

# **MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LUẬT ĐĂNG KÝ THẺ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN**

● **PHAN NGỌC HÀ**

## **TÓM TẮT:**

Với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, các giao dịch liên quan đến đất đai, cụ thể là đăng ký thẻ chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) ngày càng đa dạng, phức tạp; một số quy định trước đây chưa rõ ràng, dẫn đến cách hiểu không thống nhất và khó thực hiện... Bài viết nhằm định hướng, hướng dẫn việc đăng ký thẻ chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng TMCP theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**Từ khóa:** thẻ chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ngân hàng thương mại cổ phần.

## **1. Đặt vấn đề**

Ngày nay, các tổ chức tín dụng phát triển mạnh mẽ cả về số lượng và chất lượng, đặc biệt, các ngân hàng TMCP - nơi cung cấp dòng vốn chủ yếu cho nền kinh tế ngày càng đóng một vai trò quan trọng trong việc điều tiết nền kinh tế quốc dân. Trong hoạt động ngân hàng TMCP, cho vay là hoạt động cơ bản, đem lại nhiều lợi ích nhất cho chính bản thân ngân hàng TMCP và cũng là nhu cầu cơ bản về vốn của người vay. Để đảm bảo nguồn vốn, tránh các rủi ro có thể phát sinh đến hoạt động cho vay, ngân hàng TMCP luôn đặt ra các biện pháp bảo đảm đối với bên vay. Biện pháp cơ bản và chủ yếu để ngân hàng TMCP cấp vốn đó là thẻ chấp quyền sử dụng đất.

## **2. Các quy định của pháp luật về thẻ chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**

Thẻ chấp quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất, được ra đời kể từ khi Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành Luật Đất đai năm 1993. Sau đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có các quy định cụ thể, nhằm tạo điều kiện để người sử dụng đất có thể

tham gia vào các giao dịch dân sự. Đây là những cơ sở pháp lý quan trọng để người sử dụng đất thực hiện được các quyền của mình trong quá trình sử dụng đất. Mặt khác, tạo cơ sở cho ngân hàng TMCP thực hiện việc cho vay, góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển.

Ngày 25/11/2019, Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành Thông tư số 07/2019/TT-BTP hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thẻ chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Thông tư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/1/2020 và thay thế Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thẻ chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Thông tư số 07/2019/TT-BTP gồm 3 Chương, 24 Điều, nội dung chính hướng dẫn về đăng ký thẻ chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; trong đó, tài sản gắn liền với đất được quy định cụ thể tại khoản 1, Điều 3 bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng

khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng.

Thông tư số 07/2019/TT-BTP còn quy định về tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai gồm nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng gồm nhà ở, công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm chưa hình thành hoặc đã hình thành nhưng bên thế chấp xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp. Chuyên tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở là việc Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đăng ký thế chấp trong các trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; hoặc sang đăng ký thế chấp nhà ở mà đến thời điểm yêu cầu chuyển các bên chưa xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản đó.

Đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là việc Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận các thông tin về việc thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai vào sổ địa chính hoặc sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong hồ sơ đăng ký thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm...

Phiếu yêu cầu đăng ký theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP bao gồm phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp; phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót; phiếu yêu cầu đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp; phiếu yêu cầu xóa đăng ký; phiếu yêu cầu chuyên tiếp đăng ký thế chấp. Thông tin về bên thế chấp là cá nhân gồm họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân/số căn cước công dân hoặc số hộ chiếu/ số giấy chứng minh được cấp theo quy định của Luật Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Luật Quân nhân chuyên nghiệp, công nhân và viên chức quốc phòng; hoặc số của giấy tờ khác xác định tư cách pháp lý theo quy định của pháp luật; các thông tin khác của cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai phải có trên Giấy chứng nhận.

Thông tin về bên thế chấp là pháp nhân gồm tên, địa chỉ trụ sở, số giấy chứng nhận đăng ký thành lập (nếu có) và các thông tin khác của pháp nhân mà theo quy định của pháp luật đất đai phải có trên Giấy chứng nhận. Hợp đồng thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP có thể là hợp đồng riêng về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng khác có điều khoản thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp theo quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP có thể là hợp đồng riêng về sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có điều khoản thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

### **3. Pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng TMCP**

Trong cơ chế thị trường, hoạt động tín dụng là chức năng kinh doanh của ngân hàng TMCP, đồng thời là nguồn lực tài chính chủ yếu cung cấp cho các doanh nghiệp, hộ gia đình sản xuất - kinh doanh. Để đảm bảo được tiền cho vay, ngân hàng TMCP phải áp dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay do pháp luật qui định. Một trong các biện pháp đó là thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trường hợp doanh nghiệp, hộ gia đình vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng TMCP sẽ xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, *“Thế chấp quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất là sự thỏa thuận giữa các bên. Theo đó, bên thế chấp dùng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác đối với bên nhận thế chấp (bên có quyền) trong thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà vẫn được khai thác, sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất”*.

Thông tư số 07/2019/TT-BTP quy định cụ thể về các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất; đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng không phải là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật;

đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký; đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp đã đăng ký thế chấp; xóa đăng ký thế chấp.

Trường hợp đăng ký thế chấp theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT-BTP, thực hiện như đối với đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng. Việc đăng ký thế chấp quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 07/2019/TT-BTP được thực hiện đối với các trường hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của người khác hoặc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của cả bên thế chấp và của người khác.

Về nguyên tắc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Thông tư số 07/2019/TT-BTP quy định Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 4 của Thông tư số 07/2019/TT-BTP cho người yêu cầu đăng ký theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. Chỉ thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên thế chấp là người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Các bên tham gia hợp đồng thế chấp phải tự chịu trách nhiệm đối với các nội dung thỏa thuận về giá trị tài sản bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm, việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Thông tư số 07/2019/TT-BTP và các quy định khác có liên quan của pháp luật dân sự; thỏa thuận về tài sản bảo đảm khác không phải là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nội dung khác mà các bên được thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì không được đồng thời đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đó; nếu đã đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì không được đồng thời đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở. 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, trước khi bán nhà ở trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp, trừ trường hợp chủ đầu tư, bên mua và bên nhận thế chấp có thỏa thuận khác.

Trường hợp chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng công trình không phải

là nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khác hoặc công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong các dự án nêu trên theo quy định của pháp luật, trước khi bán công trình xây dựng trong dự án, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký để rút bớt tài sản thế chấp. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo nguyên tắc ghi nhận nội dung đăng ký, trên cơ sở thông tin được kê khai trong phiếu yêu cầu. Người yêu cầu đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác của thông tin được kê khai và của tài liệu, giấy tờ trong hồ sơ đăng ký,...

#### **4. Kết luận**

Việc thế chấp quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất là hoạt động pháp lý phức tạp, trong đó được thực hiện giữa các chủ thể. Bên thế chấp là người dùng tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho chính khoản vay của mình hoặc của người khác trước bên nhận thế chấp. Bên nhận thế chấp là các tổ chức tín dụng, các ngân hàng TMCP được phép hoạt động cho vay. Theo đó, hoạt động thế chấp nhằm bảo đảm bên thế chấp bảo đảm cho khoản vay, qua đó, việc thế chấp là một biện pháp bảo đảm duy nhất đối với tài sản là quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký trước ngày Thông tư số 07/2019/TT-BTP có hiệu lực thì hành người yêu cầu đăng ký không phải thực hiện đăng ký lại theo quy định của Thông tư số 07/2019/TT-BTP; trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trước ngày Thông tư số 07/2019/TT-BTP có hiệu lực thì hành nhưng hồ sơ chưa được giải quyết, cơ quan đăng ký sẽ thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định tại Thông tư số 07/2019/TT-BTP trên cơ sở hồ sơ mà người yêu cầu đăng ký đã nộp.

Trường hợp người yêu cầu đăng ký đã thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT mà có yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, sửa chữa sai sót do lỗi của Văn phòng đăng ký đất đai thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*.
2. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*.
3. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*.
4. Quốc hội (2015), *Luật Phí và Lệ phí*.
5. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
6. Chính phủ (2015), *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*.
7. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*.
8. Chính phủ (2017), *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm*.
9. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.
10. Bộ Tư pháp (2019), *Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 ban hành hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.

**Ngày nhận bài: 27/4/2021**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 20/5/2021**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 3/6/2021**

*Thông tin tác giả:*

**NCS. PHAN NGỌC HÀ**

**Phó Trưởng Khoa Luật**

**Trường Đại học Duy Tân, Đà Nẵng**

**SOME LEGAL ISSUES RELATING TO THE REGISTRATION OF MORTGAGE OF LAND USE RIGHTS AND PROPERTIES ATTACHED TO LAND AT JOINT-STOCK COMMERCIAL BANKS**

● Ph.D's student **PHAN NGOC HA**  
Vice Dean, Faculty of Law - Duy Tan University

**ABSTRACT:**

Along the development of the market economy, transactions related to land including the registration of mortgage of land use rights and properties attached to land at joint-stock commercial banks become increasingly complex. Meanwhile, some regulations on these issues are unclear, leading to inconsistent understanding and difficulties in the practice. This paper presents some orientations and guidances for the the registration of mortgage of land use rights and properties attached to land at joint-stock commercial banks in accordance with current regulations.

**Keywords:** mortgage the land use rights, properties attached to land, commercial joint stock bank.