếu yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của tất cả các bên trong hợp đồng, trừ trường hợp hợp đồng có chỉ định, ủy quyền hoặc thể hiện sự đồng ý để một bên thực hiện việc đăng ký.

Trường hợp các bên trong hợp đồng gồm nhiều người thì Phiếu yêu cầu phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của họ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 62. Các trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký khác; hủy đăng ký khác

1. Đăng ký thay đổi bao gồm:

a) Thay đổi các bên, bên trong giao dịch có nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký;

b) Thay đổi thông tin trong nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký.

2. Xóa nội dung đã được đăng ký bao gồm:

a) Giao dịch hoặc phần giao dịch có nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký chấm dứt theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

b) Nội dung thông báo, thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký được xóa theo yêu cầu.

Việc xóa đăng ký quy định tại điểm này hoặc điểm a khoản này có thể là xóa toàn bộ hoặc xóa một phần nội dung đã được đăng ký.

3. Cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy một phần hoặc toàn bộ nội dung đã được đăng ký khi nhận được yêu cầu của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc chủ động thực hiện việc hủy trong trường hợp sau đây:

a) Việc đăng ký được thực hiện không đúng thẩm quyền;

b) Việc đăng ký vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định này;

c) Giao dịch hoặc phần giao dịch có nội dung thỏa thuận, cam kết đã được đăng ký bị Tòa án, Trọng tài tuyên bố vô hiệu bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Trách nhiệm của cơ quan đăng ký khi thực hiện việc hủy đăng ký quy định tại khoản này áp dụng theo khoản 3 Điều 26 Nghị định này.

Điều 63. Hồ sơ đăng ký khác

1. Hồ sơ đăng ký khác (bao gồm cả đăng ký thay đổi, xóa đăng ký) bao gồm: Phiếu yêu cầu đăng ký theo Mẫu số 25 hoặc Mẫu số 26 hoặc Mẫu số 27 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (01 bản chính) và giấy tờ, tài liệu khác liên quan phù hợp với quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

2. Phiếu yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của bên, các bên theo quy định tại Điều 61 Nghị định này. Trường hợp này, các bên trong hợp đồng gồm nhiều người thì Phiếu yêu cầu đăng ký phải có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của những người này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

Trường hợp Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của một bên trong hợp đồng thì ngoài Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Hợp đồng là căn cứ của thỏa thuận, cam kết được đăng ký trong trường hợp người ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký là người được chỉ định cụ thể trong hợp đồng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực), trừ trường hợp đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm;

b) Văn bản ủy quyền hoặc văn bản thể hiện sự đồng ý của bên còn lại (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

3. Trường hợp việc đăng ký được thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền thì ngoài giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm văn bản ủy quyền (01 bản chính).

4. Trường hợp bên, các bên trong giao dịch dân sự có thỏa thuận, cam kết được đăng ký gồm nhiều người mà Phiếu yêu cầu đăng ký không có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền, con dấu (nếu có) của những người này thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm văn bản ủy quyền hoặc văn bản khác thể hiện sự đồng ý của họ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

5. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có sự thay đổi hoặc có nhiều người đại diện thì chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký, giấy tờ, tài liệu trong hồ sơ đăng ký áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định này.

6. Trường hợp đăng ký quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 59 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển thì ngoài các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì người yêu cầu đăng ký phải nộp thêm văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, văn bản thỏa thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao không có chứng thực kèm bản chính để đối chiếu).

7. Trường hợp giấy tờ, tài liệu thuộc hồ sơ đăng ký quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này được gửi đến Trung tâm Đăng ký qua thư điện tử, phương tiện điện tử khác theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký thì phải được tạo lập hoặc được số hóa từ văn bản giấy và thể hiện chính xác, toàn vẹn nội dung của văn bản giấy, định dạng “.pdf’.

Điều 64. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký khác

1. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký, tiếp nhận hồ sơ, giải quyết hồ sơ và trả kết quả đăng ký khác áp dụng theo quy định tại các điều 18, 19, 20 và 21 Nghị định này. Giấy chứng nhận đăng ký khác theo Mẫu số 28 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 59 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngoài thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này còn áp dụng theo quy định tại Điều 44 Nghị định này.

3. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 59 Nghị định này đối với tàu bay, tàu biển ngoài thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này còn áp dụng theo quy định tại Điều 48 và Điều 52 Nghị định này.

4. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký khác không thuộc khoản 2 và khoản 3 Điều này ngoài thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này còn áp dụng theo quy định tại Điều 58 Nghị định này.

**CHƯƠNG V**

**CUNG CẤP THÔNG TIN, TRAO ĐỔI THÔNG TIN**

**Mục 1**

**CUNG CẤP THÔNG TIN**

Điều 65. Công khai thông tin

1. Cơ quan đăng ký thực hiện việc công khai thông tin về biện pháp bảo đảm, đăng ký khác các nội dung sau đây:

a) Văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký khác;

b) Chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của cơ quan đăng ký; thông tin về địa chỉ, số điện thoại, số fax, địa chỉ thư điện tử, người làm đầu mối tiếp nhận yêu cầu cung cấp thông tin;

c) Hồ sơ đăng ký, trình tự, thủ tục đăng ký;

d) Phí đăng ký, phí cung cấp thông tin;

đ) Giá dịch vụ công quy định tại Điều 10 Nghị định này;

e) Thông tin quy định tại khoản 2 Điều 18 và khoản 5 Điều 20 Nghị định này.

2. Trường hợp thông tin về biện pháp bảo đảm có nội dung về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh hoặc thông tin khác mà theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tiếp cận thông tin, luật khác liên quan thì không được công khai, trừ trường hợp người có thông tin đồng ý.

3. Thông tin tại khoản 1 Điều này được công khai ngay tại thời điểm cơ quan đăng ký có được thông tin đó.

Việc công khai thông tin có thể thực hiện theo hình thức thức đăng tải trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của cơ quan đăng ký hoặc cơ quan quản lý nhà nước; niêm yết tại trụ sở cơ quan đăng ký hoặc hình thức khác thuận lợi cho cá nhân, tổ chức do cơ quan đăng ký xác định.

Trường hợp biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình đã đăng ký thì chậm nhất là 05 ngày làm việc, kể từ thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường để công bố trên Trang thông tin điện tử của Sở này.

Thông tin được công bố gồm: Tên dự án, địa chỉ của dự án, bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, tài sản bảo đảm, thời điểm đăng ký.

Điều 66. Nội dung, phương thức yêu cầu cung cấp thông tin

1. Nội dung cung cấp thông tin bao gồm thông tin đăng ký còn hiệu lực về biện pháp bảo đảm, đăng ký khác được cơ quan đăng ký lưu trữ trong sổ đăng ký hoặc cơ sơ dữ liệu về biện pháp bảo đảm.

2. Cá nhân, tổ chức gửi Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin theo Mẫu số 29 hoặc Mẫu số 30 hoặc Mẫu số 31 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan đăng ký có thẩm quyền theo phương thức quy định tại Điều 18 Nghị định này hoặc trực tiếp tra cứu thông tin trên Hệ thống đăng ký trực tuyến.

Điều 67. Tiêu chí tìm hiểu, cung cấp thông tin

1. Theo một trong những thông tin sau về bên bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là cá nhân: số Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân đối với công dân Việt Nam hoặc số giấy chứng minh được cấp theo quy định của Luật Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng đối với công dân Việt Nam; số Hộ chiếu đối với người nước ngoài; số Thẻ thường trú đối với người không quốc tịch cư trú tại Việt Nam.

2. Theo một trong những thông tin sau về bên bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức: mã số doanh nghiệp đối với tổ chức là doanh nghiệp; mã số thuế hoặc số giấy chứng nhận đăng ký (nếu có) đối với tổ chức khác.

3. Tên của tổ chức trong trường hợp bên bảo đảm là tổ chức nước ngoài.

4. Theo số khung của phương tiện giao thông cơ giới hoặc phương tiện chuyên dùng có đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản trong trường hợp tài sản này có số khung.

5. Theo thửa đất, địa chỉ thửa đất trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 68. Từ chối cung cấp thông tin

1. Cơ quan đăng ký từ chối cung cấp thông tin khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Yêu cầu cung cấp thông tin không đúng thẩm quyền;

b) Nội dung yêu cầu cung cấp thông tin không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định này;

c) Thông tin thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 65 Nghị định này;

d) Kê khai Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin không đúng với thông tin trên Mẫu số 29 hoặc Mẫu số 30 hoặc Mẫu số 31 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, pháp luật về đất đai hoặc của pháp luật khác liên quan;

đ) Người yêu cầu cung cấp thông tin không nộp phí trong trường hợp phải nộp phí theo quy định của pháp luật.

2. Việc từ chối cung cấp thông tin áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

Điều 69. Thủ tục cung cấp thông tin

1. Trường hợp cung cấp thông tin trên cơ sở Phiếu yêu cầu thì sau khi nhận Phiếu yêu cầu hợp lệ, cơ quan đăng ký trả kết quả cung cấp thông tin trong thời hạn, theo phương thức quy định tại Điều 20 và Điều 21 Nghị định này.

2. Trường hợp tra cứu trực tiếp thông tin trên Hệ thống đăng ký trực tuyến thì người yêu cầu cung cấp thông tin thực hiện theo các nội dung, nhận kết quả theo hướng dẫn trên Hệ thống đăng ký trực tuyến.

**MỤC 2**

**TRAO ĐỔI THÔNG TIN**

Điều 70. Cơ quan, người có thẩm quyền trao đổi thông tin

1. Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm quy định tại Điều 11 Nghị định này.

2. Cơ quan đăng ký khác về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản.

3. Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, người có thẩm quyền theo quy định pháp luật của các cơ quan này.

4. Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, người có thẩm quyền khác theo quy định pháp luật của cơ quan này.

Điều 71. Nguyên tắc, nội dung trao đổi thông tin, hình thức, thời hạn trao đổi thông tin

1. Nguyên tắc trao đổi thông tin

a) Việc trao đổi thông tin phải kịp thời, đầy đủ, chính xác; thông tin trao đổi được sử dụng đúng mục đích, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan;

b) Việc trao đổi, quản lý và sử dụng thông tin được thực hiện đúng thời hạn, thủ tục quy định tại Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Nội dung trao đổi thông tin

a) Thông tin do Tòa án nhân dân, Trọng tài, Viện kiểm sát nhân dân, Cơ quan điều tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác hoặc người có thẩm quyền của các cơ quan này trao đổi bao gồm: Thông tin về tài sản bảo đảm, đăng ký biện pháp bảo đảm trong Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, của Trọng tài.

b) Thông tin do Cơ quan thi hành án dân sự trao đổi bao gồm thông tin liên quan đến tài sản bảo đảm trong Quyết định kê biên, Quyết định giải tỏa kê biên tài sản thi hành án dân sự.

c) Thông tin do cơ quan đăng ký trao đổi bao gồm: Thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, tài sản bảo đảm; thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm, thông tin khác được lưu trữ tại sổ đăng ký hoặc cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm.

d) Thông tin khác theo yêu cầu cung cấp thông tin của cơ quan quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

3. Hình thức, thời hạn trao đổi thông tin

a) Bản án, Quyết định của các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này được gửi cho cơ quan đăng ký theo hình thức, thời hạn quy định tại pháp luật tố tụng dân sự, pháp luật khác liên quan.

b) Quyết định kê biên, Quyết định giải tỏa kê biên tài sản thi hành án dân sự được gửi cho cơ quan đăng ký theo hình thức, thời hạn quy định tại pháp luật thi hành án dân sự.

c) Kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa, tàu cá, phương tiện giao thông đường sắt hoặc tài sản khác mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký được lưu giữ trên Hệ thống đăng ký trực tuyến. Khi thực hiện đăng ký đối với các tài sản nêu trên, cơ quan có thẩm quyền về đăng ký tài sản có trách nhiệm tra cứu thông tin trên Hệ thống đăng ký trực tuyến. Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp có trách nhiệm cấp tài khoản đăng ký trực tuyến cho các cơ quan này để thực hiện việc tra cứu thông tin.

Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp cung cấp tài khoản đăng ký trực tuyến cho các cơ quan, tổ chức quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này trong trường hợp có yêu cầu.

Kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; quyền tài sản phát sinh từ chứng khoán đã đăng ký tập trung được lưu giữ trên Hệ thống đăng ký trực tuyến. Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp có trách nhiệm cấp tài khoản đăng ký trực tuyến cho Văn phòng Đăng ký, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam trong trường hợp có yêu cầu.

d) Trường hợp kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung được lưu giữ trên Hệ thống đăng ký trực tuyến thì việc trao đổi thông tin áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều này.

**CHƯƠNG VI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 72. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày… tháng… năm…

2. Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 73. Điều khoản chuyển tiếp

1. Biện pháp bảo đảm được xác lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa đăng ký nhưng vẫn còn hiệu lực thì được đăng ký theo quy định của Nghị định này.

Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải đăng ký lại theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tiếp tục thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm cho đến khi thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai.

Điều 74. Tổ chức thực hiện

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và cá nhân, pháp nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán nhà nước; - Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, PL (2b). | **TM. CHÍNH PHỦ THỦ TƯỚNG**  **Phạm Minh Chính** |

1. PHỤ LỤC CÁC BIỂU MẪU BAN HÀNH KÈM THEO NGHỊ ĐỊNH VÀ BẢNG SO SÁNH NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2017/NĐ-CP VỚI DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH, ĐỀ NGHỊ QUÝ CƠ QUAN, TỔ CHỨC TẢI THEO CÁC ĐƯỜNG DẪN THỂ HIỆN TẠI CÔNG VĂN SỐ 3572/BTP-ĐKGDBĐ NGÀY 11/10/2021 VỀ VIỆC LẤY Ý KIẾN DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM. [↑](#footnote-ref-1)