

**Tài liệu tham khảo về công tác  
đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất  
(Kèm theo Công văn số : /STP-HCBT ngày tháng 11 năm 2020)**

**I. Về áp dụng pháp luật đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

**1. Tình huống 1**

Quá trình áp dụng pháp luật, còn có cách hiểu khác nhau đối với quy định về:

- Đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm của Điều 23 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP;
- Trường hợp đăng ký thay đổi vừa rút bớt, vừa bổ sung tài sản thế chấp dẫn đến sự lúng túng trong giải quyết hồ sơ đăng ký.

**Gợi ý trả lời:**

1.1. Về đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm, Điều 23 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP đã quy định 3 trường hợp cụ thể, theo đó, Văn phòng đăng ký căn cứ vào từng trường hợp để hướng dẫn về hồ sơ và giải quyết việc đăng ký, cụ thể là:

(1) Trường hợp các bên ký hợp đồng thế chấp mới thì thực hiện việc đăng ký đối với hợp đồng thế chấp mới (quy định tại khoản 1 Điều 23);

(2) Trường hợp các bên ký hợp đồng mới, thay thế hợp đồng đã đăng ký thì người yêu cầu đăng ký thực hiện việc nộp hồ sơ để xóa đăng ký đối với hợp đồng thế chấp đã đăng ký và đăng ký thế chấp đối với hợp đồng mới (quy định tại khoản 2 Điều 23);

(3) Các bên không phải thực hiện thay đổi nếu đáp ứng đủ các điều kiện:

*Thứ nhất*, trong hợp đồng thế chấp ban đầu có điều khoản về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

*Thứ hai*, các bên chỉ ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ban đầu

*Thứ ba*, chỉ bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm mà không bổ sung tài sản bảo đảm.

1.2. Về đăng ký thay đổi trong trường hợp vừa rút bớt, vừa bổ sung tài sản thế chấp, nếu có yêu cầu đăng ký thay đổi trong trường hợp này, Văn phòng đăng ký ghi rút bớt tài sản là quyền sử dụng đất vào Giấy chứng nhận của tài sản rút bớt, đồng thời ghi thế chấp quyền sử dụng đất vào Giấy chứng nhận của tài sản được bổ sung.

## **2. Tình huống 2**

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp và đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật, sau đó, các bên ký hợp đồng thế chấp mới để tiếp tục dùng tài sản này thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Tuy nhiên, khi thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với nghĩa vụ mới được bổ sung thì Văn phòng đăng ký yêu cầu phải xóa đăng ký đối với đăng ký biện pháp bảo đảm đã đăng ký rồi mới thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm mới.

### **Gợi ý trả lời:**

Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP quy định, trường hợp bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm 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, thì người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm mới và không phải xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trước đó.

Do đó, trong trường hợp các bên thỏa thuận dùng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác và đăng ký biện pháp bảo đảm thì Văn phòng đăng ký không yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm trước đó mà thực hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm mới cho người yêu cầu đăng ký theo quy định.

## **3. Tình huống 3**

Trường hợp Công ty A đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng và đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký thế chấp theo quy định, sau đó, Công ty A có nhu cầu tách thửa đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp thành nhiều thửa đất khác nhau. Việc tách thửa có sự đồng ý của ngân hàng và không làm thay đổi người sử dụng đất. Sau khi tách thửa, các thửa đất vẫn tiếp tục được dùng để thế chấp. Trong trường hợp này, Văn phòng đăng ký đất đai cần thực hiện đăng ký thế nào?

### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định về các trường hợp xóa đăng ký tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm thì trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà sau khi tách thửa, quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mới tách vẫn là tài sản thế chấp, đồng thời, thông tin về người sử dụng đất không thay đổi so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc các trường hợp xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

Ngoài ra, theo khoản 8 Điều 16 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế

chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, “*Trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký thế chấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 13 của Thông tư này, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc **các trường hợp khác** theo quy định của pháp luật đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu các bên xóa đăng ký thế chấp trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai*”. Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm i khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức là một trong các trường hợp đăng ký biến động đất đai.

Ngoài ra, quy định về trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa đất tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (được sửa đổi theo quy định tại khoản 49 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) cũng không có quy định về việc phải xóa đăng ký thế chấp trong trường hợp tách thửa khi quyền sử dụng đất đang thế chấp.

Từ các căn cứ nêu trên, có thể thấy, việc thế chấp giữa các bên vẫn còn tồn tại, tài sản thế chấp không có sự thay đổi về bản chất, đồng thời không có sự thay đổi thông tin về bên thế chấp (người sử dụng đất). Bên cạnh đó, vì các bên không phải xóa đăng ký thế chấp nên việc đăng ký thế chấp vẫn còn hiệu lực. Do đó, tuy pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về đăng ký thay đổi đối với trường hợp này, nhưng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các đăng ký thế chấp còn hiệu lực, qua đó bảo đảm tính ổn định của các giao dịch hợp pháp, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên tham gia giao dịch và hạn chế rủi ro pháp lý phát sinh thì sau khi tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các thửa đất mới tách, Văn phòng đăng ký đất đai có thể vận dụng hướng dẫn tại khoản 9 Điều 16 Thông tư số 07/2019/TT-BTP để ghi lại nội dung đăng ký thế chấp vào các Giấy chứng nhận mới.

## **II. Về trình tự, thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất**

### **1. Tình huống 1**

Theo quy định của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 116/2018/NĐ-CP ngày 07/9/2018 ngày 07/9/2018 của Chính phủ) thì khi đăng ký biện pháp bảo đảm để vay vốn tại tổ chức tín dụng để sản xuất, kinh doanh, cá nhân, hộ gia đình không phải nộp phí đăng ký. Tuy nhiên,

đa số hợp đồng thế chấp không thể hiện mục đích sử dụng vốn vay, do đó Văn phòng đăng ký không có căn cứ để thực hiện việc miễn phí đăng ký.

**Gợi ý trả lời:**

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, cá nhân, hộ gia đình là đối tượng không phải nộp phí khi thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn, thì người yêu cầu đăng ký nộp một trong các loại giấy tờ là (i) Hợp đồng thế chấp (hoặc hợp đồng tín dụng) có điều khoản về việc cá nhân, hộ gia đình sử dụng vốn vay phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn hoặc (ii) Văn bản xác nhận (có chữ ký và con dấu) của tổ chức tín dụng về việc cá nhân, hộ gia đình vay vốn sử dụng vào một trong các lĩnh vực phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực). Do đó, khi thực hiện đăng ký, nếu hợp đồng thế chấp không có điều khoản thể hiện mục đích vay vốn thì các tổ chức tín dụng chủ động cung cấp văn bản chứng nhận đối với các cá nhân, hộ gia đình vay vốn để phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn trong hồ sơ đăng ký để Văn phòng đăng ký đất đai có cơ sở thực hiện việc miễn phí theo quy định của pháp luật.

**2. Tình huống 2**

Trường hợp bên thế chấp phá dỡ hoàn toàn nhà ở đã thế chấp để xây dựng mới. Việc phá dỡ nhà ở đã thế chấp để xây dựng mới có sự đồng ý của Ngân hàng. Trong trường hợp này, việc đăng ký thế chấp được thực hiện như thế nào?

**Gợi ý trả lời:**

Do tài sản thế chấp bao gồm cả quyền sử dụng đất và nhà ở, nên trường hợp nhà ở đã thế chấp bị phá dỡ hoàn toàn để xây nhà ở mới không thuộc các trường hợp xóa đăng ký theo quy định tại điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP. Theo quy định của khoản 3 Điều 237 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp tài sản bị tiêu hủy thì quyền sở hữu chấm dứt. Do đó, khi nhà ở bị phá dỡ hoàn toàn, quyền sở hữu đối với nhà ở chấm dứt và nhà ở đó không còn là tài sản thế chấp. Ngoài ra, theo quy định của khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP thì “Rút bớt tài sản bảo đảm”, “Bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên không ký kết hợp đồng bảo đảm mới” và “Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành” thuộc trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì: “Trường hợp có nhiều

*tài sản thế chấp trong một hợp đồng thế chấp mà các bên có yêu cầu đăng ký thay đổi với nội dung vừa rút bớt vừa bổ sung một hoặc một số tài sản thế chấp mà không thuộc trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm c khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP (ví dụ: rút bớt 01 thửa đất đã thế chấp, bổ sung 02 tài sản gắn liền với đất) thì người yêu cầu đăng ký chỉ cần nộp một (01) bộ hồ sơ yêu cầu đăng ký thay đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 43 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP”.*

Căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên, trường hợp các bên thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở và đã đăng ký nội dung này, sau đó bên thế chấp phá dỡ hoàn toàn nhà ở này và xây dựng nhà ở mới trên đất, nếu nhà ở mới xây dựng đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, các bên thỏa thuận dùng nhà ở đó để thế chấp và chỉ sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (không ký kết hợp đồng thế chấp mới) thì thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (để rút bớt tài sản bảo đảm là nhà ở đã được phá dỡ và bổ sung tài sản thế chấp là nhà ở mới xây dựng) theo quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP. Trường hợp các bên đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nhà ở và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (để rút bớt tài sản bảo đảm là nhà ở đã được phá dỡ và thay đổi do tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành).

### **3. Tình huống 3**

Trường hợp bên thế chấp coi nói nhà ở đã thế chấp dẫn đến thay đổi thông tin so với thông tin đã đăng ký. Việc coi nói nhà ở đã thế chấp có sự đồng ý của Ngân hàng. Trong trường hợp này, việc đăng ký thế chấp được thực hiện như thế nào?

#### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định của Điều 18, Điều 21 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, trường hợp tài sản gắn liền với đất, bao gồm cả nhà ở đã thế chấp có sự thay đổi hiện trạng khác với thông tin trên Giấy chứng nhận tại thời điểm thế chấp không thuộc các trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, đồng thời, cũng không thuộc các trường hợp xóa đăng ký.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 9 Điều 16 Thông tư số 07/2019/TT-BTP thì: *“Trường hợp có sự thay đổi thông tin về bên thế chấp; thay đổi thông tin về thửa đất thế chấp do dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất, thay đổi hiện trạng tài sản gắn liền với đất khác với thông tin trên Giấy chứng nhận thì các bên thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận*

*hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai mà không thực hiện việc đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký. Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp đổi thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi lại nội dung đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận mới xây dựng”.*

Căn cứ vào quy định nêu trên của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP, trường hợp nhà ở đã thế chấp được coi nói dẫn đến thay đổi hiện trạng khác với thông tin trên Giấy chứng nhận tại thời điểm đăng ký thế chấp, các bên không thực hiện việc đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký và không phải xóa đăng ký.

#### **4. Tình huống 4**

Trường hợp ban đầu các bên thỏa thuận chỉ thế chấp quyền sử dụng đất; sau đó bên thế chấp xây dựng thêm nhà ở trên đất và thỏa thuận với Ngân hàng thế chấp thêm nhà ở đó. Trong trường hợp này, nếu các bên không ký kết hợp đồng thế chấp mới thì thực hiện đăng ký thế chấp như thế nào?

##### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, trường hợp “*Bổ sung tài sản bảo đảm mà các bên không ký kết hợp đồng bảo đảm mới*” thuộc một trong các trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký.

Do đó, trường hợp xây dựng nhà ở mới trên đất sau khi thế chấp quyền sử dụng đất mà nhà ở đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, các bên thỏa thuận dùng nhà ở đó để thế chấp và chỉ sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (không ký kết hợp đồng thế chấp mới) thì thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (để bổ sung tài sản thế chấp là nhà ở) theo quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP và Thông tư số 07/2019/TT-BTP.

#### **5. Tình huống 5**

Trên thực tế, một số cơ quan đăng ký yêu cầu người đi nộp hồ sơ đăng ký thế chấp phải là bên thế chấp, trường hợp ngân hàng nộp hồ sơ đăng ký thế chấp thì phải có hợp đồng ủy quyền của chủ sở hữu cho ngân hàng với lý do là ngân hàng chưa giải ngân, chưa cho vay thì không có quyền đi đăng ký thế chấp. Vậy trong trường hợp này, ngân hàng nhận thế chấp có được nộp hồ sơ đăng ký thế chấp không?

##### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP thì “*người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký, sửa chữa sai sót, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bao gồm: **Bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm;** bên bán tài sản, bên mua tài sản trong trường hợp chuyển nhượng, mua bán tài sản có bảo lưu quyền sở hữu (sau đây gọi chung là bên bảo đảm, bên nhận 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 biện pháp bảo đảm hoặc người đại diện hợp pháp của các chủ thể này. Trường hợp thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, thì bên bảo đảm mới, bên nhận bảo đảm mới là người yêu cầu đăng ký*”. Như vậy, bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc người đại diện hợp pháp của các chủ thể này đều có thể là người yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, bao gồm cả đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và người này có trách nhiệm “*kê khai đầy đủ, chính xác, đúng sự thật, phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết và chịu trách nhiệm về thông tin đã kê khai, cung cấp, trong trường hợp gây thiệt hại, thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*” (khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/NĐ-CP). Bên cạnh đó, trên mẫu Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ban hành kèm theo Thông tư số 07/2019/TT-BTP, tại Mục xác định “*Người yêu cầu đăng ký*” cũng thể hiện các bên tham gia thế chấp có thể lựa chọn người yêu cầu đăng ký là bên thế chấp, bên nhận thế chấp hoặc người đại diện của bên thế chấp, bên nhận thế chấp.

Căn cứ vào quy định pháp luật nêu trên, việc cơ quan đăng ký yêu cầu người nộp hồ sơ đăng ký thế chấp phải là bên thế chấp hoặc trường hợp bên nhận thế chấp nộp hồ sơ đăng ký thế chấp thì phải có hợp đồng ủy quyền của bên thế chấp (chủ sở hữu) là chưa phù hợp.

## **6. Tình huống 6**

Ngân hàng cho khách hàng vay vốn và nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Sau đó khách hàng xây nhà xưởng trên đất và có nhu cầu được chứng nhận quyền sở hữu đối với khu nhà xưởng này. Vậy, trong trường hợp này, ngân hàng có phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất trước khi khách hàng chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng trên phần đất đã thế chấp hay không?

### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 07/2019/TT-BTP thì “*Trường hợp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp trước khi tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận thì việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực, khi thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài*

*sản trên Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu các bên phải xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.”*

Như vậy, theo quy định nêu trên của Thông tư số 07/2019/TT-BTP, trong trường hợp này, Ngân hàng không cần xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất trước khi khách hàng thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà xưởng trên phần đất đã thế chấp.

### **7. Tình huống 7**

Ngân hàng nhận thế chấp nhiều thửa đất và đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai. Do khách hàng vay không trả được nợ nên Ngân hàng thực hiện xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn vay. Tuy nhiên, Ngân hàng mới xử lý được một số thửa đất. Vậy, trong trường hợp này, Ngân hàng có phải xóa đăng ký để người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hay không?

#### **Gợi ý trả lời:**

Theo quy định tại khoản 7 Điều 16 Thông tư số 07/2019/TT-BTP thì trường hợp trong Phiếu yêu cầu có kê khai nhiều tài sản thế chấp mà khi xử lý tài sản thế chấp, các bên mới xử lý được một hoặc một số tài sản, thì thực hiện đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp đã được xử lý. Do đó, trong trường hợp Ngân hàng mới xử lý được một số thửa đất trong số các thửa đất thế chấp, để người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, ngân hàng ***không cần phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp mà thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký*** (rút bớt quyền sử dụng đất là các tài sản đã được xử lý) theo quy định tại các Điều 43 và 48 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.

### **8. Tình huống 8**

Trên thực tế, có trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, hợp đồng thế chấp ban đầu đã đăng ký (bảo đảm nghĩa vụ của bên thế chấp), khi thực hiện đăng ký hợp đồng thế chấp thứ hai (bảo đảm nghĩa vụ cho công ty vay vốn) thì Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu ngân hàng phải nộp văn bản xác nhận dư nợ, trong đó xác định rõ giá trị của khoản vay thứ nhất và giá trị của khoản vay thứ 2 với lý do ngân hàng không được cho vay vượt quá giá trị tài sản bảo đảm. Ngoài ra, khi đăng ký hợp đồng thế chấp cho nghĩa vụ thứ hai, có Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu Ngân hàng phải có văn bản về việc tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thứ 2 đã đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật không?, cụ thể là đã đáp ứng được điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 296 BLDS hay chưa?

#### **Gợi ý trả lời:**



Khoản 1 Điều 296 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, *“một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Ngoài ra, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định, *“cơ quan đăng ký không được yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ gì mà pháp luật không quy định trong hồ sơ; không được yêu cầu các bên ký kết hợp đồng sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung hợp đồng bảo đảm, nếu không thuộc trường hợp sai sót do lỗi kê khai của người yêu cầu đăng ký”*.

Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 5 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cũng quy định: *“Các bên tham gia hợp đồng thế chấp phải tự chịu trách nhiệm đối với các nội dung thoả thuận về giá trị tài sản bảo đảm, nghĩa vụ được bảo đảm...”*. Những quy định này áp dụng chung cho các quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó có trường hợp một tài sản bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ hoặc nhiều nghĩa vụ.

Như vậy, khi đăng ký thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ mà cơ quan đăng ký yêu cầu ngân hàng phải có văn bản xác nhận dư nợ hoặc văn bản về việc tài sản bảo đảm đã đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều 296 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không có cơ sở pháp lý.