

NHẬN DIỆN NHU CẦU HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THỂ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN THEO LÝ THUYẾT VẬT QUYỀN TỪ THỰC TIỄN THỂ CHẤP TẠI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở

■ **ThS. NGUYỄN QUANG HƯƠNG TRÀ ***

Tóm tắt: Từ thực tiễn thể chấp tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, bài viết nhận diện những hạn chế trong tiếp cận của pháp luật thực định khi điều chỉnh quan hệ thể chấp bất động sản, từ đó, đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật về thể chấp bất động sản theo lý thuyết vật quyền.

Abstract: From the mortgage practice in housing construction investment projects, the paper identifies shortcomings in accessing statutory law in the regulating property mortgage relationships, from that, proposes some orientations for improving law on property mortgage in accordance with theory of rights to things.

1. Nhận diện vướng mắc trong thực tiễn thể chấp tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Trong thời gian qua, tại nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang tồn tại thực tế, chủ đầu tư thể chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho các ngân hàng nhưng lại không thực hiện thủ tục giải chấp và đăng ký thay đổi (rút bớt tài sản thế chấp) là các căn hộ trong dự án trước khi bán cho người mua. Điều này dẫn đến sự xung đột và tranh chấp quyền lợi giữa các bên đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, mà cụ thể là quyền được bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở của ngân hàng với quyền sở hữu đối với căn hộ đã mua của người mua nhà ở. Vụ việc tranh chấp tại chung cư The Harmona, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh là một ví dụ điển hình cho vướng mắc nói trên¹. Điều đáng nói, sự việc ở The Harmona không phải là cá biệt mà là tình trạng khá phổ biến tại các thành phố lớn có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh². Vướng mắc này nảy sinh từ giai đoạn thực thi Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy

nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 không xây dựng giải pháp pháp lý mới mà vẫn giữ nguyên cách tiếp cận của Bộ luật Dân sự năm 2005 khi xử lý mối quan hệ giữa các bên đối với tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản này được chuyển dịch quyền sở hữu cho bên thứ ba thông qua các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Do đó, thực tiễn tiếp tục đặt ra vấn đề cần phải giải quyết³, đó là, trong trường hợp này, ngân hàng được quyền xử lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 299 của Bộ luật này hay người mua nhà được quyền sở hữu nhà ở khi đã nhận bàn giao nhà ở hoặc đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014?

Trước tranh chấp pháp lý này, xu hướng chung trong cách tiếp cận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là khuyến khích các bên, mà cụ thể là ngân hàng và chủ đầu tư đạt được thỏa thuận trong việc giải quyết bài toán lợi ích để có cơ sở pháp lý thực

hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhằm đảm bảo sự ổn định của các quan hệ xã hội và sự vận hành bình thường của thị trường bất động sản⁴. Vấn đề đặt ra là, trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận, việc thực thi quyền được bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở của các ngân hàng sẽ không được đảm bảo. Và như vậy, mặc dù ngân hàng có quyền truy đòi và quyền được thanh toán từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng lại không thể chủ động thực thi quyền vì bị phụ thuộc vào ý chí (thỏa thuận) của chủ đầu tư và người mua nhà ở. Tuy nhiên, cũng cần phải nói thêm rằng, nếu tiếp cận theo hướng bảo vệ tối đa quyền được bảo đảm của ngân hàng mà phủ nhận quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người mua nhà ở sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền của người mua nhà, đặc biệt là đối với những người đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán với chủ đầu tư và đang thực tế chiếm hữu, sử dụng nhà ở.

Thực tiễn nói trên cho thấy, sự cần thiết phải nhận diện lại tình hợp lý trong quy định của pháp luật thực định về vấn đề này và nghiên cứu hướng tiếp cận mới, phù hợp hơn để xử lý mối quan hệ lợi ích giữa bên thế chấp (chủ đầu tư), bên nhận thế chấp (ngân hàng) và người mua nhà ở đối với bất động sản thế chấp là các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Lý thuyết vật quyền và việc xử lý mối quan hệ quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong biện pháp thế chấp bất động sản

Một cách khái quát nhất, có thể hiểu: “Vật quyền là quyền của một người (cá nhân, pháp nhân) được trực tiếp thực hiện một số hành vi (quyền năng) nhất định do luật định lên một tài sản

nhất định (có thể là của mình, có thể là của người khác), qua đó mà thỏa mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần của mình”⁵. Trong quan hệ thế chấp bất động sản, tính chất vật quyền thể hiện ở việc bên nhận thế chấp được tự mình thực hiện các quyền (mang tính chất chủ động và trực tiếp) đối với bất động sản thế chấp, ngay cả khi bất động sản thế chấp đang thuộc quyền⁶ của chủ thế khác. Theo đó, quyền của bên nhận thế chấp vẫn có hiệu lực, ngay cả trong trường hợp bất động sản được bán (chuyển nhượng). Theo lý thuyết này, pháp luật thừa nhận quyền bán bất động sản thế chấp của bên thế chấp (chủ sở hữu bất động sản) mà không cần phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp, đồng thời ghi nhận quyền theo đuổi của bên nhận thế chấp đối với bất động sản thế chấp, kể cả trong trường hợp bất động sản được bán (chuyển nhượng) cho bên thứ ba.

Việc ghi nhận quyền bán bất động sản thế chấp xuất phát từ nguyên lý thực thi quyền (có tính chất vật quyền) của chủ sở hữu tài sản. Bởi lẽ, khi bất động sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, quyền định đoạt của chủ sở hữu chỉ bị hạn chế mà không bị mất đi. Về nguyên tắc, chủ sở hữu vẫn được quyền bán, chuyển nhượng bất động sản thế chấp mà không bị phụ thuộc vào ý chí của bất kỳ chủ thế nào. Khác với các trường hợp định đoạt thông thường, bất động sản trong trường hợp này sẽ mang một trạng thái pháp lý mới, đó là “đang trong tình trạng thế chấp”. Theo đó, cho dù bất động sản được bán (chuyển nhượng) bao nhiêu lần đi chăng nữa, đặc tính này sẽ vẫn “theo đuổi” bất động sản như một yếu tố (thuộc tính) cấu thành và gắn với bất động sản. Dưới góc độ thực tiễn, việc cho phép chủ sở hữu được chủ động bán bất động sản thế chấp sẽ tạo sự thuận lợi cho lưu thông hàng

hóa, làm gia tăng tốc độ chu chuyển và hiệu suất sử dụng bất động sản, qua đó, giúp khai thác tối đa giá trị kinh tế của bất động sản thế chấp. Nguyên tắc này phù hợp với sự phát triển năng động và linh hoạt của nền kinh tế thị trường - nơi mà quyền tự do kinh doanh của các thực thể pháp lý luôn được pháp luật tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm thực hiện.

Vì bất động sản đã được dùng để thế chấp, do đó, để đảm bảo quyền của bên nhận thế chấp, song hành với nguyên tắc này, pháp luật sẽ phải ghi nhận quyền theo đuổi của bên nhận thế chấp trong trường hợp bất động sản thế chấp được chuyển dịch quyền sở hữu cho bên thứ ba. Nghĩa là, cho dù bất động sản được chuyển nhượng cho chủ thể nào thì vẫn trong tình trạng đã được thế chấp và quyền của bên nhận thế chấp vẫn tiếp tục được duy trì hiệu lực. Chủ sở hữu bất động sản thế chấp mới (bên mua, bên nhận chuyển nhượng) hoặc người đang thực tế chiếm hữu bất động sản thế chấp (theo các hợp đồng đã giao kết với bên thế chấp) có nghĩa vụ tôn trọng và đảm bảo việc thực thi quyền của bên nhận thế chấp trên bất động sản thế chấp. Nguyên lý này đã được ghi nhận trong pháp luật các nước theo đuổi triết lý vật quyền khi xây dựng chế định thế chấp bất động sản⁷. Dĩ nhiên, đi kèm với lý thuyết này, cơ chế đăng ký và minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản sẽ phải được chú trọng. Người thứ ba sẽ phải có đầy đủ cơ hội và khả năng tiếp cận nguồn thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản thế chấp một cách dễ dàng, thuận lợi. Đây là cơ chế hỗ trợ đặc biệt quan trọng, giúp đảm bảo thực thi hiệu quả biện pháp thế chấp bất động sản theo nguyên lý vật quyền.

3. Tiếp cận của pháp luật thực định trong việc xử lý mối quan hệ giữa các bên khi chủ đầu tư không thực hiện thủ tục giải chấp trước khi bán nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người mua

Ở Việt Nam, lý thuyết vật quyền bước đầu đã được các nhà lập pháp tiếp cận khi thiết kế các quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại khoản 2 Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015, lần đầu tiên, hai đặc tính quan trọng của vật quyền bảo đảm là quyền truy đòi tài sản bảo đảm và quyền thanh toán đã được quy định một cách minh thị. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn giữ nguyên các quy định dựa trên nền tảng lý thuyết trái quyền khi điều chỉnh quan hệ giữa các bên trong trường hợp tài sản thế chấp được dịch chuyển quyền sở hữu cho bên thứ ba thông qua các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Theo khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên thế chấp: “Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật”. Như vậy, đối với bất động sản thế chấp, bên thế chấp sẽ không được quyền bán nếu không có sự đồng ý (thỏa thuận) của bên nhận thế chấp hoặc luật không có quy định. Thống nhất với cách tiếp cận này, Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP⁸ đã quy định chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục giải chấp nhà ở đã thế chấp trước khi bán nhà cho người mua, trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý⁹.

Từ quy định nói trên của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật nhà ở cho thấy, trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu không có sự đồng ý của ngân hàng (bên nhận

thế chấp) thì không được bán nhà ở trong dự án đã thế chấp cho người mua. Như vậy, pháp luật thực định đang tiếp cận theo hướng, bất động sản được bán phải là bất động sản không đang trong tình trạng được dùng để thế chấp. Chính vì vậy, trước khi bán nhà ở cho người mua, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục giải chấp và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp) là căn hộ sẽ bán cho người mua. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thủ tục giải chấp và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký¹⁰, thì nhà ở mà chủ đầu tư đã bán cho người mua, về lý thuyết, vẫn thuộc tài sản thế chấp. Điều này dẫn đến việc hợp đồng mua bán nhà ở mà chủ đầu tư đã ký với người mua nhà có nguy cơ bị vô hiệu và ngân hàng có cơ sở pháp lý để thực thi quyền xử lý bất động sản thế chấp là các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cách tiếp cận từ nguyên lý trái quyền để xử lý mối quan hệ có tính chất vật quyền (quan hệ giữa bên nhận thế chấp với bất động sản thế chấp) đã dẫn đến nhiều vướng mắc trong quá trình áp dụng. Cơ chế này không khuyến khích chủ đầu tư trong việc khai thác giá trị và làm gia tăng hiệu suất sử dụng bất động sản. Trên thực tế, chủ đầu tư sẽ rất khó nhận được sự đồng thuận của ngân hàng về việc giải chấp. Bởi lẽ, Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa ghi nhận quyền theo đuổi của bên nhận thế chấp trong trường hợp bất động sản thế chấp được bán cho bên thứ ba. Thế nên, nếu ngân hàng đồng ý giải chấp, đồng nghĩa với việc, khoản vay có bảo đảm của ngân hàng sẽ trở thành khoản vay không có bảo đảm. Và như vậy, ngân hàng sẽ không có quyền đối với căn hộ mà chủ đầu tư sẽ bán cho người mua. Do đó, tại nhiều dự án đầu tư xây dựng

nhà ở, chủ đầu tư đã vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Nhà ở năm 2014 khi bán nhà cho người mua mà không làm thủ tục giải chấp và đăng ký thay đổi (rút bớt tài sản thế chấp) là căn hộ đã bán, dẫn đến những tranh chấp giữa ngân hàng và người mua.

Về bên nhận thế chấp, việc Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định quyền theo đuổi của bên nhận thế chấp cũng như hệ quả pháp lý trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp mà có sự đồng ý của bên nhận thế chấp, dẫn đến quy định về quyền truy đòi của bên nhận thế chấp tại Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ mang tính chất biểu trưng mà chưa thể phát huy giá trị thực tiễn như mong muốn của nhà làm luật. Bên cạnh đó, thực tiễn cũng đặt ra vấn đề cần phải giải quyết đó là, cần sớm làm rõ nội hàm của khái niệm “đồng ý” quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, nội dung “đồng ý” được hiểu như thế nào? Bên nhận thế chấp đồng ý cho bên thế chấp bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp nhưng vẫn duy trì hiệu lực của thỏa thuận thế chấp hay đồng ý bán và giải chấp, nghĩa là chấm dứt hiệu lực của thỏa thuận thế chấp? Cụ thể, đối với trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu bên nhận thế chấp đồng ý cho chủ đầu tư bán mà không giải chấp thì bên nhận thế chấp có được tiếp tục có quyền được bảo đảm đối với bất động sản hay không? Vấn đề này chưa được pháp luật thực định quy định rõ ràng. Theo Điều 327 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp này không phải là căn cứ chấm dứt thế chấp. Theo Luật Nhà ở năm 2014, trước khi bán nhà ở, chủ đầu tư phải tiến hành giải chấp, nghĩa là, phải chấm dứt quyền thế chấp (của ngân hàng) trên bất động sản thế chấp. Cũng có cách tiếp cận

tương tự nhưng cụ thể hơn, điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định: “Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua, thì chủ đầu tư phải gửi kèm giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó”. Như vậy, nếu có biên bản thống nhất của bên mua và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở, thì chủ đầu tư sẽ được ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với người mua. Vấn đề đặt ra là, hiệu lực của việc thế chấp trong trường hợp này sẽ được tiếp tục duy trì hay chấm dứt; ngân hàng có được quyền được bảo đảm bằng căn hộ sẽ bán không? Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Nhà ở năm 2014 chưa quy định cụ thể về vấn đề này. Tuy nhiên, từ các quy định của pháp luật thực định, có thể thấy, nhà làm luật đang tiếp cận theo hướng, quyền theo đuổi (hiệu lực của quyền thế chấp) trên bất động sản không mang tính “tự động” khi bất động sản bị dịch chuyển quyền cho bên thứ ba theo đúng nguyên lý của vật quyền. Theo đó, bất động sản thế chấp trước khi bán phải thực hiện thủ tục giải chấp, nghĩa là, phải chấm dứt thế chấp trước khi thực hiện thủ tục chuyển dịch quyền sở hữu hoặc bên nhận thế chấp phải thể hiện ý chí “không phải giải chấp” trước cơ quan có thẩm quyền thông qua các chứng thư pháp lý. Cách tiếp cận này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền được bảo đảm bằng bất động sản của bên nhận thế chấp trong trường hợp bất động sản được mua bán, chuyển nhượng.

Về phía người mua nhà, quy định nói trên của pháp luật thực định, vô hình chung dẫn đến quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của

người mua nhà lại bị phụ thuộc vào nghĩa vụ giải chấp (thỏa thuận) của chủ đầu tư và ngân hàng. Quy định này đã đẩy người mua nhà vướng vào những tranh chấp pháp lý không đáng có giữa chủ đầu tư và ngân hàng. Đồng thời, người mua nhà có nguy cơ không được quyền sở hữu nhà ở, mặc dù đã đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 chỉ vì chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ giải chấp trước khi bán.

4. Một số định hướng hoàn thiện pháp luật về thế chấp bất động sản trên nền tảng của lý thuyết vật quyền

Từ thực tiễn thế chấp tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thấy nhu cầu tiếp tục hoàn thiện pháp luật về thế chấp bất động sản trên nền tảng lý thuyết vật quyền. Trên quan điểm này, tác giả cho rằng, các nguyên tắc sau cần sớm được nghiên cứu và thể chế hóa trong quy định của pháp luật thực định:

Thứ nhất, cần thừa nhận quyền bán, chuyển nhượng bất động sản của chủ sở hữu bất động sản, ngay cả trong trường hợp bất động sản được dùng để thế chấp mà không cần phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Nguyên tắc này cần được ghi nhận một cách rõ ràng trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ nguyên lý vật quyền, cần xác định nhà ở sau khi bán vẫn được xem là tài sản thế chấp. Ngân hàng vẫn có quyền xử lý khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, cần xây dựng cơ chế thanh toán tiền mua nhà theo hướng, người mua nhà trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở sẽ thanh toán tiền mua nhà trực tiếp cho ngân hàng, thay vì trả cho chủ đầu tư. Đồng thời ghi nhận nguyên tắc, quyền sở hữu nhà ở của người mua nhà vẫn được đảm bảo khi đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà

cho ngân hàng theo tiếp cận chung của khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014.

Thứ hai, cần ghi nhận nguyên tắc, bên nhận thế chấp được quyền theo đuổi bất động sản thế chấp, ngay cả khi bất động sản đang thuộc quyền (có tính chất trái quyền hoặc có tính chất vật quyền) của chủ thể khác. Theo đó, quyền của bên nhận thế chấp đối với bất động sản thế chấp vẫn có hiệu lực trong trường hợp bất động sản được dịch chuyển quyền cho bên thứ ba. Các bên có quyền và lợi ích liên quan phải tôn trọng quyền của bên nhận thế chấp đối với bất động sản thế chấp khi quyền này đã được công khai hóa thông qua thiết chế đăng ký.

Thứ ba, cần hoàn thiện hệ thống đăng ký bất

động sản theo xu hướng hiện đại, công khai và minh bạch với cơ chế tiếp cận thông tin dễ dàng và thuận lợi. Theo đó, thiết chế đăng ký phải luôn song hành trong vai trò là cơ chế hỗ trợ cho việc thực thi quyền trong quan hệ thế chấp bất động sản. Bởi lẽ, vật quyền có tính chất “mạnh mẽ” và “trực tiếp” hơn trái quyền. Vì vậy, để thực thi quyền có tính chất vật quyền, phải có cơ chế công khai và minh bạch hóa thông tin về vật quyền cho người thứ ba biết trong một cơ chế tiếp cận thông tin dễ dàng và thuận lợi. Đây chính là cơ sở, đồng thời là điều kiện tiên quyết để thực thi hiệu quả pháp luật về thế chấp bất động sản theo lý thuyết vật quyền □

1. Nguyễn Vũ, “Từ vụ The Harmona: TP. Hồ Chí Minh sẽ công khai dự án thế chấp ngân hàng”, tham khảo trực tuyến tại: [Http://cafef.vn/tu-vu-the-harmona-tphcm-se-cong-khai-du-an-the-chap-ngan-hang-20160625215053627.chn](http://cafef.vn/tu-vu-the-harmona-tphcm-se-cong-khai-du-an-the-chap-ngan-hang-20160625215053627.chn), truy cập lúc 21h ngày 19/8/2019.

2. Công văn số 5637/UBND-ĐTMT ngày 17/9/2015 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

3. Công văn số 5758/UBND-ĐT ngày 22/12/2018 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về vướng mắc, kiến nghị cần tháo gỡ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

4. Vụ siết nợ tại chung cư The Harmona: Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh lên tiếng, tham khảo trực tuyến tại: [Https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/vu-siet-no-tai-chung-cu-the-harmona-ubnd-tphcm-len-tieng-708277.html](https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/vu-siet-no-tai-chung-cu-the-harmona-ubnd-tphcm-len-tieng-708277.html), truy cập lúc 21h ngày 19/8/2019.

5. PGS.TS. Dương Đăng Huệ, ThS. Trần Thu Hương, Điểm mới cơ bản và những vấn đề còn tồn tại của Phần thứ hai “Quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản” trong Bộ luật Dân sự năm 2015, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số chuyên đề “Triển khai thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015”, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, năm 2016.

6. Bao gồm quyền có tính chất vật quyền và quyền có tính chất trái quyền.

7. Điều 2393 Bộ luật Dân sự Cộng hòa Pháp, Quyển IV Các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Bản dịch tương thích Bộ luật Dân sự Pháp tại thời điểm 2012, nguồn: [Thongtinphapluatdانسu.edu.vn](http://thongtinphapluatdانسu.edu.vn); Điều 2660 Bộ luật Dân sự Quebec Canada.

8. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

9. Khoản 1 Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014; điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

10. Điểm b khoản 1 Điều 11 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.