

Số: /2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Dự thảo

NGHỊ ĐỊNH
Về đăng ký biện pháp bảo đảm

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 35/2018/QH14, số 16/2023/QH15, số 81/2025/QH15, số 112/2025/QH15;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam số 130/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15, số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 84/2025/QH15, số 90/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 113/2025/QH15, số 142/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở);

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 56/2024/QH15, số 142/2025/QH15;

Căn cứ Luật Sở hữu trí tuệ số 50/2005/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 36/2009/QH12, số 42/2019/QH14, số 07/2022/QH15, số 93/2025/QH15, số 131/2025/QH15;

Căn cứ Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 60/2024/QH15, số 116/2025/QH15, số 148/2025/QH15;

Căn cứ Luật Chuyển đổi số số 148/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủy sản số 18/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 31/2024/QH15, số 43/2024/QH15, số 146/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số .../2026/QH16;

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

1. Nghị định này quy định về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là biện pháp bảo đảm); *cơ sở dữ liệu, kết nối, chia sẻ, khai thác dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm*; quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Đăng ký biện pháp bảo đảm, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Đối với các vấn đề không quy định trong pháp luật về chứng khoán thì thực hiện theo quy định liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển tại Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, *kết nối, chia sẻ, khai thác dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm* và quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

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 là việc *cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là cơ quan đăng ký)* ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về *đăng ký* biện pháp bảo đảm việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình và của người khác đối với bên nhận bảo đảm (sau đây gọi là đăng ký).

2. Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký hoặc cơ quan khác có thẩm quyền quy định tại Nghị định này cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc là việc cơ quan khác có thẩm quyền, người có thẩm quyền cung cấp thông tin liên quan đến tài sản cho cơ quan đăng ký.

3. Sổ đăng ký là sổ được cơ quan đăng ký dùng để ghi, cập nhật nội dung

đăng ký. Sổ đăng ký có thể là sổ giấy, sổ điện tử hoặc đồng thời là sổ giấy và sổ điện tử, bao gồm: Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam đối với biện pháp bảo đảm bằng tàu bay; Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam đối với biện pháp bảo đảm bằng tàu biển.

4. Cơ sở dữ liệu về **đăng ký** biện pháp bảo đảm là tập hợp dữ liệu về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký và dữ liệu khác có liên quan, được sắp xếp, tổ chức để quản lý, cập nhật, tích hợp, *chia sẻ*, truy cập, khai thác thông qua phương tiện điện tử, bao gồm *cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản trong phạm vi cá nước và cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm do cơ quan đăng ký, cơ quan khác xây dựng, quản lý theo thẩm quyền đối với từng loại tài sản* (sau đây gọi là Cơ sở dữ liệu).

5. Hồ sơ đăng ký hợp lệ là hồ sơ có đầy đủ Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ và giấy tờ khác thuộc thành phần hồ sơ *dưới dạng* bản giấy *hoặc bản điện tử hoặc là thông tin về giấy tờ này được* khai thác, sử dụng *từ* cơ sở dữ liệu theo quy định của Nghị định này, *pháp luật khác có liên quan*.

6. Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ là phiếu được kê khai đầy đủ và đúng các nội dung phải kê khai *theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (sau đây gọi là Phụ lục) trên bản giấy hoặc bản điện tử hoặc trên biểu mẫu điện tử tương tác*.

7. Giấy chứng nhận bao gồm:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng khu vực biển;

c) Giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu tàu bay;

d) Giấy chứng nhận đăng ký tàu biển Việt Nam;

đ) Giấy chứng nhận đăng ký xe cơ giới, xe máy chuyên dùng, phương tiện thủy nội địa; giấy tờ khác xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản là động sản theo quy định của pháp luật.

8. Hủy đăng ký là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc

vào Cơ sở dữ liệu *nội dung xác định đăng ký đã thực hiện không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký theo căn cứ quy định tại Điều 57 Nghị định này.*

9. Khôi phục đăng ký đã bị hủy là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật lại nội dung đăng ký đã bị hủy vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu theo căn cứ quy định tại Điều 57 Nghị định này.

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

1. Việc yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin phải bảo đảm trung thực, đầy đủ, chính xác về thông tin trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin.

2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin phải bảo đảm đúng thẩm quyền, nhiệm vụ, căn cứ, thủ tục và thời hạn; không làm phát sinh giấy tờ, tài liệu, thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không làm thay đổi tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

3. Việc giải quyết yêu cầu đăng ký, cung cấp thông tin được thực hiện trên cơ sở nội dung của hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin.

Trường hợp đăng ký đối với quyền sử dụng đất, quyền sử dụng khu vực biển; nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với khu vực biển đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc đối với tàu bay, tàu biển thì việc giải quyết yêu cầu đăng ký phải bảo đảm thông tin kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký và các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 20, các Điều 30, 32 và 33 Nghị định này hoặc trường hợp thông tin về nội dung đã đăng ký không chính xác do lỗi của cơ quan đăng ký.

4. Giấy tờ là thành phần hồ sơ đăng ký được thay thế bằng việc khai thác, sử dụng thông tin tương ứng từ cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ sở dữ liệu khác được kết nối, chia sẻ theo quy định của pháp luật thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp giấy tờ này. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác không đầy đủ, không chính xác thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy tờ tương ứng thuộc thành phần hồ sơ đăng ký theo quy định tại Nghị định này.

5. Thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký được cung cấp theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật; thông tin được cung cấp bảo đảm đầy đủ, chính xác, phù hợp với thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký được lưu giữ trong Cơ sở dữ liệu hoặc trong Sổ đăng ký.

Điều 5. Hiệu lực của đăng ký

1. Hiệu lực của đăng ký được xác định như sau:

a) *Thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển là thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; đối với tàu bay là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu; đối với tàu biển là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu; đối với động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung hoặc đối với trường hợp khác quy định tại điểm d khoản 1 Điều 46 Nghị định này là thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu.*

Trường hợp đăng ký đối với một hồ sơ có nhiều tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bao gồm đăng ký lần đầu, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thì thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với biện pháp bảo đảm này là thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật nội dung đăng ký đối với tài sản đầu tiên vào Cơ sở dữ liệu;

b) Thời hạn có hiệu lực của đăng ký được tính từ thời điểm có hiệu lực của đăng ký đến thời điểm xóa *nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (sau đây gọi là xóa đăng ký)*.

Thời hạn có hiệu lực của đăng ký là căn cứ để xác định thời hạn có hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba theo quy định của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp xác định hiệu lực đối kháng không chấm dứt quy định tại khoản 2, *khoản 3* và trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm quy định tại khoản 5 Điều này;

c) Việc đăng ký thay đổi *nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (sau đây gọi là đăng ký thay đổi)* không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký, trừ trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm, *thay thế tài sản bảo đảm* hoặc thay đổi thông tin hoặc chỉnh lý thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký về thông tin *là tiêu chí cung cấp thông tin* quy định tại các *khoản 4, 5 và 6 Điều 53 Nghị định này* thì thời điểm có hiệu lực đối với phần nội dung được thay đổi là thời điểm *cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung thay đổi* vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu;

d) Trường hợp xóa đăng ký thì hiệu lực của đăng ký chấm dứt kể từ thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung được xóa vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu;

đ) Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì việc đăng ký đối với nghĩa vụ tiếp theo không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với nghĩa vụ đã được đăng ký trước đó;

e) Đăng ký bị hủy thì không có hiệu lực. Trường hợp đăng ký chỉ bị hủy một phần thì phần còn lại vẫn có hiệu lực.

Trường hợp đăng ký đã bị hủy nhưng sau đó được khôi phục theo quy định tại Nghị định này thì thời điểm có hiệu lực và thời hạn có hiệu lực của đăng ký trước khi bị hủy không thay đổi hoặc không chấm dứt.

2. Hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký ban đầu không chấm dứt trong trường hợp sau đây:

a) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán **không** đăng ký tập trung đã được đăng ký tại **Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp**, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký **tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam**;

b) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đăng ký tập trung đã được đăng ký tại **Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam**, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký tại **Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp**;

c) **Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp, sau đó bên thế chấp tiếp tục thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc nhà ở, công trình xây dựng đã**

được chứng nhận quyền sở hữu hoặc công trình xây dựng đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận thế chấp và đăng ký tại cơ quan có chức năng đăng ký đất đai.

3. Hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm đã được đăng ký không bị chấm dứt trong trường hợp tài sản bảo đảm không còn do bị thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng được bồi thường bằng tiền hoặc tài sản và số tiền, tài sản được bồi thường trở thành tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp đăng ký trùng lặp quy định tại **Điều 52** Nghị định này thì hiệu lực của đăng ký được xác định theo việc đăng ký *có hiệu lực* sớm nhất.

5. Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung thông báo vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu; chấm dứt hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung thông báo được xóa vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu; *trường hợp biện pháp bảo đảm đã được đăng ký thì đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm* chấm dứt hiệu lực từ thời điểm xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm hoặc từ thời điểm biện pháp bảo đảm được xóa đăng ký.

Đăng ký *thông báo xử lý tài sản bảo đảm* là để thông báo, công khai việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm, bên cùng nhận bảo đảm hoặc cho tổ chức, cá nhân khác; không phải là căn cứ xác định hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba.

6. Đăng ký công khai thông tin về hợp đồng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 46 Nghị định này là để thông báo, công khai thông tin, không phải là căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng; không phải là căn cứ xác định hiệu lực đối kháng của thỏa thuận trong hợp đồng với người thứ ba.

Điều 6. Ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin

1. Biểu mẫu, tài liệu và việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin phải được lập bằng tiếng Việt hoặc bằng cả tiếng Việt và tiếng nước ngoài trong trường hợp pháp luật có quy định, *trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.*

Trường hợp hồ sơ đăng ký có tài liệu bằng tiếng nước ngoài thì phải kèm theo bản dịch tiếng Việt có chứng thực chữ ký người dịch hoặc *bản dịch tiếng*

Việt được công chứng được sử dụng theo quy định của pháp luật về công chứng, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này và Điều 41 Nghị định này. Hồ sơ đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin bằng tiếng Việt được sử dụng để đăng ký, cung cấp thông tin.

Trường hợp theo quy định của pháp luật liên quan, ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin là cả tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì bản tiếng Việt và bản tiếng nước ngoài có giá trị sử dụng như nhau, nếu giữa hai bản này không thống nhất về nội dung thì sử dụng bản tiếng Việt.

2. Trường hợp **bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm**, người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin là người nước ngoài, tổ chức mang quốc tịch nước ngoài hoặc được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài **thì kê khai theo họ, tên của cá nhân, tên của tổ chức** bằng tiếng Anh hoặc bằng chữ Latinh khác thể hiện trên hộ chiếu hoặc giấy tờ có giá trị thay hộ chiếu **hoặc** 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 Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc phù hợp với quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì kê khai theo tên riêng của tài sản.

4. Trường hợp đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam (sau đây gọi là Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế) thì biểu mẫu, tài liệu, việc kê khai trong đăng ký, cung cấp thông tin được lập bằng tiếng Anh hoặc bằng tiếng Anh kèm bản dịch tiếng Việt.

5. Giấy tờ, tài liệu quy định tại Điều này không phải hợp pháp hóa lãnh sự, **trừ trường hợp quy định tại Điều 41 Nghị định này.**

Điều 7. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin

1. Người yêu cầu đăng ký:

a) Người yêu cầu đăng ký bao gồm bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm; 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 (sau đây gọi là doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản);

b) Người yêu cầu đăng ký trong trường hợp đăng ký thay đổi bao gồm người quy định tại điểm a khoản này; bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp

thay thế bên nhận bảo đảm; bên kế thừa trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại; bên bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp bên bảo đảm mới là người thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc là người khác được xác lập quyền theo quy định của luật; *người nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhận chuyển giao hợp pháp quyền sở hữu tài sản bảo đảm khác (sau đây gọi là nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm) mà không trở thành bên bảo đảm mới; cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, cơ quan, người khác có thẩm quyền theo quy định của luật thực hiện đăng ký thay đổi để rút bớt một, một số tài sản bảo đảm trong trường hợp xử lý xong tài sản bảo đảm;*

c) Người yêu cầu đăng ký trong trường hợp xóa đăng ký là người quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) *Người yêu cầu đăng ký trong trường hợp đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký* thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì là bên nhận bảo đảm.

2. Người yêu cầu cung cấp thông tin bao gồm cơ quan, tổ chức, cá nhân có *yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm được đăng ký.*

3. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin quy định tại Điều này có thể tự mình thực hiện việc đăng ký, thực hiện việc yêu cầu cung cấp thông tin hoặc thực hiện thông qua người đại diện hợp pháp.

Trường hợp thực hiện thông qua người đại diện hợp pháp thì văn bản có nội dung về đại diện là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin.

4. Trường hợp *người đứng đầu* chi nhánh của pháp nhân, *người đứng đầu* chi nhánh hoặc phòng giao dịch của pháp nhân là tổ chức tín dụng (sau đây gọi là chi nhánh của pháp nhân) được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin theo điều lệ, quy chế hoạt động hoặc theo ủy quyền, chỉ định của người đại diện hợp pháp của pháp nhân thì chi nhánh này là người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin.

Trong trường hợp này, hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin phải có văn bản của pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh thực hiện yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin. Văn bản này chỉ nộp một lần cho cơ quan

đăng ký, trừ trường hợp pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh theo từng vụ việc.

Điều 8. Quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của người yêu cầu đăng ký, của người yêu cầu cung cấp thông tin

1. Quyền của người yêu cầu đăng ký, của người yêu cầu cung cấp thông tin:

a) Nhận kết quả đăng ký, kết quả cung cấp thông tin; kiểm tra, đối chiếu thông tin được đăng ký, được cung cấp. *Đề nghị cơ quan đăng ký cấp bản sao Văn bản chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật về cấp bản sao;*

b) Đề nghị cơ quan đăng ký trả lời bằng văn bản về việc *cơ quan đăng ký thực hiện đăng ký, hủy đăng ký, khôi phục đăng ký đã bị hủy hoặc từ chối đăng ký, từ chối* hủy đăng ký, *từ chối* khôi phục đăng ký đã bị hủy hoặc từ chối cung cấp thông tin;

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

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

đ) Được miễn, *giảm* nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác trong trường hợp pháp luật có quy định;

e) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật liên quan trong *trường hợp cơ quan đăng ký không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm.*

2. Nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin:

a) Kê khai, *cung cấp trung thực, đầy đủ, chính xác về thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin và giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin;*

b) Nộp phí theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật khác có liên quan; *thanh toán giả dịch vụ, giá chuyển khoản, giá sử dụng dịch vụ thanh toán khác không bằng tiền mặt (nếu có), nghĩa vụ thanh toán khác theo quy định của pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan;* thanh toán

cước phí dịch vụ bưu chính trong trường hợp hồ sơ đăng ký, giấy tờ, tài liệu, kết quả đăng ký, bản sao Văn bản chứng nhận đăng ký, kết quả cung cấp thông tin được chuyển, trả thông qua dịch vụ bưu chính; thanh toán chi phí trong trường hợp trả kết quả đăng ký, bản sao Văn bản chứng nhận đăng ký, kết quả cung cấp thông tin qua cách thức khác theo thỏa thuận giữa cơ quan đăng ký và người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin; cung cấp giấy tờ, tài liệu chứng minh thuộc trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác *theo quy định của Nghị định này, pháp luật khác có liên quan*;

c) Chịu trách nhiệm về hành vi của mình trong việc giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu trong hồ sơ đăng ký;

d) Thực hiện đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký khi có căn cứ quy định tại Nghị định này;

d) Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo căn cứ quy định tại Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan trong trường hợp thuộc điểm c khoản này hoặc trong trường hợp không thực hiện việc đăng ký *thuộc điểm d khoản này* mà gây thiệt hại cho *cơ quan, tổ chức, cá nhân*.

3. Trường hợp *được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác* thì người yêu cầu đăng ký có quyền lựa chọn cung cấp hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng tín dụng hoặc văn bản khác có thông tin về việc thuộc diện được miễn nghĩa vụ nộp phí đăng ký, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác *để chứng minh việc được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (sau đây gọi là văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí)*. Việc nộp giấy tờ, tài liệu này chỉ thực hiện một lần trong đăng ký cùng một biện pháp bảo đảm.

4. Tổ chức, cá nhân *khai thác dữ liệu quy định tại khoản 2 Điều 63* Nghị định này có quyền sử dụng mã số sử dụng cơ sở dữ liệu được cấp để *khai thác dữ liệu*; có nghĩa vụ nộp phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

Điều 9. Cơ quan đăng ký, cơ quan cung cấp thông tin

1. *Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai* thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất *đối với các trường hợp* quy định tại

Điều 20 và trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 68 Nghị định này.

2. Cơ quan đăng ký khu vực biển theo quy định của pháp luật về tài nguyên, môi trường biển và hải đảo thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đối với các trường hợp quy định tại Điều 34 Nghị định này.

3. Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc **Bộ Xây dựng** thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay **mang quốc tịch Việt Nam** đối với các trường hợp quy định tại Điều 40 Nghị định này.

4. Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam trực thuộc **Bộ Xây dựng** hoặc Chi cục Hàng hải và Đường thủy, Cảng vụ Hàng hải theo **ủy quyền** của Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam (sau đây gọi là Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu biển **Việt Nam**, tài sản khác **đối với các trường hợp** quy định tại Điều 43 Nghị định này.

5. 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.

6. Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của **Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước** thuộc Bộ Tư pháp (sau đây gọi là Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung và trường hợp khác quy định tại Điều 46 Nghị định này (sau đây gọi là **biện pháp bảo đảm bằng động sản**) theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân, không phân biệt theo địa giới hành chính nơi Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản đặt trụ sở. Việc đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm tại các Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản có giá trị pháp lý như nhau.

Điều 10. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, của cơ quan cung cấp thông tin

1. Đăng ký, *cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm* theo nguyên tắc, thẩm quyền quy định tại Nghị định này; chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký.

2. Từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin *theo căn cứ quy định tại* Nghị định này.

3. Khai thác thông tin từ cơ sở dữ liệu theo quy định của Nghị định này, pháp luật khác có liên quan trong đăng ký; số hóa, lưu giữ giấy tờ, tài liệu là thành phần hồ sơ trong giải quyết hồ sơ đăng ký. Cấp bản sao Văn bản chứng nhận đăng ký theo quy định của pháp luật về cấp bản sao trong trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu.

4. Chuyển tài liệu liên quan cho cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trong trường hợp phát hiện tài liệu, chữ ký, con dấu thuộc hồ sơ đăng ký có dấu hiệu giả mạo.

5. Hủy đăng ký, khôi phục đăng ký đã bị hủy theo quy định tại Điều 57 Nghị định này.

6. Cập nhật, lưu giữ thông tin trong hồ sơ lưu trữ, Cơ sở dữ liệu; kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của Nghị định này, pháp luật khác có liên quan.

7. Thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác khi thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan.

8. Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

Chương II

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1

THỦ TỤC CHUNG

Điều 11. Chữ ký, con dấu trong đăng ký

1. ~~Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ cần có chữ ký của cá nhân hoặc của người có thẩm quyền của tổ chức (sau đây gọi là chữ ký), con dấu (nếu có) của bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Phiếu yêu cầu đăng ký không cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của người có nghĩa vụ được bảo đảm mà không phải là bên bảo đảm.~~

2. ~~Phiếu yêu cầu đăng ký phải có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm trong các trường hợp sau đây, trừ trường hợp bên bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu đăng ký ký, đóng dấu (nếu có) trên Phiếu~~

yêu cầu đăng ký thì hồ sơ đăng ký phải có giấy tờ chứng minh căn cứ đăng ký theo quy định về hồ sơ đăng ký tương ứng tại Nghị định này:

a) Đăng ký thay đổi để rút bớt, bổ sung, thay thế bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm; thay đổi tên hoặc họ, tên của bên nhận bảo đảm. Trường hợp thay thế bên nhận bảo đảm thì chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của bên nhận bảo đảm mới, của người thừa kế hoặc của bên kế thừa trong trường hợp pháp nhân được tổ chức lại. Trường hợp có nhiều bên nhận bảo đảm mà rút bớt một hoặc một số bên thì chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của bên được rút bớt;

b) Đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm; để thay đổi thông tin đã kê khai là tiêu chí cung cấp thông tin quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 53 Nghị định này;

c) Xóa đăng ký.

3. Trường hợp Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan là người yêu cầu đăng ký thì chữ ký, con dấu (nếu có) của chủ thể này trên Phiếu yêu cầu đăng ký được xác định là chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp đăng ký theo yêu cầu của Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản thì chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chủ thể này và có giá trị như chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm.

5. Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc cơ quan, người khác có thẩm quyền theo quy định của luật là người yêu cầu đăng ký thì chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là chữ ký, con dấu (nếu có) của chủ thể này.

6. Chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký trong các trường hợp sau đây được quy định như sau:

a) Trường hợp người yêu cầu đăng ký là cá nhân không biết chữ hoặc là người khuyết tật không thể ký thì chữ ký được thay thế bằng điểm chỉ;

b) Trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc chủ thể khác có quyền yêu cầu đăng ký gồm nhiều người thì Phiếu yêu cầu đăng ký phải có

đầy đủ chữ ký, con dấu (nếu có) của các chủ thể này, trừ trường hợp hồ sơ đăng ký có văn bản, bao gồm cả hợp đồng bảo đảm, có nội dung thể hiện một hoặc một số người có quyền đại diện cho những người còn lại;

c) Trường hợp đăng ký thông qua người đại diện thì chữ ký, con dấu (nếu có) của người đại diện thay thế cho chữ ký, con dấu (nếu có) hoặc điểm chỉ của người được đại diện. Trường hợp thay đổi người đại diện thì người đại diện mới ký, đóng dấu (nếu có);

d) Trường hợp chi nhánh của pháp nhân là người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định này thì chữ ký, con dấu (nếu có) là của chi nhánh. Trường hợp pháp nhân thay đổi thông tin về chi nhánh hoặc thay đổi chi nhánh thì chữ ký, con dấu (nếu có) là của chi nhánh có thông tin thay đổi hoặc của chi nhánh mới. Cơ quan đăng ký không từ chối đăng ký vì lý do tên của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký không phù hợp với thông tin thể hiện tại chữ ký, con dấu của chi nhánh;

đ) Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm là doanh nghiệp tư nhân, hộ kinh doanh, hộ gia đình, tổ hợp tác thì chữ ký là của chủ doanh nghiệp tư nhân, chủ hộ kinh doanh hoặc người đại diện của các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác; con dấu (nếu có) là của doanh nghiệp tư nhân, hộ kinh doanh, tổ hợp tác.

7. Chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký trong trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp thông qua tài khoản định danh điện tử hoặc tài khoản đăng ký trực tuyến do cơ quan có thẩm quyền cấp được quy định như sau:

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thông qua tài khoản định danh điện tử mức độ 02 của cá nhân, thông qua tài khoản định danh điện tử của tổ chức hoặc thông qua tài khoản đăng ký trực tuyến do cơ quan có thẩm quyền cấp để kê khai Phiếu yêu cầu đăng ký trên biểu mẫu điện tử tương tác thì không cần có chữ ký điện tử của người này. Trường hợp này, việc kê khai, nộp hồ sơ qua tài khoản được xác định là Phiếu yêu cầu đăng ký đã có chữ ký, con dấu (nếu có) của chủ tài khoản;

b) Điểm chỉ hoặc chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký được thay thế bằng chữ ký điện tử hợp lệ theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử (sau đây gọi là chữ ký điện tử); bản điện tử được số hóa từ Phiếu

yêu cầu đăng ký bản giấy đã có chữ ký, con dấu (nếu có) được sử dụng để đăng ký khi nộp qua tài khoản quy định tại điểm a khoản này.

Điều 12. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký

1. *Nộp qua Cổng Dịch vụ công quốc gia hoặc qua ứng dụng định danh quốc gia (VNeID) thông qua tài khoản định danh điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử (sau đây gọi là đăng ký trực tuyến).*

Người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin đăng ký trên biểu mẫu điện tử tương tác hoặc đăng tải bản điện tử của Phiếu yêu cầu đăng ký và đăng tải bản điện tử hoặc bản sao điện tử hợp lệ của giấy tờ, tài liệu khác thuộc thành phần hồ sơ đăng ký tương ứng với từng trường hợp đăng ký.

2. *Nộp trực tiếp tại cơ quan đăng ký hoặc tại Bộ phận Một cửa theo quy định của pháp luật.*

3. *Gửi qua dịch vụ bưu chính.*

Điều 13. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký

1. *Trường hợp đăng ký trực tuyến, hệ thống đăng ký trực tuyến ghi nhận hồ sơ đăng ký được nộp; phản hồi cho người yêu cầu đăng ký mã hồ sơ và thời điểm tiếp nhận hồ sơ.*

Trường hợp có căn cứ từ chối thì bộ phận tiếp nhận hồ sơ hoặc cơ quan đăng ký từ chối đăng ký qua hệ thống đăng ký trực tuyến theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

2. *Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính, sau khi kiểm tra, nếu hồ sơ đăng ký hợp lệ thì người tiếp nhận hồ sơ hoặc cơ quan đăng ký ghi vào Sổ tiếp nhận, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; nếu hồ sơ đăng ký không hợp lệ thì từ chối đăng ký theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.*

3. *Trường hợp biện pháp bảo đảm gồm nhiều tài sản thuộc thẩm quyền đăng ký của nhiều cơ quan khác nhau thì người yêu cầu đăng ký được lựa chọn cách thức lập hồ sơ đăng ký tương ứng đối với tài sản thuộc thẩm quyền đăng ký của từng cơ quan đăng ký và nộp các hồ sơ đó tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản. Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, chuyển tới cơ quan đăng ký có thẩm quyền giải quyết, nhận kết quả đăng ký từ cơ quan đăng ký có thẩm quyền và trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.*

4. Trường hợp tiếp nhận hồ sơ đăng ký đối với tài sản không thuộc thẩm quyền đăng ký và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chuyển hồ sơ đăng ký này tới cơ quan đăng ký có thẩm quyền để giải quyết. Trường hợp hồ sơ đăng ký gửi tới Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản không đúng thẩm quyền và kê khai không đúng biểu mẫu quy định tại Nghị định này thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản hướng dẫn người yêu cầu đăng ký sử dụng, kê khai biểu mẫu theo đúng quy định; nếu người yêu cầu đăng ký nộp lại hồ sơ đăng ký đã được hoàn thiện cho Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chuyển hồ sơ đăng ký này đến cơ quan đăng ký có thẩm quyền để giải quyết.

Điều 14. Từ chối đăng ký

1. Cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây và phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật có liên quan trong trường hợp từ chối đăng ký không có căn cứ:

a) Không thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 13 Nghị định này;

b) Hồ sơ đăng ký không hợp lệ theo quy định tại Nghị định này;

c) Tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Trường hợp tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ do có tranh chấp thì cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký khi đã nhận được văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc thụ lý giải quyết tranh chấp của Tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền;

d) Thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 20, các Điều 30, 32 và 33 Nghị định này;

đ) Thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu; quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc đối với tàu bay, tàu biển không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, trừ trường hợp thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu không

phù hợp với thông tin lưu giữ tại cơ quan đăng ký do *cơ quan đăng ký* lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới;

e) Thông tin của *người yêu cầu đăng ký hoặc của người đại diện* trong trường hợp đăng ký *trực tuyến* không phù hợp với thông tin *được xác thực từ* tài khoản *định danh điện tử hoặc tài khoản* đăng ký trực tuyến được sử dụng;

g) Yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký đối với thông tin về biện pháp bảo đảm, về thông báo xử lý tài sản bảo đảm *chưa được đăng ký, đã bị xóa đăng ký hoặc đã bị hủy đăng ký*;

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

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

k) Người yêu cầu đăng ký không nộp phí đăng ký, *không thanh toán giá dịch vụ, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khác*, trừ trường hợp pháp luật về phí, lệ phí, *pháp luật về giá*, pháp luật khác có liên quan quy định khác;

l) Cơ quan đăng ký phát hiện hồ sơ đăng ký trùng lặp.

2. *Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký*, trường hợp có căn cứ từ chối, cơ quan đăng ký lập văn bản từ chối *hoặc từ chối đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến*, trong đó nêu rõ căn cứ từ chối. Trường hợp từ chối đăng ký theo căn cứ quy định tại *các điểm b, d hoặc d khoản 1 Điều này* thì trong văn bản từ chối *hoặc phản hồi về việc từ chối đăng ký* phải có hướng dẫn về nội dung cần được hoàn thiện, cần được bổ sung.

Cơ quan đăng ký thực hiện việc từ chối đăng ký trong ngày làm việc nhận được hồ sơ, *nếu nhận được hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể thực hiện từ chối đăng ký trong buổi sáng của ngày làm việc tiếp theo.*

Trường hợp cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các điểm c, h hoặc i khoản 1 Điều này sau khi nhận được hồ sơ đăng ký nhưng chưa giải quyết thì thời hạn từ chối đăng ký được tính từ thời điểm cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền.

3. Trường hợp đã đăng ký mà cơ quan đăng ký mới nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại điểm i khoản 1 Điều này thì cơ quan đăng ký thông báo bằng văn bản về việc đã thực hiện đăng ký cho cơ quan hoặc người có văn bản yêu cầu.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký khiếu nại văn bản, quyết định của cơ quan có thẩm quyền không phải là cơ quan đăng ký hoặc của người có thẩm quyền không phải là người có thẩm quyền của cơ quan đăng ký quy định tại các điểm c, h và i khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng, về thi hành án dân sự, pháp luật khác có liên quan.

5. Việc hết thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận không phải là căn cứ để từ chối đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức và thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất mà không phải làm thủ tục gia hạn theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 15. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký

1. Cơ quan đăng ký có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký trong ngày làm việc nhận được hồ sơ hợp lệ. ~~Nếu nhận được hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể~~ *giải quyết hồ sơ đăng ký trong buổi sáng của ngày làm việc tiếp theo.*

Đối với hồ sơ đăng ký mà trong quá trình giải quyết hồ sơ, cơ quan đăng ký phải phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan có thẩm quyền để xác minh thông tin hoặc do khoảng cách địa giới hành chính trong quá trình luân chuyển bản giấy hồ sơ đăng ký hoặc hồ sơ đăng ký có nhiều tài sản bảo đảm dẫn đến kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì thời hạn giải quyết hồ sơ không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Trường hợp này, cơ quan đăng ký phải thông báo và nêu rõ lý do cho người yêu cầu đăng ký

bằng bản giấy hoặc bản điện tử hoặc bằng hình thức khác thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký và phù hợp với điều kiện của cơ quan đăng ký ***ngay trong ngày làm việc hoặc trong buổi sáng của ngày làm việc tiếp theo.***

Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp tại Bộ phận Một cửa thì thời hạn giải quyết hồ sơ được tính từ thời điểm ***Bộ phận Một cửa tiếp nhận*** hồ sơ đăng ký hợp lệ.

2. Thời gian không tính vào thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thời gian xảy ra sự kiện thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, sự cố ***hệ thống đăng ký trực tuyến***, hỏng mạng lưới điện, mạng internet hoặc xảy ra sự kiện bất khả kháng khác theo văn bản hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến cơ quan đăng ký không thể thực hiện được việc đăng ký theo thủ tục và thời hạn quy định tại Nghị định này. Trong trường hợp này, cơ quan đăng ký phải thông báo ngay trong ngày làm việc xảy ra sự kiện hoặc ngay trong ngày làm việc nhận được văn bản, quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo hình thức niêm yết tại trụ sở cơ quan đăng ký và đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước, của cơ quan đăng ký (nếu có) hoặc hình thức khác thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký và phù hợp với điều kiện của cơ quan đăng ký;

b) Thời gian cơ quan đăng ký thực hiện ***thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thủ tục đăng ký biến động đất đai trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hồ sơ đăng ký biến động đất đai với hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm.***

Điều 16. Trả kết quả đăng ký

1. Kết quả đăng ký được trả bằng bản điện tử. Trường hợp người yêu cầu đăng ký đề nghị trả bằng bản giấy thì cơ quan đăng ký trả kết quả đăng ký bằng bản giấy. Kết quả đăng ký bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như bản giấy.

Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp tại Bộ phận Một cửa thì Bộ phận Một cửa trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp thành phần hồ sơ đăng ký có bản gốc hoặc bản chính Giấy chứng nhận thì cơ quan đăng ký trả Giấy chứng nhận này cho người yêu cầu đăng ký cùng với kết quả đăng ký.

Điều 17. Đăng ký thay đổi

1. Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thay đổi khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) ***Rút bớt, bổ sung, thay thế*** bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm ***theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật***, trừ trường hợp pháp luật về tổ chức, hoạt động của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác mà pháp luật khác có liên quan quy định về việc không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm; thay đổi tên hoặc họ, tên của bên bảo đảm, thay đổi tên hoặc họ, tên của bên nhận bảo đảm;

b) Bổ sung tài sản ***bảo đảm, thay thế một số hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm*** theo thỏa thuận trong văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật;

c) Rút bớt tài sản bảo đảm, ***bao gồm cả trường hợp tài sản được rút bớt do không còn đủ điều kiện để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của luật***;

d) Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật;

đ) Chính lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký;

e) Thay đổi thông tin đã được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký ***theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký***.

2. Trường hợp thay đổi bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do chuyển giao quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác hoặc chuyển giao nghĩa vụ dân sự khác (sau đây gọi là chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ) thì việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ do bên chuyển giao và bên nhận chuyển giao thỏa thuận.

Trường hợp thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do chuyển giao một phần quyền đòi nợ, chuyển giao một phần nghĩa vụ thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm trong phạm vi phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ được chuyển giao.

3. ***Trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm mà người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm mới thay cho việc đăng ký thay đổi thì cơ quan đăng ký thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký và không yêu cầu***

người yêu cầu đăng ký nộp hợp đồng bảo đảm mới thay thế cho văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng trong hồ sơ đăng ký.

4. Cơ quan đăng ký, cơ quan, tổ chức khác có thẩm quyền không được yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký không thuộc phạm vi đăng ký thay đổi theo căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này hoặc không thuộc phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ được chuyển giao quy định tại khoản 2 Điều này *hoặc đối với trường hợp thay đổi thông tin về chi nhánh, thay đổi chi nhánh là người yêu cầu đăng ký mà chi nhánh không phải là bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm được thể hiện trên Phiếu yêu cầu đăng ký.*

Điều 18. Xóa đăng ký

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

- a) Theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;
- b) Theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm;*
- c) Toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm *chấm dứt*;
- d) Toàn bộ nội dung hoặc một phần nội dung hợp đồng bảo đảm bị hủy bỏ mà nội dung bị hủy bỏ có biện pháp bảo đảm đã được đăng ký;
- đ) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;
- e) *Toàn bộ* tài sản không còn là tài sản bảo đảm do được góp vốn vào pháp nhân thương mại hoặc pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội; *do được thay thế bằng tài sản thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký khác hoặc được chuyển nhượng, chuyển giao quyền sở hữu mà người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển giao không trở thành bên bảo đảm mới; do không còn đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của luật; do tài sản bảo đảm đã được xử lý xong bởi bên nhận bảo đảm hoặc bởi cơ quan thi hành án dân sự; do tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hằng năm nhưng Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất; do tài sản bảo đảm là tàu bay không còn đăng ký quốc tịch Việt Nam; do tài sản bảo đảm là cây hằng năm, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng được thu hoạch, là công trình phụ trợ, công trình tạm bị phá dỡ mà nội dung đã được đăng ký không bao gồm hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch*

cây hằng năm hoặc có được từ việc phá dỡ công trình tạm, công trình phụ trợ;

g) *Toàn bộ* tài sản bảo đảm không còn do hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn; được chế biến dưới hình thức lắp ráp, chế tạo hoặc hình thức khác; *do* bị thu hồi, tiêu hủy, tổn thất toàn bộ, phá dỡ, tịch thu hoặc thuộc trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan *mà không có tài sản mới thay thế;*

h) Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất *là tổ chức* kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành *tổ chức kinh tế* có vốn đầu tư nước ngoài, là công dân Việt Nam trở thành công dân nước ngoài và không chuyển giao quyền nhận bảo đảm cho tổ chức, cá nhân khác có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan quy định khác;

i) Bên nhận bảo đảm là pháp nhân bị giải thể theo quy định của pháp luật *trong trường hợp không có sự chuyển giao, kế thừa biện pháp bảo đảm cho bên nhận bảo đảm mới.*

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà tài sản bảo đảm được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác thì khi đăng ký đối với nghĩa vụ mới, cơ quan đăng ký không được yêu cầu xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó.

Điều 19. Đăng ký biện pháp bảo đảm có liên quan đến việc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm

1. Trường hợp biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà hợp đồng bảo đảm ban đầu có nội dung thỏa thuận về việc bảo đảm cho nghĩa vụ trong tương lai thì khi phát sinh nghĩa vụ được bảo đảm thuộc phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, các bên không phải thực hiện đăng ký thay đổi để bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với phần nghĩa vụ mới phát sinh.

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà hợp đồng bảo đảm ban đầu không có nội dung thỏa thuận về việc bảo đảm cho nghĩa vụ trong tương lai hoặc có nội dung thỏa thuận về việc bảo đảm cho nghĩa vụ trong tương lai nhưng thỏa thuận cụ thể về thời hạn bảo đảm, về giá trị nghĩa vụ được bảo đảm hoặc về chủ thể có nghĩa vụ được bảo đảm thì khi phát sinh nghĩa vụ được bảo đảm không thuộc phạm vi nghĩa vụ trong tương lai đã

thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm ban đầu, các bên thực hiện đăng ký mới biện pháp bảo đảm đối với phần nghĩa vụ mới phát sinh.

3. Trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà các bên ký kết hợp đồng bảo đảm mới có hiệu lực độc lập với hợp đồng bảo đảm đã đăng ký trước đó hoặc các bên ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm mới và không phải xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó.

Trường hợp các bên ký kết hợp đồng bảo đảm mới thay thế hợp đồng bảo đảm đã đăng ký thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm và xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp 01 hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm và 01 hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm mới để thực hiện đồng thời thủ tục xóa đăng ký đối với biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó và thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm mới.

4. Cơ quan đăng ký không yêu cầu các bên phải thực hiện đăng ký thay đổi để bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp hợp đồng bảo đảm đã đăng ký có nội dung thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp tài sản để bảo đảm cho các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai và nội dung thỏa thuận này không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Mục 2

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

Điều 20. Trường hợp đăng ký

1. Các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* bao gồm:

- a) Thế chấp quyền sử dụng đất;
- b) Thế chấp nhà ở, *công trình xây dựng đã được chứng nhận quyền sở hữu;*
- c) Thế chấp *một phần hoặc toàn bộ* dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng *công trình xây dựng mà việc thế chấp dự án* bao gồm cả quyền sử dụng đất;
- d) Thế chấp *nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai*

hoặc thế chấp công trình xây dựng đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu;

đ) Trường hợp khác theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan;

e) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

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

2. Trường hợp chủ đầu tư chỉ *thế chấp nhà ở, công trình xây dựng* thuộc dự án đầu tư mà không bao gồm quyền sử dụng đất hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư mà chủ đầu tư không đồng thời là người sử dụng đất hoặc thế chấp tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư thực hiện trên đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì thực hiện theo quy định về đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất tại Nghị định này.

3. Việc đăng ký có thể áp dụng đồng thời trong cùng một hồ sơ đăng ký đối với *trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong một hợp đồng bảo đảm và kê khai trên 01* Phiếu yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký thế chấp nhà ở, *công trình xây dựng* hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của mình mà trước đó tài sản này thuộc dự án đầu tư đã được chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp thì *cơ quan có chức năng* đăng ký đất đai *từ chối đăng ký* nếu chủ đầu tư *chưa* thực hiện thủ tục rút bớt tài sản bảo đảm hoặc bên nhận thế chấp và bên mua tài sản *không có* thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 32 Nghị định này.

5. Trường hợp thông tin trên Giấy chứng nhận không thống nhất với thông tin lưu giữ tại cơ quan *có chức năng đăng ký đất đai* mà người yêu cầu đăng ký kê khai nội dung mô tả tài sản bảo đảm phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thực hiện đăng ký theo nội dung kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan quy định khác.

6. *Trường hợp tổ chức kinh tế, cá nhân thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín*

dụng thì việc đăng ký được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Điều 21. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01a tại Phụ lục (01 bản chính).
2. Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực trong trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp biện pháp bảo đảm chưa được đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm đã thực hiện việc chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ thì ngoài hợp đồng bảo đảm quy định tại khoản này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

3. Giấy chứng nhận (bản gốc) đối với trường hợp cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan có chức năng đăng ký đất đai không khai thác được hoặc không khai thác được đầy đủ, chính xác thông tin về Giấy chứng nhận từ Cơ sở dữ liệu hoặc người yêu cầu đăng ký có nhu cầu nộp.

4. Văn bản có nội dung về đại diện trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 7, điểm b khoản 6 Điều 11 Nghị định này hoặc văn bản có nội dung về việc pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh hoặc ủy quyền cho chi nhánh hoặc chỉ định chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân trong yêu cầu đăng ký trong trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định này (sau đây gọi là văn bản về đại diện) (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

5. Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giả dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

Điều 22. Hồ sơ đăng ký đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng

1. Giấy tờ quy định tại Điều 21 Nghị định này, trừ trường hợp thể chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà chưa có Giấy chứng nhận quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất thì người yêu cầu đăng ký

nộp Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư (01 bản chính).

2. Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ về việc chấp thuận, cho phép thực hiện dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư, **trừ trường hợp pháp luật về đầu tư quy định dự án đầu tư không phải có các giấy tờ này** (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Điều 23. Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án

1. Trường hợp bên bảo đảm là chủ đầu tư đồng thời là người sử dụng đất, hồ sơ đăng ký bao gồm **giấy tờ quy định tại Điều 21 Nghị định này, trừ trường hợp** thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án mà **chưa có Giấy chứng nhận quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này thì người yêu cầu đăng ký nộp** Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư (01 bản chính).

2. Trường hợp bên bảo đảm là tổ chức, cá nhân nhận chuyển giao hợp pháp tài sản hình thành trong tương lai hoặc là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng, hồ sơ đăng ký bao gồm:

a) **Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này;**

b) Hợp đồng hoặc văn bản có nội dung về chuyển giao hợp pháp nhà ở, công trình xây dựng được ký kết giữa bên bảo đảm với chủ đầu tư; hợp đồng hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp bên bảo đảm là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Điều 24. Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc dự án

1. Trường hợp bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng đất, hồ sơ đăng ký bao gồm:

a) **Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này;**

b) **Giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất.**

2. Trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất, hồ sơ đăng ký bao gồm:

a) Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này;

b) *Hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh* hoặc văn bản thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng, tạo lập nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. *Hợp đồng, văn bản thỏa thuận quy định tại điểm này phải được công chứng, chứng thực trong trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan có quy định* (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Điều 25. Hồ sơ đăng ký đối với công trình xây dựng đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu

1. Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này; giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 21 và điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định này trong trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất.

Điều 26. Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng

1. Giấy tờ quy định tại các khoản 1, 3, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này.

2. *Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng có nội dung thỏa thuận về việc tiếp tục thế chấp nhà ở, công trình xây dựng cho cùng bên nhận bảo đảm có công chứng, chứng thực (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).*

Trường hợp hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng không có nội dung thỏa thuận về việc tiếp tục thế chấp nhà ở, công trình xây dựng cho cùng bên nhận bảo đảm hoặc có nội dung thỏa thuận về việc tiếp tục thế chấp nhà ở, công trình xây dựng cho cùng bên nhận bảo đảm nhưng không được công chứng, chứng

thực thì người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định này.

3. Văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao do Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cấp).

Điều 27. Hồ sơ đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02a tại Phụ lục (01 bản chính).

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

a) *Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi theo thỏa thuận trong văn bản này;*

b) *Văn bản xác nhận hoặc văn bản có nội dung thể hiện bên nhận bảo đảm đồng ý thay đổi hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm;*

c) *Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ;*

d) *Hợp đồng hoặc văn bản khác đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà không trở thành bên bảo đảm mới;*

đ) *Văn bản khác chứng minh có căn cứ đăng ký thay đổi đối với trường hợp đăng ký thay đổi khác;*

e) *Văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan và chưa thực hiện đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm.*

3. Giấy tờ quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này.

4. Trường hợp đăng ký thay đổi *do nhà ở, công trình xây dựng là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và được cấp Giấy chứng nhận* thì hồ sơ đăng ký còn có thêm *Giấy chứng nhận đổi vời nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này.*

5. *Đanh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).*

Điều 28. Hồ sơ xóa đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03a tại Phụ lục (01 bản chính).

2. *Giấy tờ quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 21 Nghị định này.*

3. Trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm thì ngoài giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, *người yêu cầu đăng ký phải* nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp *trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm;*

b) Hợp đồng hoặc văn bản khác đã có hiệu lực pháp luật chứng minh việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc *văn bản của cơ quan thi hành án dân sự* trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người yêu cầu xóa đăng ký là *người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án* theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền có nội dung về việc bên nhận bảo đảm là tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành *tổ chức kinh tế* có vốn đầu tư nước ngoài, là công dân Việt Nam trở thành công dân nước ngoài

trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại *điểm h khoản 1 Điều 18* Nghị định này;

đ) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại *điểm i khoản 1 Điều 18* Nghị định này;

e) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền thể hiện tài sản bảo đảm không còn do bị thu hồi, tiêu hủy, tổn thất toàn bộ, phá dỡ, tịch thu hoặc trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan mà không có tài sản mới thay thế hoặc tài sản mới thay thế không thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai;

g) Giấy tờ quy định tại điểm e khoản 2 Điều 27 Nghị định này.

4. Danh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

Điều 29. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm bao gồm:

- 1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04a tại Phụ lục (01 bản chính).*
- 2. Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm (01 bản chính) trong trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm.*
- 3. Giấy tờ quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 21, điểm e khoản 2 Điều 27 Nghị định này.*

Điều 30. Các trường hợp nộp đồng thời hồ sơ đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp các bên xóa đăng ký và dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mới và có yêu cầu đăng ký mới biện pháp bảo đảm này thì người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ xóa đăng ký và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm mới. Trường hợp này, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai tiếp nhận đồng thời 02 hồ sơ đăng ký, thực hiện xóa đăng ký trước khi đăng ký mới biện pháp bảo đảm;

b) Trường hợp thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm có sự thay đổi so với nội dung đã đăng ký mà các bên có yêu cầu xóa đăng ký thì người yêu cầu

đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ đăng ký thay đổi và hồ sơ xóa đăng ký. Trường hợp này, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai tiếp nhận đồng thời 02 hồ sơ đăng ký, thực hiện đăng ký thay đổi trước khi xóa đăng ký.

2. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai với hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai tiếp nhận đồng thời 02 hồ sơ, thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp sau đây:

a) Chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất và đăng ký thay đổi để bổ sung tài sản bảo đảm hoặc đăng ký thay đổi do tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai đã hình thành và được chứng nhận quyền sở hữu;

b) Thay đổi về số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, địa chỉ thửa đất không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận do sắp xếp lại các đơn vị hành chính, dồn điền đổi thửa, đo đạc xác định lại hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

c) Thay đổi hiện trạng về loại nhà (hoặc loại công trình xây dựng), tên tòa nhà (hoặc tên công trình xây dựng), số tầng hoặc thông tin về tài sản khác gắn liền với đất dẫn đến không còn phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận;

d) Thay đổi bên bảo đảm, thay đổi thông tin về tên hoặc họ, tên của bên bảo đảm, bao gồm cả thay đổi do có văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

3. Trường hợp nộp đồng thời hồ sơ đăng ký quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này thì người yêu cầu đăng ký nộp chung một Giấy chứng nhận cho các hồ sơ đăng ký, trừ trường hợp cơ quan có chức năng đăng ký đất đai đã khai thác được thông tin về Giấy chứng nhận từ cơ sở dữ liệu. Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai giải quyết hồ sơ theo thứ tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trả đồng thời kết quả giải quyết 02 hồ sơ đăng ký.

Điều 31. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Cập nhật nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu. Trường hợp đăng ký thế chấp nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 26 Nghị định này thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai cập nhật thời

điểm đăng ký là thời điểm đăng ký thế chấp quyền tài sản thể hiện trên Văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng do Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cấp.

Trường hợp chưa có thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong Cơ sở dữ liệu thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai tạo lập dữ liệu về thửa đất, tài sản gắn liền với đất trong Cơ sở dữ liệu trên cơ sở giấy tờ, tài liệu có trong hồ sơ đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau khi tạo lập dữ liệu thì cập nhật nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu;

b) Cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05a tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử cho người yêu cầu đăng ký. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy cho người yêu cầu đăng ký;

c) Trường hợp đăng ký thế chấp nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều 26 Nghị định này thì cơ quan có chức năng đăng ký đất đai gửi bản chụp Văn bản chứng nhận đăng ký do cơ quan có chức năng đăng ký đất đai cấp và Văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng cho Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản để Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng.

Văn bản quy định tại điểm này có thể được gửi bằng bản giấy, bản điện tử hoặc thông qua việc kết nối, chia sẻ dữ liệu theo quy định của pháp luật.

2. Khi cập nhật nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu, căn cứ từng trường hợp cụ thể, cơ quan có chức năng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Trường hợp thông tin bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, thể hiện trong hợp đồng bảo đảm là pháp nhân nhưng thông tin về người yêu cầu đăng ký, chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chi nhánh thì cập nhật nội dung đăng ký về bên nhận bảo đảm là pháp nhân vào Cơ sở dữ liệu;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi để thay thế bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm thì cập nhật nội dung: bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm là (ghi tên bên

bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm) được thay thế bằng (ghi tên bên bảo đảm mới hoặc bên nhận bảo đảm mới) vào Cơ sở dữ liệu;

c) Trường hợp đăng ký thay đổi để thay thế tài sản bảo đảm thì cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được thay thế và cập nhật nội dung đăng ký thế chấp đối với tài sản thay thế vào Cơ sở dữ liệu;

d) Trường hợp đăng ký thay đổi do tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành thì cập nhật nội dung tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và thông tin về Giấy chứng nhận đối với tài sản đã hình thành và được cấp Giấy chứng nhận vào Cơ sở dữ liệu;

đ) Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Cơ sở dữ liệu.

Điều 32. Giải quyết đăng ký trong trường hợp có sự thay đổi thông tin về bên bảo đảm, thay đổi về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp Phiếu yêu cầu đăng ký không kê khai thông tin về hình dạng, kích thước hoặc diện tích của thửa đất, của nhà ở, của công trình xây dựng hoặc của tài sản khác gắn liền với đất mà những thông tin này trên Giấy chứng nhận có biến động thì người yêu cầu đăng ký không phải đăng ký thay đổi.

2. Trường hợp có sự thay đổi thông tin *về hiện trạng của thửa đất, tài sản gắn liền với đất* mà người yêu cầu đăng ký không thực hiện đăng ký biến động về tài sản *gắn liền với đất* theo quy định của pháp luật về đất đai thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm trên cơ sở thông tin về tài sản bảo đảm trên Giấy chứng nhận được cấp và không *phải* chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không phù hợp với hiện trạng đã thay đổi; bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm chịu trách nhiệm về việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản đã có thay đổi nhưng không thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. *Người yêu cầu đăng ký không phải thực hiện đăng ký thay đổi; cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc không yêu cầu thực hiện xóa đăng ký mà chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sau đây:

a) Có sự thay đổi thông tin của bên bảo đảm, trừ trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi về họ, tên;

b) Thay đổi thông tin về tài sản bảo đảm là thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận do dồn điền đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước, do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của bên bảo đảm đối với tài sản này;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do đo đạc xác định lại diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Người yêu cầu đăng ký thực hiện việc đăng ký thay đổi; cơ quan có chức năng đăng ký đất đai không yêu cầu xóa đăng ký trước khi thực hiện đăng ký thay đổi đối với các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi bên bảo đảm hoặc thay đổi tên hoặc thay đổi họ, tên của người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm cả thay đổi do có văn bản của cơ quan có thẩm quyền mà có yêu cầu đăng ký thay đổi về thông tin này;

b) Tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành;

c) Bên bảo đảm hoặc người thứ ba tạo lập tài sản gắn liền với đất và các bên thỏa thuận dùng tài sản này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký thay đổi để bổ sung tài sản bảo đảm.

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

6. **Trường hợp** tài sản bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tiêu hủy hoặc bị tịch thu *mà có tài sản mới được thay thế thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thay đổi để thay thế tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 Nghị định này trong các trường hợp sau đây:*

a) Tài sản được thay thế bằng quyền sử dụng đất mới, nhà ở mới, công trình xây dựng mới hoặc tài sản mới khác gắn liền với đất cho bên bảo đảm theo quy định của pháp luật;

b) Tài sản mới được tạo lập để thay thế cho tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất bị phá dỡ hoặc bị tiêu hủy theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;

c) Tài sản mới được tạo lập do nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất bị bên bảo đảm phá dỡ hoặc tiêu hủy và trong hợp đồng bảo đảm đã có thỏa thuận về tài sản mới được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Điều 33. Giải quyết đăng ký 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; quyền sử dụng đất và tài sản khác không thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, của các thành viên hộ gia đình hoặc thuộc doanh nghiệp tư nhân

Cơ quan có chức năng đăng ký đất đai không từ chối đăng ký theo căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định này và thực hiện việc đăng ký đối với trường hợp sau đây:

1. 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 không thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* nhưng trên Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. 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 trên Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai quyền sử dụng đất hoặc chỉ kê khai tài sản gắn liền với đất thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thực hiện việc đăng ký đối với tài sản được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

3. 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 mà quyền sử

dụng đất đủ điều kiện dùng để bảo đảm nhưng tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật mà chưa được chứng nhận quyền sở hữu thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thực hiện đăng ký đối với quyền sử dụng đất. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp hồ sơ và yêu cầu đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 **Điều 30** Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai, *tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp chứng nhận quyền sở hữu, tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp chứng nhận quyền sở hữu mà không phải là nhà ở và chưa được chứng nhận quyền sở hữu* thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản gắn liền với đất.

4. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc tài sản chung của vợ chồng mà Giấy chứng nhận chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả vợ và chồng thì người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả vợ và chồng.

5. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình mà Giấy chứng nhận chỉ ghi Hộ ông và họ, tên của chủ hộ hoặc Hộ bà và họ, tên của chủ hộ nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực xác định ngoài họ, tên của chủ hộ hoặc của người đại diện hợp pháp của chủ hộ còn có họ, tên của thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình thì người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả chủ hộ và thành viên của hộ gia đình được ghi trong hợp đồng bảo đảm.

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

cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký theo thông tin được ghi trong hợp đồng bảo đảm.

Mục 3

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẢNG QUYỀN SỬ DỤNG KHU VỰC BIỂN, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI KHU VỰC BIỂN

Điều 34. Trường hợp đăng ký

1. Các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký khu vực biển bao gồm:

a) Thế chấp quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đã được chứng nhận quyền sở hữu;

b) Thế chấp tài sản gắn liền với khu vực biển hình thành trong tương lai; thế chấp tài sản gắn liền với khu vực biển đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu;

c) Trường hợp khác theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, luật khác có liên quan;

d) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển;

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

2. Việc đăng ký có thể áp dụng đồng thời trong cùng một hồ sơ đăng ký đối với trường hợp có nhiều tài sản bảo đảm là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển trong một hợp đồng bảo đảm và kê khai trên 01 Phiếu yêu cầu đăng ký.

Điều 35. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển

1. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đã được chứng nhận quyền sở hữu bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01b tại Phụ lục (01 bản chính);

b) Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực trong trường hợp Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, luật khác có liên quan có quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp biện pháp bảo đảm chưa được đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm đã thực hiện việc chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao

nghĩa vụ thì ngoài hợp đồng bảo đảm quy định tại điểm này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Giấy chứng nhận (bản gốc) đối với trường hợp cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan đăng ký khu vực biển không khai thác được hoặc không khai thác được đầy đủ, chính xác thông tin về Giấy chứng nhận từ Cơ sở dữ liệu hoặc người yêu cầu đăng ký có nhu cầu nộp;

d) Văn bản về đại diện đối với trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7, điểm b khoản 6 Điều 11 Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

d) Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

2. Hồ sơ đăng ký đối với tài sản gắn liền với khu vực biển hình thành trong tương lai bao gồm:

a) Giấy tờ quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều này;

b) Giấy tờ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này hoặc giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp khu vực biển trong trường hợp bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng khu vực biển;

c) Văn bản thỏa thuận hoặc văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực trong trường hợp Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, luật khác có liên quan có quy định giữa người sử dụng khu vực biển và chủ sở hữu tài sản gắn liền với khu vực biển về việc người sử dụng khu vực biển đồng ý cho xây dựng, tạo lập tài sản gắn liền với khu vực biển trong trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng khu vực biển (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

3. Hồ sơ đăng ký đối với tài sản gắn liền với khu vực biển đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu bao gồm:

a) Giấy tờ quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1, điểm c khoản 2 Điều này;

b) Giấy tờ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này hoặc giấy tờ khác chứng minh quyền sử dụng hợp pháp khu vực biển trong trường hợp bên bảo đảm đồng thời là người sử dụng khu vực biển;

c) Giấy tờ về việc tạo lập hợp pháp tài sản gắn liền với khu vực biển (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

Điều 36. Hồ sơ đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển

Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02b tại Phụ lục (01 bản chính).

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

a) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi theo thỏa thuận trong văn bản này;

b) Văn bản xác nhận hoặc văn bản có nội dung thể hiện bên nhận bảo đảm đồng ý thay đổi hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm;

c) Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ;

d) Hợp đồng hoặc văn bản khác đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà không trở thành bên bảo đảm mới;

đ) Văn bản khác chứng minh có căn cứ đăng ký thay đổi đối với trường hợp đăng ký thay đổi khác;

e) Văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan và chưa thực hiện đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm.

3. Giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều 35 Nghị định này.

4. Danh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

Điều 37. Hồ sơ xóa đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển

Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm:

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03b tại Phụ lục (01 bản chính).

2. Giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều 35, điểm e khoản 2 Điều 36 Nghị định này.

3. Căn cứ từng trường hợp cụ thể, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm;

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc văn bản của cơ quan thi hành án dân sự trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

c) Hợp đồng hoặc văn bản khác không thuộc điểm b khoản này đã có hiệu lực pháp luật chứng minh việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm;

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

4. Danh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

Điều 38. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển

Hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm bao gồm:

- 1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04b tại Phụ lục (01 bản chính).*
- 2. Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển (01 bản chính) trong trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm.*
- 3. Giấy tờ quy định tại điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 35 và điểm e khoản 2 Điều 36 Nghị định này.*

Điều 39. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển

1. Trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký thì cơ quan đăng ký khu vực biển cập nhật thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) và nội dung đăng ký, nội dung thay đổi, nội dung xóa đăng ký, nội dung thuộc thông báo xử lý tài sản bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu và cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05b tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử cho người yêu cầu đăng ký. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy thì cơ quan đăng ký khu vực biển trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy cho người yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì cơ quan đăng ký khu vực biển cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Cơ sở dữ liệu.

Trường hợp thông tin bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, thể hiện trong hợp đồng bảo đảm là pháp nhân nhưng thông tin về người yêu cầu đăng ký, chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chi nhánh thì cơ quan đăng ký khu vực biển cập nhật nội dung đăng ký về bên nhận bảo đảm là pháp nhân vào Cơ sở dữ liệu.

Mục 4

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

Tiêu mục 1

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY

Điều 40. Trường hợp đăng ký

- 1. Việc đăng ký đối với tàu bay mang quốc tịch Việt Nam bao gồm:*

- a) Thẻ chấp tàu bay, cầm cố tàu bay;
- b) Bảo lưu quyền sở hữu tàu bay;
- c) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu bay;
- d) Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Tàu bay mang quốc tịch nước ngoài thì thực hiện việc đăng ký theo quy định của pháp luật quốc gia mà tàu bay mang quốc tịch.

Điều 41. Hồ sơ đăng ký đối với tàu bay

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm:

- a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01c tại Phụ lục (01 bản chính);
- b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp biện pháp bảo đảm chưa được đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận báo đảm đã thực hiện việc chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ thì ngoài hợp đồng bảo đảm quy định tại điểm này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Giấy tờ, tài liệu chứng minh tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký do cơ quan nước ngoài có thẩm quyền cấp được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu), trừ trường hợp được miễn hợp pháp hóa lãnh sự theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi có lại;

d) Văn bản về đại diện đối với trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7, điểm b khoản 6 Điều 11 Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

đ) Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm:

- a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02c tại Phụ lục (01 bản chính);

b) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi theo thỏa thuận trong văn bản này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản xác nhận hoặc văn bản có nội dung thể hiện bên nhận bảo đảm đồng ý thay đổi hoặc văn bản khắc chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi *bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm* do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Hợp đồng hoặc văn bản khắc đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà không trở thành bên bảo đảm mới (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

e) Văn bản khắc chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp *đăng ký thay đổi khác* (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

g) Giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này;

h) Văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan và chưa thực hiện đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm;

i) Danh mục văn bản theo Mẫu số 02e tại Phụ lục trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03c tại Phụ lục (01 bản chính), giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1, điểm h khoản 2 Điều này và căn cứ từng trường hợp cụ thể, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc

xác nhận về việc giải chấp *trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm;*

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc *văn bản của cơ quan thi hành án dân sự* trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc *người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án* theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

c) Hợp đồng hoặc văn bản khác không thuộc điểm b khoản này đã có hiệu lực pháp luật chứng minh việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm;

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp quy định tại *điểm i khoản 1 Điều 18* Nghị định này;

đ) Danh mục văn bản theo Mẫu số 02e tại Phụ lục trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

4. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, *đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm* bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04c tại Phụ lục (01 bản chính);

b) Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu bay (01 bản chính) trong trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm;

c) Giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1, điểm h khoản 2 Điều này.

Điều 42. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu bay

1. Trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký thì Cục Hàng không Việt Nam ghi, cập nhật thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) và *nội dung đăng ký, nội dung thay đổi, nội dung xóa đăng ký*, nội dung thuộc thông báo xử lý tài sản bảo đảm vào *Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu và cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05c tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử cho người yêu cầu đăng ký. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy thì*

Cục Hàng không Việt Nam trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy cho người yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì Cục Hàng không Việt Nam *ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu.*

Trường hợp thông tin bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, thể hiện trong hợp đồng bảo đảm là pháp nhân nhưng thông tin về người yêu cầu đăng ký, chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chi nhánh thì Cục Hàng không Việt Nam ghi, cập nhật nội dung đăng ký về bên nhận bảo đảm là pháp nhân vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

Tiểu mục 2

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BIỂN VIỆT NAM

Điều 43. Trường hợp đăng ký

1. Việc đăng ký đối với tàu biển Việt Nam bao gồm:

- a) Thế chấp tàu biển;
- b) Bảo lưu quyền sở hữu tàu biển;
- c) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu biển;
- d) Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Trường hợp tàu biển công vụ, tàu ngầm, tàu lặn, kho chứa nổi, giàn di động *đã được đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam* theo quy định của pháp luật về hàng hải được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và có yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản này thì thực hiện theo quy định về đăng ký đối với tàu biển tại Nghị định này.

Điều 44. Hồ sơ đăng ký đối với tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm:

- a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01d tại Phụ lục (01 bản chính);
- b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Trường hợp biện pháp bảo đảm chưa được đăng ký mà bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm đã thực hiện việc chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao

nghĩa vụ thì ngoài hợp đồng bảo đảm quy định tại điểm này, người yêu cầu đăng ký nộp thêm văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản về đại diện đối với trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7, điểm b khoản 6 Điều 11 Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

d) Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02d tại Phụ lục (01 bản chính);

b) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi theo thỏa thuận trong văn bản này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản xác nhận hoặc văn bản có nội dung thể hiện bên nhận bảo đảm đồng ý thay đổi hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Hợp đồng hoặc văn bản khác đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà không trở thành bên bảo đảm mới (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

e) Văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp đăng ký thay đổi khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

g) Giấy tờ quy định tại điểm c, điểm d khoản 1 Điều này;

h) Văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của

các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan và chưa thực hiện đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm;

i) Danh mục văn bản theo Mẫu số 02e tại Phụ lục trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03đ tại Phụ lục (01 bản chính), *giấy tờ quy định tại điểm c, điểm d khoản 1, điểm h khoản 2 Điều này và căn cứ từng trường hợp cụ thể, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:*

a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp *trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm* (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc *văn bản của cơ quan thi hành án dân sự* trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc *người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án* theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Hợp đồng hoặc văn bản khác không thuộc điểm b khoản này đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại *điểm i khoản 1 Điều 18* Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Danh mục văn bản theo Mẫu số 02e tại Phụ lục trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

4. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, *đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm* bao gồm:

- a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04d tại Phụ lục (01 bản chính);
- b) Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu biển (01 bản chính) *trong trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm;*
- c) *Giấy tờ quy định tại điểm c, điểm d khoản 1, điểm h khoản 2 Điều này.*

Điều 45. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu biển

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký thì Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam ghi, cập nhật thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) và *nội dung đăng ký, nội dung thay đổi, nội dung xóa đăng ký*, nội dung thuộc thông báo xử lý tài sản bảo đảm vào *Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam và cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05d tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử cho người yêu cầu đăng ký. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy thì Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy cho người yêu cầu đăng ký.*

2. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào *Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam.*

Trường hợp thông tin bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, thể hiện trong hợp đồng bảo đảm là pháp nhân nhưng thông tin về người yêu cầu đăng ký, chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chi nhánh thì Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam ghi, cập nhật nội dung đăng ký về bên nhận bảo đảm là pháp nhân vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam.

Mục 5

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐÀM BẰNG ĐỘNG SẢN

Điều 46. Trường hợp đăng ký

1. Các trường hợp đăng ký theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật bao gồm:

- a) Thế chấp động sản;

- b) Bào lưu quyền sở hữu động sản;
- c) Cầm cố, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ bằng động sản theo thỏa thuận hoặc theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm;
- d) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán **không** đăng ký tập trung, **bằng** cổ tức, quyền tài sản phát sinh từ chứng khoán **nhà không phải là chứng khoán đã đăng ký tập trung**;
- đ) Biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm, công trình tạm, **công trình phụ trợ; thể chấp cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hình thành trong tương lai hoặc đã hình thành, bao gồm cả cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận**;
- e) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này;
- g) **Đăng ký công khai thông tin về hợp đồng trong trường hợp có yêu cầu đăng ký đối với hợp đồng cho thuê tài chính; hợp đồng thuê tài sản là động sản không phải là tàu bay, tàu biển; hợp đồng ký gửi hàng hóa; hợp đồng chuyển giao quyền đòi nợ, khoản phải thu hoặc chuyển giao quyền yêu cầu thanh toán khác**;
- h) Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản này.

2. Việc đăng ký đối với biện pháp cầm cố, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thực hiện trong trường hợp pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có quy định hoặc có thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm.

3. Trường hợp pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, pháp luật khác có liên quan quy định tài sản số được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản số được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Quy định tại Điều này cũng được áp dụng cho tổ chức **nước ngoài**, cá nhân có quốc tịch nước ngoài trong trường hợp có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự.

Điều 47. Tài sản là đối tượng của biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản

1. Ô tô, xe máy, phương tiện giao thông cơ giới đường bộ khác; xe máy chuyên dùng trên đường bộ.

2. Phương tiện giao thông đường sắt, phương tiện chuyên dùng trên đường sắt; tàu cá, tàu phục vụ nuôi trồng thủy sản; phương tiện thủy nội địa.

3. Mảnh móc; thiết bị, dây chuyền sản xuất; nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hàng hóa; kim khí quý, đá quý.

Trường hợp tài sản bảo đảm được đăng ký là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì bao gồm cả quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trong trường hợp hàng hóa luân chuyển được bán, được thay thế, được trao đổi, trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu khác.

4. Tiền Việt Nam; chứng chỉ tiền gửi; các loại giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật mà không phải là chứng khoán quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Chứng khoán không đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ, chứng quyền, chứng quyền có bảo đảm, quyền mua cổ phần, chứng chỉ lưu ký, chứng khoán phải sinh, các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

6. Các quyền tài sản gồm:

a) Quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ; quyền tài sản phát sinh từ kết quả nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, chuyển giao công nghệ;

b) Quyền đòi nợ, khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán; quyền khai thác, quản lý dự án; quyền được nhận tiền bồi thường thiệt hại; quyền được nhận tiền bảo hiểm; quyền tài sản đối với phần vốn góp trong doanh nghiệp;

c) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hoặc từ căn cứ khác theo quy định của pháp luật;

d) Quyền tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đăng ký đối với quyền tài sản thì quyền này không bao gồm quyền sử dụng đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất; quyền mua trong hợp đồng mua

bản nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất; quyền sử dụng khu vực biển, quyền sở hữu tài sản gắn liền với khu vực biển; quyền sở hữu, quyền khác phải đăng ký đối với tàu bay theo quy định của pháp luật về hàng không, đối với tàu biển theo quy định của pháp luật về hàng hải; quyền sở hữu đối với chứng khoán đã đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

7. Hoa lợi, lợi tức, khoản tiền thu được từ việc khai thác tàu bay, tàu biển, từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác, quản lý, phát triển dự án xây dựng nhà ở, dự án xây dựng công trình và cơ sở hạ tầng, tài sản khác gắn liền với đất.

8. Các động sản khác.

9. Tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm, công trình phụ trợ, công trình tạm; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng. Trường hợp người yêu cầu đăng ký không có yêu cầu khác thì tài sản bảo đảm *được đăng ký* quy định tại khoản này bao gồm cả hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch hoặc từ việc phá dỡ đối với *công trình phụ trợ*, công trình tạm.

Điều 48. Kê khai thông tin về tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu

1. Thông tin về tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu được kê khai chung hoặc kê khai cụ thể nhưng phải xác định được tài sản được dùng để bảo đảm. Trường hợp tài sản thuộc một trong các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 hoặc 9 Điều này thì phải kê khai thêm thông tin được quy định tại khoản đó. *Trường hợp tài sản đã được cấp mã định danh điện tử theo quy định của pháp luật thì thông tin kê khai về tài sản bảo đảm phải có mã định danh của tài sản.*

Phạm vi động sản được dùng để bảo đảm có thể là một, một số hoặc toàn bộ động sản hiện có hoặc động sản hình thành trong tương lai. *Trường hợp tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai thì thông tin kê khai phải thể hiện được là tài sản hình thành trong tương lai.* Trường hợp kê khai thông tin về tài sản bảo đảm theo nội dung không giới hạn tài sản thì việc đăng ký chỉ có hiệu lực đối với tài sản thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản.

Người yêu cầu đăng ký tự chịu trách nhiệm về thông tin kê khai về tài sản bảo đảm.

2. Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường

bộ, xe máy chuyên dùng trên đường bộ thì việc kê khai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp phương tiện có số khung và đã được cấp chứng nhận đăng ký thì thông tin kê khai phải có số chứng nhận đăng ký; biển số; số khung, số máy (nếu có) của phương tiện đúng với thông tin thể hiện trên chứng nhận đăng ký;

b) Trường hợp phương tiện có số khung và chưa được cấp chứng nhận đăng ký thì thông tin kê khai phải có số khung của phương tiện; trường hợp phương tiện không có số khung và chưa được cấp chứng nhận đăng ký thì thông tin kê khai theo thỏa thuận của các bên; trường hợp người yêu cầu đăng ký xác định là tài sản hình thành trong tương lai thì phải kê khai thêm thông tin thể hiện là tài sản hình thành trong tương lai; trường hợp người yêu cầu đăng ký xác định là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc hàng hóa lưu kho thì phải kê khai thêm thông tin theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện **thủy nội địa**; phương tiện giao thông đường sắt hoặc phương tiện chuyên dùng trên đường sắt thì thông tin kê khai phải có **loại phương tiện**, tên phương tiện, số đăng ký phương tiện (nếu có), cơ quan cấp Giấy chứng nhận ghi trên Giấy chứng nhận (nếu có), cấp phương tiện (nếu có).

4. Trường hợp tài sản bảo đảm là **tàu cá, tàu phục vụ nuôi trồng thủy sản** thì thông tin kê khai phải có **tên tàu, số đăng ký tàu, hồ hiệu**.

5. Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì thông tin kê khai phải có **tên, loại hàng hóa**; đối với **hàng hóa lưu kho** thì thông tin kê khai phải có **tên, loại hàng hóa**, địa chỉ, số hiệu kho (nếu có) hoặc dấu hiệu khắc của vị trí kho hàng (nếu có).

6. Trường hợp tài sản bảo đảm là **công trình phụ trợ**, công trình tạm, cây hàng năm, **cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng** thì thông tin kê khai phải thể hiện được **loại tài sản, tên tài sản (nếu có); địa chỉ thửa đất nơi có tài sản**.

7. Trường hợp tài sản bảo đảm là **quyền tài sản** thì thông tin kê khai **phải** có tên quyền và căn cứ phát sinh quyền tài sản. Trường hợp căn cứ phát sinh quyền tài sản là hợp đồng thì thông tin kê khai về hợp đồng **phải** có 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 căn cứ phát sinh quyền tài sản là căn cứ khác

thì thông tin kê khai phải có căn cứ xác lập quyền.

Trường hợp căn cứ phát sinh quyền có ghi rõ tên quyền tài sản thì việc *kê khai* tên quyền phải phù hợp với thông tin này.

8. Trường hợp tài sản bảo đảm là tàu bay không người lái, phương tiện bay khác thì thông tin kê khai phải có tên tài sản, sổ Giấy chứng nhận đăng ký của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

9. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng thì thông tin kê khai phải có tên quyền, tên đối tượng quyền sở hữu trí tuệ. Trường hợp đối tượng quyền sở hữu trí tuệ đã được đăng ký thì thông tin kê khai phải có thông tin về sổ Giấy chứng nhận đăng ký quyền tác giả, Giấy chứng nhận đăng ký quyền liên quan, văn bằng bảo hộ các đối tượng sở hữu công nghiệp hoặc Bằng bảo hộ giống cây trồng.

Điều 49. Hồ sơ đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng động sản

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01đ tại Phụ lục (01 bản chính).

Căn cứ từng trường hợp cụ thể, ngoài Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Hợp đồng bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung có thỏa thuận về việc chứng khoán tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm trong trường hợp trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) và văn bản xác nhận việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp (01 bản chính) trong trường hợp quy định tại ~~điểm b khoản 2 Điều 5~~ Nghị định này. Trường hợp này, *Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản* không yêu cầu các bên xác lập lại hợp đồng bảo đảm;

b) Văn bản về đại diện đối với trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7, ~~điểm b khoản 6 Điều 11~~ Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y);

c) Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02đ tại Phụ lục (01 bản chính).

Căn cứ từng trường hợp cụ thể, ngoài Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm, văn bản xác nhận hoặc văn bản có nội dung thể hiện bên nhận báo đảm đồng ý thay đổi hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định này và chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên báo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi bên nhận báo đảm, bên báo đảm do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Văn bản có nội dung về việc chuyển nhượng, chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm và người yêu cầu đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà không trở thành bên báo đảm mới, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc văn bản của cơ quan thi hành án dân sự trong trường hợp người yêu cầu đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận báo đảm mới trong trường hợp người yêu cầu đăng ký là Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận báo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận báo đảm theo quy định của pháp luật có liên quan và chưa thực hiện đăng ký thay đổi bên nhận báo đảm;

e) Giấy tờ quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này;

g) Danh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03đ tại Phụ lục (01 bản chính).

Căn cứ từng trường hợp cụ thể, ngoài Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm và *chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu là của bên bảo đảm* (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

b) Hợp đồng mua bán tài sản dầu lửa đã có hiệu lực pháp luật hoặc *văn bản của cơ quan thi hành án dân sự* trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc *người mua được tài sản bảo đảm hoặc người nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án* theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Hợp đồng hoặc văn bản khác không thuộc điểm b khoản này đã có hiệu lực pháp luật chứng minh về việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại *điểm i khoản 1 Điều 18* Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Giấy tờ quy định tại điểm b, điểm c khoản 1, điểm đ khoản 2 Điều này;

e) Danh mục văn bản theo Mẫu số 01e tại Phụ lục trong trường hợp xóa đăng ký đối với nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm (01 bản chính).

4. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04đ tại Phụ lục (01 bản chính).

Căn cứ từng trường hợp cụ thể, ngoài Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp thêm giấy tờ quy định tại điểm b, điểm c khoản 1, điểm d khoản 2 Điều này.

Điều 50. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản

1. Trường hợp hồ sơ đăng ký *được nộp trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính* mà không có căn cứ từ chối, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu yêu cầu đăng ký; cập nhật thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký vào Cơ sở dữ liệu và sao lưu các tài liệu *thuộc thành phần* hồ sơ đăng ký; *cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05đ tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử cho người yêu cầu đăng ký.*

2. Trường hợp *đăng ký trực tuyến* mà không có căn cứ từ chối, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản *cập nhật nội dung* đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; *cấp Văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05đ tại Phụ lục bằng bản điện tử, ký chữ ký điện tử* cho người yêu cầu đăng ký.

3. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản trả Văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản giấy cho người yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Cơ sở dữ liệu. *Quy định này cũng áp dụng đối với trường hợp người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký trực tuyến.*

5. Trường hợp thông tin bên nhận bảo đảm kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký, thể hiện trong hợp đồng bảo đảm (nếu có) là pháp nhân nhưng thông tin về người yêu cầu đăng ký, chữ ký, con dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký là của chi nhánh thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cập nhật nội dung đăng ký về bên nhận bảo đảm là pháp nhân vào Cơ sở dữ liệu.

6. Trường hợp đăng ký thuộc *điểm b khoản 2 Điều 5* Nghị định này, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản ghi nhận thời điểm đăng ký theo thời điểm đăng ký thể hiện trên văn bản xác nhận việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung.

7. *Trường hợp giải quyết yêu cầu đăng ký của Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cấp Văn bản chứng nhận đăng ký được lập bằng ngôn ngữ tương ứng với ngôn ngữ Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế sử dụng trên Phiếu yêu cầu đăng ký.*

8. *Việc đăng ký công khai thông tin về hợp đồng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 46 Nghị định này áp dụng theo quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản.*

Điều 51. Giải quyết đăng ký trong trường hợp thay đổi thông tin về nội dung đã được đăng ký

1. Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ hoặc tài sản khác phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành, quyền khác theo quy định của pháp luật có sự thay đổi thông tin mà thông tin đó thể hiện trên Giấy chứng nhận thì thông tin đăng ký thay đổi phải phù hợp với thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận được cấp mới hoặc được bổ sung.

Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, *hàng hóa lưu kho* thì không phải thực hiện đăng ký thay đổi *khi có thay đổi thông tin về tài sản, trừ trường hợp các bên có yêu cầu 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 thay đổi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm sau thời điểm biện pháp bảo đảm đã được đăng ký thì thực hiện xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký và đăng ký mới biện pháp bảo đảm.

Điều 52. Xử lý đối với đăng ký trùng lặp

Trường hợp *Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tự phát hiện hoặc nhận được đề nghị của người yêu cầu đăng ký về việc hủy đăng ký* do nội dung đăng ký trùng lặp thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động hủy đăng ký *đối với việc đăng ký hoặc các việc đăng ký trùng lặp với việc đăng ký được thực hiện sớm nhất* hoặc hủy đăng ký theo đề nghị của người yêu cầu đăng ký.

Mục 6

THỦ TỤC CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THEO YÊU CẦU CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 53. *Thông tin được cung cấp, cách thức nộp hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin*

1. *Cơ quan đăng ký cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân.*

2. *Thông tin được cung cấp* là thông tin về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký và trong phạm vi yêu cầu của tổ chức, cá nhân.

3. Tổ chức, cá nhân *nộp hồ sơ* yêu cầu cung cấp thông tin như sau:

a) Đối với thông tin về biện pháp bảo đảm bằng *quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*, bằng tàu biển *Việt Nam*; về *biện pháp bảo đảm, hợp đồng thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thì nộp hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin* theo cách thức quy định tại *Điều 12* Nghị định này;

b) Đối với thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc đối với tàu bay *mang quốc tịch Việt Nam* thì việc yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; pháp luật về hàng không *hoặc pháp luật khác có liên quan*.

4. *Thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển được cung cấp theo một trong các tiêu chí sau đây:*

a) *Số hoặc mã Giấy chứng nhận;*

b) *Số hồ sơ đăng ký;*

c) *Mã định danh tài sản;*

d) *Số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm.*

5. *Thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển được cung cấp theo một trong các tiêu chí sau đây:*

a) *Tên tàu;*

b) *Số đăng ký tàu;*

c) *Mã định danh tài sản;*

d) *Hồ hiệu;*

d) Số IMO của tàu.

6. Thông tin về biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản được cung cấp theo một trong các tiêu chí sau đây:

a) Số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm; tên của bên bảo đảm là tổ chức nước ngoài;

b) Mã định danh tài sản;

c) Số khung của phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, xe máy chuyên dùng;

d) Tên tàu hoặc số đăng ký tàu hoặc hô hiệu của tàu cá, tàu phục vụ nuôi trồng thủy sản;

đ) Số Giấy chứng nhận đăng ký của tàu bay không người lái, phương tiện bay khác;

e) Số Giấy chứng nhận đăng ký quyền tác giả, số Giấy chứng nhận đăng ký quyền liên quan, số văn bằng bảo hộ các đối tượng sở hữu công nghiệp hoặc số Bằng bảo hộ giống cây trồng trong trường hợp đối tượng quyền sở hữu trí tuệ đã được đăng ký;

g) Số đăng ký của biện pháp bảo đảm đã được đăng ký.

Điều 54. Hồ sơ, thủ tục giải quyết hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin của tổ chức, cá nhân

1. Hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc bằng tàu biển hoặc bằng động sản bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin theo Mẫu số 08b, Mẫu số 08d hoặc Mẫu số 08đ tại Phụ lục (01 bản chính);

b) Văn bản về đại diện đối với trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 7 Nghị định này (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao y hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu);

c) Văn bản chứng minh được miễn nghĩa vụ nộp phí trong trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giả dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

2. Cơ quan đăng ký từ chối cung cấp thông tin và thực hiện việc từ chối theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này khi có một trong các

căn cứ sau đây:

- a) Yêu cầu cung cấp thông tin không đúng thẩm quyền;
- b) Kê khai Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin không đúng hướng dẫn kê khai trên *Mẫu số 08b*, *Mẫu số 08d* hoặc *Mẫu số 08đ* tại Phụ lục;
- c) Người yêu cầu cung cấp thông tin không nộp phí, trừ trường hợp pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật khác có liên quan quy định khác.

3. Trường hợp không có căn cứ quy định tại *khoản 2* Điều này, cơ quan đăng ký trả kết quả cung cấp thông tin cho người yêu cầu trong thời hạn quy định tại *Điều 15* Nghị định này và theo cách thức quy định tại *Điều 16* Nghị định này. *Kết quả cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc bằng động sản được lập theo Mẫu số 09b hoặc Mẫu số 09đ tại Phụ lục.*

Trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế, cơ quan đăng ký cấp Văn bản cung cấp thông tin được lập bằng ngôn ngữ tương ứng với ngôn ngữ mà Thành viên Trung tâm tài chính quốc tế sử dụng trên Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin.

4. Việc sử dụng chữ ký, con dấu trong cung cấp thông tin áp dụng theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 *Điều 11* Nghị định này.

5. *Việc cung cấp thông tin về hợp đồng đã đăng ký thuộc trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 46 Nghị định này áp dụng theo quy định cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản quy định tại Điều này.*

Chương III

CHỈNH LÝ THÔNG TIN CÓ SAI SÓT TRONG NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC ĐĂNG KÝ; XÓA ĐĂNG KÝ THEO VĂN BẢN CỦA CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN; HỦY ĐĂNG KÝ; CUNG CẤP THÔNG TIN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ, CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN, NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN

Mục I

CHỈNH LÝ THÔNG TIN CÓ SAI SÓT TRONG NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC ĐĂNG KÝ; XÓA ĐĂNG KÝ THEO VĂN BẢN CỦA CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN; HỦY ĐĂNG KÝ

Điều 55. Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký

Trường hợp thông tin trong nội dung đã được đăng ký không phù hợp với nội dung được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký do lỗi của cơ quan đăng ký thì cơ quan này có trách nhiệm chỉnh lý ngay khi phát hiện có thông tin sai sót để phù hợp với Phiếu yêu cầu đăng ký, đồng thời thông báo việc chỉnh lý bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký. Kết quả chỉnh lý không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

Điều 56. Xóa đăng ký theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền

1. Trường hợp nhận được bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc đăng ký phải bị xóa thì ngay trong ngày làm việc nhận được văn bản này, cơ quan đăng ký thực hiện ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký ***vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu***. Chậm nhất 01 ngày làm việc kể từ ngày xóa đăng ký, cơ quan đăng ký thông báo bằng văn bản về việc xóa đăng ký cho Tòa án đã ban hành bản án, quyết định và cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người khác đang giữ Giấy chứng nhận (nếu có); trong văn bản thông báo nêu rõ căn cứ xóa đăng ký, thời điểm chấm dứt hiệu lực của đăng ký. Trường hợp xóa đăng ký ***đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*** thì trong văn bản thông báo phải thể hiện nội dung yêu cầu người giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để ***cơ quan có chức năng đăng ký đất đai*** ghi trên Giấy chứng nhận nội dung xóa đăng ký nếu nội dung đăng ký đã được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc xóa đăng ký vẫn có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ***cơ quan có chức năng đăng ký đất đai*** ghi, cập nhật nội dung được xóa ***vào Cơ sở dữ liệu***.

2. Trường hợp biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán ***không*** đăng ký tập trung đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thì ngay trong ngày nhận được đề nghị bằng văn bản của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán ***không*** đăng ký tập trung.

3. Trường hợp nhận được bản chụp Văn bản chứng nhận đăng ký của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai và Văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp

quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 31 Nghị định này, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng.

Điều 57. Hủy đăng ký

1. Việc hủy đăng ký được thực hiện trong trường hợp sau đây:

a) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;

b) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện thuộc trường hợp từ chối đăng ký do không thuộc thẩm quyền đăng ký hoặc tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc giả mạo tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký;

c) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện việc đăng ký này 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 với nội dung biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước đó.

2. Ngay trong ngày làm việc có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung hủy đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu và thông báo bằng văn bản cho Tòa án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người khác đang giữ Giấy chứng nhận (nếu có). Văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ hủy đăng ký và việc không công nhận kết quả đăng ký trên Văn bản chứng nhận đăng ký đã cấp hoặc trên Phiếu yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký (nếu có).

Trường hợp hủy đăng ký tại *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thì văn bản thông báo phải thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* ghi trên Giấy chứng nhận nội dung đăng ký đã bị hủy, nếu nội dung đăng ký trước đó được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc hủy đăng ký vẫn có hiệu lực.

Văn bản thông báo có thể được lập bằng bản giấy hoặc bản điện tử.

3. Trường hợp một số tài sản không thuộc thẩm quyền đăng ký hoặc một số tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đăng ký đối với phần tài sản không thuộc thẩm quyền đăng ký hoặc phần tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trường hợp toàn bộ tài sản không thuộc thẩm quyền đăng ký hoặc toàn bộ tài sản không đủ điều kiện dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc có căn cứ từ chối đăng ký do tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo thì cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đăng ký đối với toàn bộ nội dung đã được đăng ký.

4. Trường hợp việc đăng ký đã bị hủy mà cơ quan đăng ký nhận được bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, của cơ quan khác có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký đã bị hủy thì cơ quan đăng ký ghi, cập nhật lại nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

Trường hợp khôi phục đăng ký đã bị hủy tại *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thì cơ quan này thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để *cơ quan có chức năng đăng ký* đất đai ghi trên Giấy chứng nhận về kết quả đăng ký được khôi phục, nếu nội dung đăng ký trước đó được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục đăng ký đã bị hủy vẫn có hiệu lực. Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều này mà nội dung bị hủy chưa được ghi trên Giấy chứng nhận thì sau khi việc đăng ký đã bị hủy được khôi phục, *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận biết về việc kết quả đăng ký ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

Mục 2

CUNG CẤP THÔNG TIN CỦA CƠ QUAN DĂNG KÝ, CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN, NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN

Điều 58. Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền cung cấp thông tin

1. Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp.

2. Cơ quan *dăng ký* quy định tại *các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 9* Nghị định này.

3. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, đăng ký quyền sử dụng hoặc đăng ký quyền lưu hành tài sản.

4. Tòa án nhân dân, Trọng tài, Viện kiểm sát nhân dân, cơ quan điều tra, người có thẩm quyền của các cơ quan này.

5. Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên; *Văn phòng thi hành án dân sự, Thừa hành viên.*

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

Điều 59. Mục đích cung cấp thông tin, các trường hợp cung cấp thông tin

1. *Việc thực hiện cung cấp thông tin của cơ quan đăng ký, cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền quy định tại Mục này là để phối hợp thực hiện công tác quản lý nhà nước, giải quyết thủ tục hành chính, hỗ trợ hoạt động tổ tụng, hoạt động thi hành án dân sự có liên quan.*

2. *Việc cung cấp thông tin của cơ quan đăng ký, cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền được thực hiện trong các trường hợp sau đây:*

a) *Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đã đăng ký cho cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 58 Nghị định này;*

b) *Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 58 Nghị định này cung cấp thông tin liên quan đến tài sản bảo đảm cho Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm.*

Điều 60. Cách thức cung cấp thông tin

Việc cung cấp thông tin quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định này thực hiện bằng bản giấy, bằng bản điện tử hoặc thông qua việc kết nối, chia sẻ, khai thác dữ liệu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền và theo quy định của pháp luật về tổ tụng, pháp luật về thi hành án dân sự hoặc pháp luật khác có liên quan và quy định tại Điều 62 và Điều 63 Nghị định này.

Chương IV

CƠ SỞ DỮ LIỆU; KẾT NỐI, CHIA SẺ VÀ KHAI THÁC DỮ LIỆU VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐÁM

Điều 61. Xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo

đảm

1. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản trong phạm vi cả nước.

2. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo thẩm quyền có trách nhiệm quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu thuộc thẩm quyền và bảo đảm điều kiện kỹ thuật để kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp.

3. Cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm bao gồm thông tin về bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm; thông tin về tài sản bảo đảm; các thông tin khác được đăng ký; thông tin khác liên quan đến tài sản do cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền, cơ quan khác có liên quan cung cấp theo quy định của pháp luật.

4. Việc thu thập, cập nhật, lưu trữ, sao lưu, khôi phục dữ liệu, bảo đảm an toàn thông tin và bảo vệ dữ liệu cá nhân trong Cơ sở dữ liệu thực hiện theo quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về an toàn thông tin mạng, pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân và pháp luật khác có liên quan.

Điều 62. Kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo thẩm quyền có trách nhiệm kết nối, chia sẻ dữ liệu về biện pháp bảo đảm đã đăng ký với cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp.

2. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản; tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu về tài sản thuộc thẩm quyền quản lý, về giao dịch được công chứng với cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp để phục vụ việc đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm và công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 58 Nghị định này có trách nhiệm kết nối, chia sẻ dữ liệu thuộc thẩm quyền quản lý của mình với cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp trong trường hợp có yêu cầu để phục vụ thực hiện công tác quản lý nhà nước,

giải quyết thủ tục hành chính, hỗ trợ hoạt động tổ tụng, hoạt động thi hành án dân sự, hoạt động khác có liên quan.

4. Việc kết nối, chia sẻ, đồng bộ, số hóa, chuẩn hóa dữ liệu theo quy định tại Chương này không làm phát sinh, không làm thay đổi hoặc chấm dứt thời điểm có hiệu lực của đăng ký, thời hạn có hiệu lực của đăng ký.

5. Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu phải bảo đảm đúng mục đích, đúng phạm vi, có phân quyền truy cập, có ghi nhật ký và lưu vết truy cập, bảo đảm tính chính xác, toàn vẹn của dữ liệu; tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư công, về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, về công nghiệp công nghệ số và pháp luật khác có liên quan; bảo đảm tương thích với kiến trúc và tiêu chuẩn kết nối, chia sẻ dữ liệu của Chính phủ; bảo đảm an toàn thông tin và bảo vệ dữ liệu cá nhân theo quy định của pháp luật về dữ liệu, pháp luật về an toàn thông tin mạng, pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân và pháp luật khác có liên quan.

Điều 63. Khai thác dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại Điều 58 Nghị định này, tổ chức hành nghề công chứng quy định tại khoản 2 Điều 62 Nghị định này được khai thác dữ liệu trong cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp thông qua giải pháp kết nối, chia sẻ dữ liệu để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về việc sử dụng dữ liệu được khai thác.

2. Tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định này có yêu cầu cung cấp thông tin thông qua cách thức tự khai thác dữ liệu trong cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm của Bộ Tư pháp thì được đề nghị Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu theo quy định để khai thác dữ liệu. Mã số sử dụng cơ sở dữ liệu có thể là mã số sử dụng thường xuyên hoặc mã số sử dụng một lần trong tra cứu thông tin.

3. Trường hợp chủ thể quy định tại khoản 1 Điều này có yêu cầu cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu để tự khai thác dữ liệu thì Cục Đăng ký, giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước thuộc Bộ Tư pháp cấp mã số này để sử dụng theo yêu cầu.

Điều 64. Bảo đảm hoạt động của Cơ sở dữ liệu và hệ thống đăng ký trực tuyến

1. Cơ quan quản lý có trách nhiệm bảo đảm Cơ sở dữ liệu và hệ thống đăng ký trực tuyến thuộc thẩm quyền hoạt động liên tục, ổn định.

2. Trường hợp Cơ sở dữ liệu hoặc hệ thống đăng ký trực tuyến bị gián đoạn, cơ quan quản lý thông báo công khai trên hệ thống về thời điểm bắt đầu và thời điểm kết thúc gián đoạn.

3. Kinh phí bảo đảm cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, nâng cấp Cơ sở dữ liệu và hệ thống đăng ký trực tuyến được bố trí từ ngân sách nhà nước và nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Chương V

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Điều 65. Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Xây dựng, 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, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Xây dựng, vận hành và quản lý Cơ sở dữ liệu; quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm.

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

6. Hợp tác quốc tế phù hợp với quy định của pháp luật về các nội dung liên quan đến quản lý nhà nước quy định tại Điều này.

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

8. Kiểm 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 quy định tại Nghị định này, pháp luật khác có liên quan.

Điều 66. 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:
 - a) Xây dựng, thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm theo thẩm quyền;
 - b) Xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền;
 - c) *Tổ chức thi hành*, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm;
 - d) Quản lý nhà nước đối với *Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản*; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn về *đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản; cấp và quản lý* mã số sử dụng cơ sở dữ liệu tại Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước; *xây dựng, quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm đối với các loại tài sản trong phạm vi cả nước; bảo đảm điều kiện để thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Bộ; thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Nghị định này*;
 - đ) Chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức đào tạo nghiệp vụ, tập huấn, bồi dưỡng pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm;
 - e) Hợp tác quốc tế về đăng ký biện pháp bảo đảm;
 - g) Kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật theo thẩm quyền về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm; xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo thẩm quyền;
 - h) Thống kê, tổng hợp, báo cáo Chính phủ về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm trong phạm vi cả nước;
 - i) Phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của các bộ, cơ quan liên quan quy định tại điểm a khoản 3, các điểm a, b và c khoản 4, điểm c, điểm d khoản 6 Điều này;
 - k) Nhiệm vụ, quyền hạn khác được Chính phủ giao.

3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý nhà nước về cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, *quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển; bảo đảm điều kiện để thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Bộ; thực hiện kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Nghị định này; hướng dẫn và tổ chức bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đối với cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, cơ quan đăng ký khu vực biển;*

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

4. Bộ Xây dựng có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu biển; hướng dẫn và tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển;

b) Theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển;

c) Thực hiện quản lý nhà nước về cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển; bảo đảm điều kiện để thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của Bộ; thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Nghị định này;

d) Kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm 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; phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c, đ, g, h và k khoản 2 Điều này.

5. Bộ Tài chính có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý nhà nước về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung theo thẩm quyền được quy định trong pháp luật về chứng khoán;

b) Ban hành giá dịch vụ đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp theo pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan;

c) Kiểm tra, xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung;

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

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; *quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển* tại địa phương có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, *bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*;

b) Tổ chức thi hành pháp luật, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm;

c) Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, *quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*;

d) Kiểm tra công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, *quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển* tại cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, cơ quan đăng ký khu vực biển theo thẩm quyền;

đ) Ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, *bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển* tại địa phương;

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm theo thẩm quyền về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ***bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*** tại địa phương;

g) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp và Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ***quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*** theo quy định của pháp luật về thống kê; phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c, đ, g, h và k khoản 2 Điều này.

7. Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bằng ***quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển*** tại địa phương; chủ trì thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại các điểm b, đ, ***đ và g*** khoản 6 Điều này; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Nông nghiệp và Môi trường quy định tại khoản 8 Điều này.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố chủ trì thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại các điểm a, c và ***e*** khoản 6 Điều này; phối hợp với Sở Tư pháp thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tư pháp quy định tại khoản 7 Điều này.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 67. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2027.

2. Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; ***Điều 11, khoản 2 Điều 16 và Mẫu số 08a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 18/2026/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.***

Điều 68. 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 hợp đồng bảo đảm vẫn còn hiệu lực thì đăng

ký theo quy định của Nghị định này.

2. Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải đăng ký lại. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký, đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, hủy đăng ký **hoặc khôi phục đăng ký đã bị hủy** đối với biện pháp bảo đảm này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này, **trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này.**

3. **Trường hợp hồ sơ đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin, yêu cầu cấp bản sao Văn bản chứng nhận đăng ký đã được tiếp nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì cơ quan đăng ký tiếp tục giải quyết theo quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 18/2026/NĐ-CP.**

4. **Biện pháp bảo đảm bằng cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai không phải đăng ký lại tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản theo quy định của Nghị định này. Trường hợp có yêu cầu đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký, hủy đăng ký, khôi phục đăng ký đã bị hủy, đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm, cung cấp thông tin đối với biện pháp bảo đảm nêu trên thì thực hiện tại cơ quan có chức năng đăng ký đất đai theo quy định tại Nghị định này.**

5. Trường hợp nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được ghi trên Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì khi có yêu cầu đăng ký thay đổi để rút bớt quyền sử dụng đất hoặc rút bớt tài sản gắn liền với đất, khi có yêu cầu xóa đăng ký hoặc khi thực hiện hủy đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận trong hồ sơ đăng ký. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký, việc hủy đăng ký được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp đăng ký thay đổi để rút bớt quyền sử dụng đất hoặc rút bớt tài sản gắn liền với đất hoặc xóa đăng ký thì **cơ quan có chức năng đăng ký đất đai** cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt hoặc cập nhật nội dung xóa đăng ký biện pháp bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu; ghi nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt hoặc ghi nội dung xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trên Giấy chứng nhận;

b) Đối với trường hợp hủy đăng ký thì **cơ quan có chức năng đăng ký đất đai** cập nhật nội dung hủy đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; ghi nội dung hủy đăng ký

trên Giấy chứng nhận; đồng thời thực hiện thông báo về việc hủy đăng ký theo quy định tại Điều 57 Nghị định này;

c) Trường hợp thực hiện việc đăng ký thay đổi, xóa đăng ký hoặc hủy đăng ký quy định tại điểm a và điểm b khoản này mà Giấy chứng nhận không còn dòng trống để ghi nội dung xóa đăng ký, nội dung hủy đăng ký thì *cơ quan có chức năng đăng ký đất đai* cập nhật nội dung xóa đăng ký hoặc hủy đăng ký vào Cơ sở dữ liệu và cấp mới Giấy chứng nhận trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Trường hợp tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp tài khoản định danh điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử thì được sử dụng tài khoản đăng ký trực tuyến do cơ quan có thẩm quyền cấp để thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin trên hệ thống đăng ký trực tuyến do cơ quan đăng ký quản lý.

Trường hợp *trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng được cấp tài khoản định danh điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử* đã được cơ quan có thẩm quyền cấp *tài khoản đăng ký trực tuyến*; *tổ chức, cá nhân đã được cơ quan có thẩm quyền cấp* mã số sử dụng cơ sở dữ liệu thì tiếp tục sử dụng *tài khoản đăng ký trực tuyến*, mã số sử dụng cơ sở dữ liệu đã được cấp để thực hiện *việc đăng ký, cung cấp thông tin, khai thác dữ liệu* theo quy định của Nghị định này.

7. Việc số hóa, cập nhật, chuẩn hóa, chuyển đổi dữ liệu về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành không làm phát sinh, không làm thay đổi hoặc chấm dứt thời điểm có hiệu lực của đăng ký, thời hạn có hiệu lực của đăng ký.

Điều 69. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan có liên quan hướng dẫn áp dụng quy định của Nghị định này theo thẩm quyền.

2. 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 và tổ chức, cá 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;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

- 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 Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, PL (2b).

MỤC LỤC

Chương I	2
QUY ĐỊNH CHUNG	2
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh	2
Điều 2. Đối tượng áp dụng	2
Điều 3. Giải thích từ ngữ	2
Điều 4. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin	4
Điều 5. Hiệu lực của đăng ký	5
Điều 6. Ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin	7
Điều 7. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin	8
Điều 8. Quyền, nghĩa vụ, <i>trách nhiệm</i> của người yêu cầu đăng ký, của người yêu cầu cung cấp thông tin	10
Điều 9. Cơ quan đăng ký, cơ quan cung cấp thông tin	11
Điều 10. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, của cơ quan cung cấp thông tin	12
Chương II	13
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ, CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM	13
Mục 1	13
THỦ TỤC CHUNG	13
Điều 11. Chữ ký, con dấu trong đăng ký	13
Điều 12. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký	16
Điều 13. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký	16
Điều 14. Từ chối đăng ký	17
Điều 15. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký	19
Điều 16. Trả kết quả đăng ký	20
Điều 17. Đăng ký thay đổi	21
Điều 18. Xóa đăng ký	22
Điều 19. <i>Đăng ký biện pháp bảo đảm có liên quan đến việc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm</i>	23
Mục 2	24
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	24
Điều 20. Trường hợp đăng ký	24
Điều 21. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu	26
Điều 22. Hồ sơ đăng ký đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng	26
Điều 23. <i>Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thuộc dự án</i>	27
Điều 24. <i>Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc dự án</i>	27
Điều 25. <i>Hồ sơ đăng ký đối với công trình xây dựng đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu</i>	28
Điều 26. <i>Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng</i>	28
Điều 27. Hồ sơ đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	29
Điều 28. Hồ sơ xóa đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	30
Điều 29. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	31
Điều 30. <i>Các trường hợp nộp đồng thời hồ sơ đăng ký</i>	31
Điều 31. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất	32

Điều 32. Giải quyết đăng ký trong trường hợp có sự thay đổi thông tin về bên bảo đảm, thay đổi về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.....	34
Điều 33. Giải quyết đăng ký 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; quyền sử dụng đất và tài sản khác không thuộc thẩm quyền đăng ký của cơ quan có chức năng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, của các thành viên hộ gia đình hoặc thuộc doanh nghiệp tư nhân	36
Mục 3	38
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG KHU VỰC BIỂN, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI KHU VỰC BIỂN.....	38
Điều 34. Trường hợp đăng ký	38
Điều 35. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển	38
Điều 36. Hồ sơ đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển.....	40
Điều 37. Hồ sơ xóa đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển	41
Điều 38. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển	41
Điều 39. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển.....	42
Mục 4.....	42
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY, TÀU BIỂN.....	42
Tiểu mục 1	42
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY.....	42
Điều 40. Trường hợp đăng ký	42
Điều 41. Hồ sơ đăng ký đối với tàu bay	43
Điều 42. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu bay.....	45
Tiểu mục 2	46
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BIỂN VIỆT NAM.....	46
Điều 43. Trường hợp đăng ký	46
Điều 44. Hồ sơ đăng ký đối với tàu biển.....	46
Điều 45. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu biển	49
Mục 5	49
THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG ĐỘNG SẢN.....	49
Điều 46. Trường hợp đăng ký	49
Điều 47. Tài sản là đối tượng của biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản.....	50
Điều 48. Kế khai thông tin về tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu	52
Điều 49. Hồ sơ đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng động sản	54
Điều 50. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản.....	57
Điều 51. Giải quyết đăng ký trong trường hợp thay đổi thông tin về nội dung đã được đăng ký	58
Điều 52. Xử lý đối với đăng ký trùng lặp.....	58
Mục 6.....	59
THỦ TỤC CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THEO YÊU CẦU CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN.....	59
Điều 53. Thông tin được cung cấp, cách thức nộp hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin.....	59
Điều 54. Hồ sơ, thủ tục giải quyết hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin của tổ chức, cá nhân.....	60
Chương III	61

CHỈNH LÝ THÔNG TIN CÓ SAI SÓT TRONG NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC ĐĂNG KÝ; XÓA ĐĂNG KÝ THEO VĂN BẢN CỦA CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN; HỦY ĐĂNG KÝ; CUNG CẤP THÔNG TIN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ, CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN, NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN.....	61
Mục 1	61
CHỈNH LÝ THÔNG TIN CÓ SAI SÓT TRONG NỘI DUNG ĐÃ ĐƯỢC ĐĂNG KÝ; XÓA ĐĂNG KÝ THEO VĂN BẢN CỦA CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN; HỦY ĐĂNG KÝ	61
Điều 55. Chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký	61
Điều 56. Xóa đăng ký theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền.....	62
Điều 57. Hủy đăng ký.....	63
Mục 2.....	64
CUNG CẤP THÔNG TIN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ, CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN, NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN.....	64
Điều 58. Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền cung cấp thông tin.....	64
Điều 59. Mục đích cung cấp thông tin, các trường hợp cung cấp thông tin	65
Điều 60. Cách thức cung cấp thông tin	65
Chương IV.....	65
CƠ SỞ DỮ LIỆU; KẾT NỐI, CHIA SẺ VÀ KHAI THÁC DỮ LIỆU VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM	65
Điều 61. Xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm	65
Điều 62. Kết nối, chia sẻ dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm	66
Điều 63. Khai thác dữ liệu về đăng ký biện pháp bảo đảm	67
Điều 64. Bảo đảm hoạt động của Cơ sở dữ liệu và hệ thống đăng ký trực tuyến.....	68
Chương V	68
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM	68
Điều 65. Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.....	68
Điều 66. Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.....	68
Chương VI.....	72
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....	72
Điều 67. Hiệu lực thi hành	72
Điều 68. Điều khoản chuyển tiếp	72
Điều 69. Trách nhiệm thi hành.....	74