|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TƯ PHÁP**Số: /BC-BTP | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  *Hà Nội, ngày tháng năm 2022* |

DỰ THẢO

BÁO CÁO SƠ KẾT

THỰC TIỄN THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2017/NĐ-CP NGÀY 01/9/2017

CỦA CHÍNH PHỦ VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2021, Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 01/01/2021 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, dự toán ngân sách nhà nước năm 2021, Bộ Tư pháp đã phối hợp với các Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai hoạt động sơ kết thực tiễn thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm (sau đây gọi là Nghị định số 102/2017/NĐ-CP)[[1]](#footnote-1). Trên cơ sở đó, Bộ Tư pháp đã xây dựng Báo cáo sơ kết thực tiễn thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP[[2]](#footnote-2):

# **A. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI, KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH**

## **I. Tình hình triển khai thi hành Nghị định**

### ***1. Xây dựng văn bản hướng dẫn thi hành***

1.1. Bộ Tư pháp trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đã phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Công an, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài chính, các Bộ, cơ quan khác có liên quan ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; tàu bay, tàu biển, động sản không phải là tàu bay, tàu biển[[3]](#footnote-3). Qua thực tiễn áp dụng, về cơ bản, các văn bản hướng dẫn đã góp phần thực thi có hiệu quả Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 và Nghị định số 102/2017/NĐ-CP; tạo cơ sở pháp lý đầy đủ hơn, đồng bộ hơn để triển khai có hiệu quả hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm; khắc phục kịp thời hạn chế, vướng mắc, bất cập phát sinh. Qua đó, góp phần thúc đẩy hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm được triển khai đồng bộ, hiệu quả hơn trong phạm vi cả nước, giảm thiểu chi phí, thủ tục cho người dân, doanh nghiệp.

1.2. Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã chủ trì, phối hợp với các Sở, cơ quan liên quan tham mưu xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản theo thẩm quyền để triển khai thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP như, quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm; quyết định công bố, sửa đổi, bổ sung thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm. Bên cạnh đó, các địa phương đã chỉ đạo cơ quan chuyên môn tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương.

### ***2. Tập huấn, tuyên truyền, phổ biến pháp luật***

2.1. Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan và một số địa phương triển khai theo hình thức phù hợp[[4]](#footnote-4) hoặc hỗ trợ báo cáo viên theo đề nghị của địa phương[[5]](#footnote-5) trong tập huấn, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm cho các hiệp hội, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân là đối tượng chịu tác động trực tiếp của pháp luật; việc tuyên truyền pháp luật đã được thực hiện bằng nhiều hình thức đa dạng như, xây dựng ấn phẩm chuyên san, cung cấp thông tin trên Hệ thống một cửa và dịch vụ công hoặc qua Website về đăng ký biện pháp bảo đảm...

2.2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã kịp thời chỉ đạo việc triển khai các văn bản pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến rộng rãi theo nhiều hình thức như, tổ chức hội nghị, đăng tải trên Website của Hội đồng phổ biến giáo dục pháp luật hoặc chủ động, phối hợp với Bộ Tư pháp tổ chức tập huấn, bồi dưỡng chuyên sâu pháp luật.

Kết quả nêu trên đã góp phần nâng cao hiểu biết, kiến thức pháp luật, ý thức, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền và của người dân, doanh nghiệp trong đăng ký biện pháp bảo đảm.

### ***3. Kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật***

3.1. Bộ Tư pháp đã phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải tổ chức thực hiện hoạt động kiểm tra và theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại một số cơ quan đăng ký, cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm[[6]](#footnote-6) trên nguyên tắc vừa đảm bảo hiệu quả công tác quản lý nhà nước, vừa thuận lợi cho chủ thể được kiểm tra. Trong đó, lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được xác định là lĩnh vực trọng tâm[[7]](#footnote-7).

3.2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã triển khai thực hiện kiểm tra công tác đăng ký biện pháp bảo đảm, khảo sát, theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Các hoạt động nêu trên đã góp phần ghi nhận kịp thời các kết quả đạt được để kế thừa, phát huy; nắm bắt được những vấn đề còn chưa hiệu quả trong thi hành pháp luật hoặc bất cập, vướng mắc trong quy định của pháp luật. Qua đó, đề xuất cấp có thẩm quyền có giải pháp khắc phục phù hợp; góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm, hoàn thiện thể chế.

### ***4. Hướng dẫn, giải đáp vướng mắc pháp luật, nghiệp vụ***

Ở Trung ương, Bộ Tư pháp đã trực tiếp hoặc phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Giao thông vận tải, các Bộ, cơ quan khác liên quan; ở địa phương, Sở Tư pháp trong phạm vi thẩm quyền đã chủ trì, phối hợp với các Sở, cơ quan liên quan hoặc phối hợp với Bộ Tư pháp để tiếp nhận, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc về pháp luật, nghiệp vụ[[8]](#footnote-8) theo đề nghị của cơ quan đăng ký, cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có thẩm quyền liên quan hoặc theo yêu cầu của người dân, doanh nghiệp. Qua đó, góp phần đảm bảo thống nhất hơn về áp dụng pháp luật, hiệu quả của hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH

### ***1. Kết quả đạt được***

Sau gần 04 năm thực hiện, Nghị định số 102/2017/NĐ-CP đã có nhiều tác động tích cực, hiệu quả đối với đời sống kinh tế - xã hội nói chung và công tác đăng ký biện pháp bảo đảm của nước ta nói riêng, trong đó:

- Góp phần bảo đảm tính khả thi trong quy định của BLDS năm 2015, luật khác liên quan về thực hiện quyền, nghĩa vụ của người dân, doanh nghiệp trong bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; đồng bộ, thống nhất với quy định pháp luật về tổ chức, hoạt động của cơ quan liên quan; khắc phục được những vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tiễn thuộc thẩm quyền của Chính phủ; đáp ứng tốt hơn yêu cầu về cải cách thủ tục hành chính, xây dựng hệ thống dịch vụ công, trong đó bảo đảm thuận lợi, thân thiện, tiết kiệm chi phí cho người dân, doanh nghiệp trong đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Tạo khuôn khổ pháp lý đồng bộ hơn cho sự vận hành của thiết chế đăng ký biện pháp bảo đảm, tăng cường khả năng và cơ hội tiếp cận vốn cho người dân, doanh nghiệp; phát huy vai trò của đăng ký biện pháp bảo đảm là một trong những công cụ pháp lý để đảm bảo an toàn, phòng ngừa rủi ro, hạn chế tranh chấp phát sinh trong giao dịch và đảm bảo hơn về sự phát triển, ổn định của kinh tế - xã hội;

- Giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thông tin đầy đủ hơn về tài sản, giao dịch trong lĩnh vực bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; góp phần xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách liên quan, nhất là trong đảm bảo an toàn tín dụng, phòng ngừa phát sinh nợ xấu hoặc hỗ trợ cho công tác bổ trợ tư pháp, tố tụng, thi hành án;

- Các quy định mới của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về nguyên tắc đăng ký, về thời điểm có hiệu lực của đăng ký, trường hợp được từ chối đăng ký, hồ sơ, thủ tục đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản, công bố thông tin về biện pháp bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình ... đã góp phần khắc phục được bất cập, vướng mắc trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm. Qua đó, đóng góp quan trọng về hành lang pháp lý cho hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm và về kết quả chung trong thực tiễn thực hiện các hoạt động này (thể hiện tại Phụ lục số 03 kèm theo Báo cáo này).

### ***2. Bất cập, hạn chế***

#### ***2.******1.*** ***Trong tổ chức thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP***

2.1.1. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, tập huấn nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm còn chưa thực sự đồng đều; một số nội dung tập huấn chưa mang tính chuyên sâu, tính hiệu quả còn chưa thực sự cao. Trong đó, việc tập huấn, bồi dưỡng kỹ năng riêng cho cán bộ, công chức của cơ quan được địa phương giao phụ trách công tác tham mưu trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm còn thiếu tính thường xuyên[[9]](#footnote-9).

2.1.2. Việc kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật mới chỉ được tập trung ở một số địa phương, một số nội dung, lĩnh vực, dẫn tới chưa bao quát được hết sai sót, vướng mắc, bất cập trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm.

2.1.3. Về nguồn lực để thực hiện

a) Sở Tư pháp một số địa phương còn gặp khó khăn trong việc giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm do nguồn lực về con người và tài chính còn chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu.

b) Cơ quan đăng ký ở một số địa phương có số lượng viên chức làm công tác đăng ký còn mỏng, kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ, cơ sở vật chất, trang thiết bị của nhiều cơ quan đăng ký còn hạn chế chưa đáp ứng được yêu cầu trong tổ chức, hoạt động. Trong khi đó, khối lượng yêu cầu đăng ký nhiều và việc giải quyết hồ sơ đăng ký phải đảm bảo đúng thời hạn nên còn tạo ra nhiều khó khăn, thực tế một số địa phương đã thực hiện linh hoạt để giải quyết khó khăn này dẫn tới việc áp dụng thời hạn trả kết quả đăng ký còn chưa thống nhất.

#### ***2.2. Trong quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP***

###### 2.2.1. Về các trường hợp đăng ký (Điều 4)

- Các trường hợp đăng ký ghi nhận tại Nghị định chưa cập nhật, chưa bao quát hết các trường hợp đăng ký đối với biện pháp bảo đảm được xác lập, thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan hoặc các trường hợp đăng ký theo yêu cầu của người dân, doanh nghiệp như: (i) cầm cố tài sản, đặt cọc; (ii) thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu; (iii) bảo đảm bằng tài sản là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng.

Bên cạnh đó, Nghị định cũng chưa quy định cụ thể các trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của từng cơ quan đăng ký;

###### 2.2.2. Về thời điểm có hiệu lực của đăng ký (Điều 5)

- Quy định về các trường hợp không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực của đăng ký biện pháp bảo đảm (khoản 3 Điều 5) có viện dẫn đến trường hợp đăng ký thay đổi tại khoản 5 Điều 18 Nghị định về việc yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đã kê khai trong phiếu yêu cầu đăng ký là chưa tách bạch được các trường hợp làm thay đổi hiệu lực đăng ký và các trường hợp không làm thay đổi hiệu lực của việc đăng ký.

- Chưa có quy định đầy đủ về thời điểm phát sinh hiệu lực đăng ký đối với nội dung được đăng ký thay đổi tại Điều 18 của Nghị định.

###### 2.2.3. Về nguyên tắc đăng ký (Điều 7)

Quy định của Nghị định chưa bao quát được: (i) Nguyên tắc đối với việc đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; (ii) Cơ chế đăng ký riêng đối với một số trường hợp có tính ngoại lệ so với nguyên tắc đăng ký tại khoản 1 Điều 7 như đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất, tài sản của doanh nghiệp tư nhân; thông tin về tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác…; (iii) Điều kiện để thực hiện việc từ chối đăng ký.

###### 2.2.4. Về người yêu cầu đăng ký (Điều 8)

- Quy định liên quan về người yêu cầu đăng ký của Nghị định chưa bao quát được trường hợp cá nhân, pháp nhân mua, nhận chuyển nhượng, nhận chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm mà không thông qua xử lý tài sản bảo đảm theo thủ tục thi hành án có yêu cầu xóa đăng ký.

- Một số nội dung đã được ghi nhận còn thiếu cơ chế pháp lý cụ thể để đảm bảo tính khả thi, thống nhất trong áp dụng pháp luật. Ví dụ: Nghị định ghi nhận người yêu cầu đăng ký xóa đăng ký là cơ quan Thi hành án dân sự trong trường hợp bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm không thực hiện xóa đăng ký. Tuy nhiên, Nghị định lại không có quy định cụ thể về căn cứ, thời hạn để xác định “bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm không thực hiện xóa đăng ký”, dẫn đến không rõ thời điểm phát sinh thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan Thi hành án dân sự trong yêu cầu xóa đăng ký, nhiều trường hợp gây khó khăn cho việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm bị xử lý.

- Chưa có cơ chế pháp lý cụ thể về trường hợp có hành vi giả mạo giấy tờ, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký, nhất là về trách nhiệm của người có hành vi giả mạo; quyền, nghĩa vụ liên quan của cơ quan đăng ký và hậu quả pháp lý của việc đăng ký biện pháp bảo đảm bị thay đổi, bị xóa trong trường hợp này.

###### 2.2.5. Về cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm (Điều 9)

Quy định về Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm đối với “tài sản không thuộc thẩm quyền đăng ký của các cơ quan quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 9” trong nhiều trường hợp còn thiếu tính khả thi do không có đủ cơ chế pháp lý để xác định một tài sản cụ thể thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký nào, ví dụ, tài sản dùng để bảo đảm là công trình phụ trợ theo quy định của Luật Xây dựng, pháp luật về đất đai.

###### 2.2.6. Về các trường hợp từ chối đăng ký (Điều 15)

Quy định về các trường hợp từ chối đăng ký còn chưa bao quát hết được các trường hợp cần từ chối hoặc nội dung quy định còn chưa rõ ràng dẫn đến việc áp dụng không thống nhất khi từ chối đăng ký, như:

- Việc từ chối đăng ký theo nội dung của bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc theo nội dung văn bản đề nghị của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng;

- Việc từ chối đăng ký do phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin lưu giữ tại cơ quan đăng ký quy định tại điểm b khoản 1 còn chưa rõ ràng, chưa có cơ chế pháp lý cụ thể về việc khắc phục thông tin không phù hợp, dẫn tới còn có trường hợp từ chối đăng ký dựa trên căn cứ có thể khắc phục được, ví dụ từ chối đăng ký thế chấp trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất, tài sản của doanh nghiệp tư nhân… Khắc phục tình trạng này, Bộ Tư pháp cũng đã có quy định hướng dẫn tại Điều 12 Thông tư số 07/2019/TT-BTP, để đảm bảo sự ổn định về cơ sở pháp lý, cần nghiên cứu, pháp điển hóa quy định liên quan tại Thông tư này vào Nghị định.

2.2.7. Về các trường hợp đăng ký thay đổi (Điều 18)

- Chưa bao quát được các trường hợp có yêu cầu đăng ký thay đổi do thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do mua bán, chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ; chưa có cơ chế pháp lý cụ thể về thủ tục, hồ sơ trong giải quyết một số trường hợp thay đổi thông tin liên quan đến bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người đại diện của bên bảo đảm, của bên nhận bảo đảm; trường hợp bảo đảm bằng nhiều tài sản mà cơ quan có thẩm quyền kê biên hoặc các bên xử lý một hoặc một số tài sản; trường hợp thay đổi các nội dung khác mà người yêu cầu đăng ký đã kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký;

- Chưa đồng bộ nội dung quy định về đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm với quy định về xóa đăng ký biện pháp bảo đảm tại Điều 21 của Nghị định;

- Quy định về yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đã kê khai trong Phiếu yêu cầu đăng ký còn chưa rõ ràng, có thể dẫn tới cách hiểu khác nhau, dẫn tới sự thiếu thống nhất trong thực hiện đăng ký thay đổi và cần được quy định rõ theo hướng, yêu cầu sửa chữa sai sót nội dung đã đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký;

###### 2.2.8. Về sửa chữa sai sót nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (Điều 20)

Nghị định chưa có cơ chế pháp lý rõ ràng để đảm bảo sự bình đẳng, minh bạch hơn trong xác định các trường hợp có sai sót và trong xác định trách nhiệm về sai sót do lỗi của cơ quan đăng ký, do lỗi của người yêu cầu đăng ký hoặc do lỗi của cả cơ quan đăng ký và người yêu cầu đăng ký.

2.2.9. Về các trường hợp xóa đăng ký (Điều 21)

- Chưa quy định cụ thể về xóa đăng ký đối với trường hợp một nghĩa vụ được bảo đảm bằng nhiều tài sản hoặc trong trường hợp bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm thỏa thuận xử lý một phần tài sản bảo đảm; xóa đăng ký theo yêu cầu của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng, cơ quan, người có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật; xóa đăng ký đối với trường hợp tàu bay không còn đăng ký quốc tịch Việt Nam; xóa đăng ký trong trường hợp bên nhận bảo đảm là pháp nhân bị giải t thể.

- Chưa tách bạch về hiệu lực của đăng ký giữa trường hợp xóa đăng ký do biện pháp bảo đảm chấm dứt và trường hợp có bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc đăng ký biện pháp bảo đảm phải bị hủy.

###### 2.2.10. Về hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm và chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (các điều 24, 25, 32, 33, 39, 40, 41, 42, 46, 50 và 51)

- Quy định về hồ sơ đăng ký chưa bao quát được các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm theo yêu cầu, ví dụ: đăng ký cầm cố động sản, đăng ký đặt cọc, đăng ký bảo lưu quyền sở hữu đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có áp dụng bảo lưu quyền sở hữu…

- Quy định về hồ sơ đăng ký thế chấp dự án chưa bao quát được tất cả các dự án đầu tư được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm cả dự án đầu tư không sử dụng đất, dự án đầu tư không phải công trình xây dựng hoặc chỉ thế chấp tài sản thành phần của dự án đầu tư; chưa tách bạch quy định về hồ sơ đăng ký lần đầu cho trường hợp chủ đầu tư dùng toàn bộ dự án đầu tư để thế chấp và trường hợp chủ đầu tư chỉ dùng tài sản thuộc dự án đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

- Đối với hồ sơ đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, một trong các giấy tờ có trong hồ sơ là “Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở”. Trong thực tiễn, có nhiều dạng hợp đồng có bản chất là mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư và người mua, nhưng có tên gọi khác như “Hợp đồng góp vốn đầu tư”, “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản”, “Hợp đồng giữ chỗ”… , dẫn đến tình trạng cơ quan đăng ký chưa có cơ sở pháp lý đầy đủ để xác định các hợp đồng này có được coi là “hợp đồng mua bán nhà ở” hay không.

- Quy định về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang đăng ký thế chấp nhà ở còn thiếu tính khả thi và tính thực tế, dẫn đến tỷ lệ các bên liên quan áp dụng cơ chế chuyển tiếp đăng ký này còn thấp hoặc nếu có áp dụng thì gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Ngoài ra, việc Nghị định quy định riêng về đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, độc lập với đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền tài sản khác phát sinh từ hợp đồng là chưa thống nhất về bản chất pháp lý của loại tài sản này và thủ tục đăng ký. Bên cạnh đó, việc quy định về thời điểm có hiệu lực của đăng ký biện pháp bảo đảm tại điểm a khoản 3 Điều 5 còn có thể dẫn tới cách hiểu khác nhau về thứ tự ưu tiên thanh toán cho người nhận thế chấp, nhất là trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp trộn lẫn giữa tài sản sẵn có và tài sản hình thành trong tương lai.

- Chưa có quy định chung, thống nhất về chữ ký, con dấu sử dụng trong đăng ký; chưa có quy định cụ thể về trường hợp người yêu cầu đăng ký sử dụng hoặc thay đổi chữ ký của người đứng đầu chi nhánh, văn phòng đại diện của pháp nhân, con dấu của chi nhánh của pháp nhân trên các biểu mẫu, tài liệu thuộc thành phần hồ sơ đăng ký khi đăng ký biện pháp bảo đảm.

###### 2.2.11. Về hồ sơ xóa đăng ký (các điều 29, 37, 47 và 50)

Quy định về hồ sơ xóa đăng ký chưa có cơ chế pháp lý về việc xóa đăng ký theo thỏa thuận nhưng một trong các bên không hợp tác, không thiện chí hoặc không đủ điều kiện để thực hiện việc xóa đăng ký; chưa có cơ chế pháp lý về việc xóa đăng ký trong trường hợp thông tin của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm có sự thay đổi so với thông tin đã được đăng ký thì trường hợp nào phải đăng ký thay đổi, trường hợp nào không phải đăng ký thay đổi trước khi thực hiện xóa đăng ký.

###### 2.2.12. Về trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm (Điều 63)

Quy định về trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm còn thiếu tính khả thi trong một số nội dung, đặc biệt là sự đồng bộ giữa phương thức trao đổi thông tin với phương thức đăng ký biện pháp bảo đảm (ví dụ đăng ký trực tuyến) trong việc cơ quan đăng ký cung cấp thông tin cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền.

Ngoài ra, Nghị định còn thiếu cơ chế đồng bộ giữa trao đổi thông tin về tài sản bảo đảm đặc thù với thủ tục đăng ký tài sản lần đầu liên quan đến hàng hóa luân chuyển (ví dụ ô tô) mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký khi đưa vào giao dịch, xác lập quyền sở hữu.

###### 2.2.13. Về nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm (Điều 66)

###### Quy định Sở Tư pháp có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương chưa đảm bảo phù hợp với thực tiễn hoạt động; chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện quản lý nhà nước, dẫn đến khó khăn trong việc thực thi.

###### 2.2.14. Về Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm (Điều 67)

Thực tế tài sản dùng để bảo đảm và các nghĩa vụ được bảo đảm là rất đa dạng, do đó, Hệ thống dữ liệu đăng ký biện pháp bảo đảm hiện hành cũng đa dạng và đang thuộc sự quản lý của nhiều cơ quan quản lý khác nhau. Nghị định số 102/2017/NĐ-CP cũng đã quy định về xây dựng, vận hành, quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm, nhưng còn thiếu cơ chế pháp lý cụ thể để đảm bảo tính khả thi của quy định này.

###### 2.2.15.Về biểu mẫu đăng ký biện pháp bảo đảm

Nghị định chưa có quy định về cơ chế pháp lý trong việc xây dựng biểu mẫu đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm; chưa có quy định cụ thể về các biểu mẫu sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm để đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật về thủ tục hành chính.

##### ***2.3. Trong đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với những thay đổi của pháp luật liên quan***

Sau thời điểm Nghị định có hiệu lực, Quốc hội đã ban hành một số văn bản luật có quy định liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm như Luật Chứng khoán năm 2019, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2020…; Chính phủ đã ban hành Nghị định số 21/2021/NĐ-CP với nhiều cơ chế pháp lý mới liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm trong xác định tài sản bảo đảm, xác lập, thực hiện hợp đồng bảo đảm, biện pháp bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm. Thực tế xây dựng pháp luật này dẫn tới một yêu cầu khách quan là Nghị định cần được rà soát, sửa đổi, bổ sung để đảm bảo sự đồng bộ hơn, thống nhất hơn với những thay đổi của pháp luật liên quan (Xem Phụ lục số 04 gửi kèm theo Báo cáo này).

## **III. NGUYÊN NHÂN CỦA BẤT CẬP, HẠN CHẾ**

### ***1. Nguyên nhân khách quan***

- *Thứ nhất,* quy định về quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thời gian qua đã được sửa đổi, bổ sung tại một số văn bản luật, Nghị định của Chính phủ có liên quan dẫn tới một số quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP trở nên không còn phù hợp hoặc chưa bao quát được các vấn đề pháp lý mới phát sinh do có sự thay đổi của pháp luật về nội dung.

- *Thứ hai,* sự phát triển đa dạng của quan hệ kinh tế - xã hội, của quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm dẫn đến một số quy định của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP chưa bao quát hết các tình huống phát sinh trong thực tiễn.

### ***2. Nguyên nhân chủ quan***

*Thứ nhất,* việc xây dựng Nghị định số 102/2017/NĐ-CP trong một số trường hợp cụ thể chưa đánh giá được hết tác động, chưa bao quát được hết các vấn đề liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm phát sinh trong thực tiễn.

*Thứ hai*, công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bên cạnh kết quả đạt được thì còn một số khu vực, lĩnh vực còn chưa thực sự sâu rộng, chưa thường xuyên, hiệu quả còn chưa cao dẫn tới còn thiếu sự thống nhất nhận thức về áp dụng, thi hành pháp luật trong một số trường hợp cụ thể hoặc làm cho người dân, doanh nghiệp còn khó khăn trong việc cập nhật quy định mới, thủ tục, hồ sơ mới theo quy định pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- *Thứ ba*, vai trò phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền ở một số khu vực, lĩnh vực hoặc nội dung về thực hiện quyền, nghĩa vụ của người dân, doanh nghiệp trong đăng ký biện pháp bảo đảm còn chưa thực sự đồng bộ, chưa thống nhất nhận thức về áp dụng pháp luật dẫn tới làm giảm tính thuận lợi về mặt thủ tục, làm phát sinh thêm chi phí cho người dân, doanh nghiệp trong đăng ký biện pháp bảo đảm.

*- Thứ tư,* nguồn lực về cơ sở vật chất và con người cho cơ quan đăng ký, cơ quan quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm ở một số địa phương còn chưa được quan tâm đầy đủ.

# **B. ĐỀ XUẤT**

1. Về công tác hoàn thiện thể chế: Chính phủ xây dựng Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP vì qua kết quả sơ kết, Bộ Tư pháp nhận thấy, việc khắc phục những bất cập, hạn chế hoặc đáp ứng giải quyết những vấn đề mới phát sinh sẽ làm tác động đến việc cần sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc kỹ thuật pháp lý đối với khoảng 70% tổng số điều của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP.

2. Về công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm: Bộ Tư pháp cần phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan, các địa phương trong đẩy mạnh hơn, tăng cường giải pháp hiệu quả hơn trong tập huấn, tuyên truyền, phổ biến pháp luật, hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Chính phủ chỉ đạo các Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, địa phương có liên quan trong phạm vi chức năng, thẩm quyền cần có giải pháp phù hợp để nâng cao hơn hiệu quả trong tổ chức thi hành quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm; phối hợp với Bộ Tư pháp trong thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm và trong xây dựng, vận hành, quản lý Hệ thống dữ liệu quốc gia về biện pháp bảo đảm.

Trên đây là kết quả sơ kết thực tiễn thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Bộ Tư pháp xin báo cáo Chính phủ./.

|  |  |
| --- | --- |
| *Nơi nhận:*  - Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);  - Phó Thủ tướng Chính phủ Phạm Bình Minh (để báo cáo);  - Bộ trưởng (để báo cáo);  - Văn phòng Chính phủ (để phối hợp);  - Lưu: VT, Cục ĐKQGGDBĐ. | KT. BỘ TRƯỞNG  THỨ TRƯỞNG  Nguyễn Khánh Ngọc |

PHỤ LỤC 01

CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÃ THỰC HIỆN TRONG SƠ KẾT NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2017/NĐ-CP

Để đảm bảo hoạt động sơ kết và kết quả sơ kết được khách quan, toàn diện và hiệu quả, Bộ Tư pháp đã triển khai các hoạt động:

1. Gửi Công văn số 325/BTP-ĐKGDBĐ ngày 03/02/2021 đề nghị các Bộ, cơ quan, địa phương, đơn vị, tổ chức có liên quan thực hiện hoạt động sơ kết và gửi văn bản về Bộ Tư pháp[[10]](#footnote-10);

2. Tổ chức các cuộc họp mở rộng và lấy ý kiến bằng văn bản vào dự thảo Báo cáo sơ kết với đại diện của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây dựng, Bộ Giao thông vận tải…; một số địa phương; Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam; các cơ sở đào tạo, nghiên cứu pháp lý; các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm; các tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức kinh tế; các chuyên gia;

3. Thực hiện việc sơ kết thông qua công tác theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, kiểm tra hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm theo chức năng, thẩm quyền về quản lý nhà nước và ý kiến phản ánh của các cơ quan, tổ chức về bất cập, vướng mắc trong quy định pháp luật và áp dụng pháp luật trong quá trình tập huấn, tuyên truyền, bồi dưỡng, giải đáp vướng mắc, hoàn thiện thể chế về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm;

4. Phối hợp với một số tổ chức, dự án thực hiện tọa đàm, hội thảo khoa học, khảo sát thực tiễn pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm… để làm rõ hơn các bất cập, vướng mắc trong thực tiễn đăng ký biện pháp bảo đảm, xây dựng cơ sở lý luận, thực tiễn cho việc xây dựng Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Trên cơ sở kết quả của các hoạt động nêu trên, Bộ Tư pháp đã tổng hợp, phân tích, đánh giá và đưa ra những đề xuất, kiến nghị trong Báo cáo sơ kết.

PHỤ LỤC 03

SỐ LIỆU ĐĂNG KÝ, CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

*(Kèm theo Báo cáo sơ kết thực tiễn thi hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP)*

Trong giai đoạn 2017-2021, tổng số lượng đăng ký biện pháp bảo đảm đạt: 14.571.340 yêu cầu đã được giải quyết, tổng số lượng cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm (có xác nhận của cơ quan đăng ký) đạt: 130.206 yêu cầu đã được giải quyết.

Số liệu chi tiết đối với đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm của từng loại tài sản bảo đảm được thể hiện cụ thể theo bảng dưới đây:

I. Đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

| STT | Địa phương | Đăng ký[[11]](#footnote-11) | | | | | Cung cấp thông tin (CCTT) | | | | | Ghi chú |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I /2021 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I/2021 |
| 1 | Hà Nội[[12]](#footnote-12) | 118.997 | 132.315 | 136.321 | 141.086 |  | 2.357 | 1.988 | 3.539 | 1.189 |  |  |
| 2 | TP Hồ Chí Minh | 777.183 | | | |  | 29.335 | | | |  |  |
| 3 | Đà Nẵng | 34.817 | 39.063 | 36.761 | 29.015 | 7.382 | 8.948 | 9.973 | 8.130 | 6.154 | 1.216 |  |
| 4 | Cần Thơ | 45.738 | 51.667 | 51.294 | 48.266 | 6.646 | 64 | 89 | 51 | 42 | 27 |  |
| 5 | Hải Phòng | 67.735 | 56.400 | 27.454 | 29.410 |  | 735 | 680 | 14 |  |  |  |
| 6 | An Giang | 98.744 | 97.292 | 99.288 | 97.210 | 16.201 | 220 | 311 | 230 | 1.007 | 168 |  |
| 7 | Bà Rịa Vũng Tàu | 60.253 | 59.896 | 61.362 | 62.327 | 11.123 | 16 | 9 | 12 | 26 | 3 |  |
| 8 | Bạc Liêu | 21.572 | 23.552 | 22.790 | 21.286 | 3.149 | 223 | 176 | 59 | 25 |  |  |
| 9 | Bắc Giang | 25.308 | 29.601 | 29.519 | 37.328 | 7.178 |  |  |  |  |  |  |
| 10 | Bắc Kạn | 4.411 | 4.840 | 4.054 | 3.752 | 588 |  |  |  |  |  |  |
| 11 | Bắc Ninh[[13]](#footnote-13) | 36.296 | 47.346 | 52.639 | 41.419 |  | 8 | 36 | 0 | 11 |  |  |
| 12 | Bến Tre | 63.766 | 70.185 | 72.021 | 62.471 | 7.335 | 80 | 128 | 71 | 32 | 6 |  |
| 13 | Bình Dương | 82.150 | 85.817 | 84.108 | 81.382 |  | 332 | 303 | 332 | 633 |  |  |
| 14 | Bình Định | 44.271 | 51.959 | 55.957 | 58.692 | 7.608 | 0 | 0 | 65 | 78 | 61 |  |
| 15 | Bình Phước | 302 | 348 | 370 | 520 | 266 |  |  |  |  |  |  |
| 16 | Bình Thuận | 38.662 | 35.290 | 45.917 | 35.770 | 2.715 | 230 | 37 | 105 | 61 | 3 |  |
| 17 | Cà Mau | 26.449 | 18.144 | 24.453 | 26.736 | 3.620 |  |  |  |  |  |  |
| 18 | Cao Bằng | 3.106 | 3.715 | 4.206 | 3.583 | 985 |  |  |  |  |  |  |
| 19 | Đắk Lắk | 94.331 | 127.937 | 118.462 | 118.128 | 18.650 | 655 | 354 | 338 | 537 | 537 |  |
| 20 | Đắk Nông | 39.729 | 52.562 | 42.280 | 32.227 | 5.624 | 189 | 68 | 46 | 69 | 10 |  |
| 21 | Điện Biên | 5.452 | 6.050 | 6.301 | 6.352 | 118 |  |  |  |  |  |  |
| 22 | Đồng Nai | 86.959 | 93.137 | 96.916 | 88.348 | 17.894 | 316 | 201 | 378 | 326 | 20 |  |
| 23 | Đồng Tháp | 64.252 | 62.813 | 61.609 | 70.100 | 8.949 | 439 | 994 | 602 | 406 | 0 |  |
| 24 | Gia Lai | 77.791 | 75.972 | 70.029 | 63.256 | 10.541 | 32 | 6 | 56 | 64 | 11 |  |
| 25 | Hà Giang | 6.536 | 7.616 | 8.743 | 10.309 | 1.838 |  |  |  |  |  |  |
| 26 | Hà Nam | 13.691 | 15.820 | 16.308 | 17.806 | 2.300 | 25 | 14 | 12 | 35 | 6 |  |
| 27 | Hà Tĩnh | 40.293 | 44.203 | 26.131 | 40.991 | 11.119 | 76 | 127 | 3 | 6 |  |  |
| 28 | Hải Dương | 54.913 | 62.680 | 60.082 | 59.350 | 5.370 | 82 | 86 | 61 | 30 | 0 |  |
| 29 | Hậu Giang | 10.723 | 11.034 | 13.645 | 12.213 |  | 1.013 | 0 | 6 | 8 |  |  |
| 30 | Hoà Bình | 11.293 | 7.791 | 10.642 | 10.482 | 1.421 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 |  |
| 31 | Hưng Yên | 11.993 | 16.183 | 20.613 | 23.768 | 3.604 | 1 | 3 | 8 | 27 | 0 |  |
| 32 | Khánh Hòa | 47.780 | 51.018 | 52.099 | 45.730 | 7.478 | 50 | 262 | 677 | 147 | 56 |  |
| 33 | Kiên Giang | 64.859 | 64.026 | 48.933 | 90.443 | 11.176 |  |  |  |  |  |  |
| 34 | Kon Tum | 25.372 | 25.653 | 25.610 | 27.137 | 3.215 |  |  |  |  |  |  |
| 35 | Lai Châu | 3.010 | 2.831 | 5.138 | 4.537 | 830 |  |  |  | 1 |  |  |
| 36 | Lạng Sơn | 8.575 | 10.147 | 10.065 | 11.092 | 1.763 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |  |
| 37 | Lào Cai | 13.213 | 12.665 | 12.545 | 10.840 | 1.755 |  | 1 |  | 5 |  |  |
| 38 | Lâm Đồng | 130.371 | 119.001 | 112.069 | 117.486 |  | 144 | 399 | 423 | 511 |  |  |
| 39 | Long An | 109.803 | 105.064 | 101.966 | 100.567 | 13.626 | 112 | 149 | 171 | 182 | 26 |  |
| 40 | Nam Định | 32.210 | 40.016 | 47.905 | 46.553 | 5.749 |  |  |  |  |  |  |
| 41 | Nghệ An | 78.229 | 94.932 | 88.279 | 88.316 | 13.890 | 816 | 180 | 3.265 | 2.057 | 181 |  |
| 42 | Ninh Bình | 14.656 | 26.116 | 26.277 | 31.300 | 2.064 |  |  |  |  |  |  |
| 43 | Ninh Thuận | 17.012 | 19.091 | 21.454 | 22.009 | 3.575 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |  |
| 44 | Phú Thọ | 17.975 | 42.513 | 49.119 | 43.007 | 10.673 | 47 | 316 | 321 | 14 | 16 |  |
| 45 | Phú Yên | 19.948 | 20.799 | 46.138 | 21.242 |  | 10 | 16 | 10 | 9 |  |  |
| 46 | Quảng Bình | 47.860 | 44.871 | 44.734 | 48.111 | 8.001 | 08 | 27 | 22 | 14 | 0 |  |
| 47 | Quảng Nam | 31.122 | 31.372 | 31.605 | 26.871 |  | 25 | 18 | 75 | 17 |  |  |
| 48 | Quảng Ngãi | 40.279 | 46.846 | 58.692 | 52.234 |  | 11 | 08 | 10 | 07 |  |  |
| 49 | Quảng Ninh | 33.203 | 35.725 | 42.167 | 42.625 |  | 0 | 0 | 0 | 0 |  |  |
| 50 | Quảng Trị | 21.044 | 22.139 | 21.852 | 20.468 | 13 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| 51 | Sóc Trăng | 29.809 | 34.582 | 35.307 | 34.248 | 5.708 | 15 | 112 | 83 | 56 | 8 |  |
| 52 | Sơn La | 22.971 | 23.077 | 19.874 | 17.939 | 1.924 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| 53 | Tây Ninh | 75.534 | 87.014 | 96.264 | 96.264 |  | 27 | 15 | 97 | 97 |  |  |
| 54 | Thái Bình | 22.511 | 20.954 | 27.376 | 33.297 | 4.515 | 1 | 6 | 1 | 2 | 5 |  |
| 55 | Thái Nguyên | 110.803 | | | | | 5 | | | | |  |
| 56 | Thanh Hoá | 56.435 | 55.284 | 47.294 | 48.319 |  |  |  | 5 | 20 |  |  |
| 57 | Thừa Thiên - Huế | 18.785 | 20.890 | 21.616 | 21.770 | 3.014 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| 58 | Tiền Giang | 45.727 | 49.322 | 44.056 | 56.102 | 7.088 | 330 | 541 | 445 | 798 | 138 |  |
| 59 | Trà Vinh | 77.570 | 80.077 | 35.202 | 41.739 | 4.962 |  |  |  |  |  |  |
| 60 | Tuyên Quang[[14]](#footnote-14) | 10.462 | 11.933 | 10.599 | 10.367 |  | 0 | 0 | 0 |  |  |  |
| 61 | Vĩnh Long | 29.299 | 39.906 | 27.748 | 40.102 |  |  | 0 | 0 | 0 |  |  |
| 62 | Vĩnh Phúc | 31.837 | 39.436 | 44.442 | 44.375 |  | 1 | 0 | 0 | 2 |  |  |
| 63 | Yên Bái | 16.341 | 15.201 | 18.136 | 15.813 | 1.922 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
|  | Tổng theo năm[[15]](#footnote-15) | 2.484.335 | 2.683.729 | 2.634.836 | 2.644.486 | 275.165 | 17.690 | 17.635 | 19.725 | 14.711 | 2.498 |  |
|  | Tổng theo yêu cầu | 11.610.537 | | | | | 101.599 | | | | |  |
|  | Tổng cộng (đăng ký và CCTT) | 11.712.136 | | | | | | | | | |  |

II. Đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển

1. Tàu bay

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT |  |  |  | Đăng ký |  |  | CCTT | | | | | Ghi chú |
|  | Năm | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I/2021 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I/2021 |  |
| 1 | Tổng theo năm | 18 | 26 | 54 | 23 | 1 | 1 | 17 | 47 | 19 | 3 |  |
| 2 | Tổng theo yêu cầu | 122 | | | | | 87 | | | | |  |
| 3 | Tổng cộng (đăng ký và CCTT) | 209 | | | | | | | | | |  |
|  | 2. Tàu biển |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| STT |  |  |  | Đăng ký |  |  | CCTT | | | | | Ghi chú |
|  | Năm | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I/2021 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý I/2021 |  |
| 1 | Tổng theo năm | 326 | 332 | 313 | 359 | 46 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Tổng theo yêu cầu | 1.376 | | | | |  | | | | |  |
| 3 | Tổng cộng (đăng ký và CCTT) | 1.376 | | | | | | | | | |  |

III. Đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải tàu bay, tàu biển

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT |  |  |  | Đăng ký |  |  | Ghi chú |
|  |  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý II/2021 |  |
| 1 | Phương thức trực tuyến (tỷ lệ %/tổng số đăng ký theo năm) | 314.086  (55,60%) | 400.429  (68.25%) | 518.047  (71.03%) | 565.018  (72.89%) | 232.649  (76.68%) |  |
| 2 | Phương thức khác | 250.805 | 186.205 | 211.201 | 210.122 | 70.743 |  |
| 3 | Tổng theo năm | 564.891 | 586.634 | 729.248 | 775.140 | 303.392 |  |
|  | Tổng theo yêu cầu | 2.959.305 | | | | |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | CCTT | | | | | Ghi chú |
| Năm | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Quý II/2021 |  |
| Yêu cầu CCTT có xác nhận của cơ quan đăng ký | 4878 | 6494 | 7933 | 7309 | 1906 |  |
| Tổng theo yêu cầu CCTT có xác nhận của cơ quan đăng ký | 28.520 | | | | |  |
| Tự tra cứu thông tin trực tuyến (không có xác nhận) | 1.047.010 | 1.668.066 | 2.148.788 | 3.252.024 | 1.608.589 |  |
| Tổng số tự tra cứu thông tin trực tuyến (không có xác nhận) | 9.724.477 | | | | |  |

PHỤ LỤC SỐ 04

*(Một số quy định mới của pháp luật liên quan ảnh hưởng đến sự đồng bộ của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm)*

1. Luật Chứng khoán năm 2019 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (cùng có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021) ghi nhận việc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam có thẩm quyền đăng ký đối với biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã được đăng ký tập trung tại Tổng Công ty này, bên cạnh đó, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngoài ghi nhận những nguyên tắc chung của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm thì còn quy định một số nguyên tắc đặc thù trong đăng ký biện pháp bảo đảm đối với chứng khoán được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP có một số quy định tác động đến thủ tục, hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm, như:

(i) Đăng ký đối với biện pháp cầm cố, đặt cọc...; xác định, mô tả tài sản bảo đảm; bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất mà pháp luật không quy định phải đăng ký, cây hằng năm, công trình tạm, tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, quyền tài sản phát sinh từ quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ thông tin, dự án đầu tư, tài sản thuộc dự án đầu tư, tài sản bảo đảm được đầu tư; tài sản bảo đảm có biến động...;

(ii) Quy định liên quan đến xác định hiệu lực của hợp đồng bảo đảm, hiệu lực đối kháng với người thứ ba của biện pháp bảo đảm; bảo đảm nghĩa vụ trong tương lai; bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác; bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ bằng nhiều tài sản; bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản chung của vợ chồng; cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm…;

(iii) Quy định về quyền của bên nhận bảo đảm trong thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và cơ chế pháp lý trong trường hợp không có sự hợp tác của một trong các bên liên quan; bên bảo đảm được nhận lại tài sản bảo đảm; việc chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm và căn cứ được áp dụng trong chuyển quyền sở hữu dựa trên sự thỏa thuận (hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm giữa chủ sở hữu tài sản hoặc người có quyền bán tài sản với người nhận chuyển giao, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh việc chuyển quyền sở hữu tài sản bảo đảm); bên nhận bảo đảm được sở hữu đối với tài sản bảo đảm trong trường hợp nhận chính tài sản này để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ…

1. Các hoạt động trong sơ kết Nghị định xin xem Phụ lục số 01 kèm theo Báo cáo này. [↑](#footnote-ref-1)
2. Trong quá trình lấy ý kiến của các Bộ, ngành, tổ chức liên quan, đã có nhiều ý kiến cụ thể về bất cập, vướng mắc, khó khăn, Bộ Tư pháp đã khái quát hóa các ý kiến này vào trong Báo cáo sơ kết và tổng hợp đầy đủ ý kiến trong Phụ lục số 02 kèm theo Báo cáo này. [↑](#footnote-ref-2)
3. Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018, Thông tư số 06/2020/TT-BTP sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 08/2018/TT-BTP về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển; Thông tư số 01/2019/TT-BTP ngày 17/01/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển; Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. [↑](#footnote-ref-3)
4. Tổ chức tọa đàm, mở các lớp học, phát hành các số chuyên đề, sổ tay hỏi đáp nghiệp vụ… [↑](#footnote-ref-4)
5. Tổ chức tập huấn ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Yên Bái, Bắc Giang, Đồng Tháp, Vĩnh Phúc, Sơn La, Nghệ An, Quảng Ninh, Cần Thơ… [↑](#footnote-ref-5)
6. Sở Tư pháp, Văn phòng đăng ký đất đai tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Hải Phòng, Đà Nẵng, Điện Biên, Lai Châu, Nam Định, Bắc Giang, Thái Bình, Bắc Ninh, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Kon Tum, Gia Lai, Tây Ninh, Bình Dương, Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, Bến Tre); Cục Hàng không dân dụng Việt Nam, Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam, các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản. [↑](#footnote-ref-6)
7. Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Quy chế phối hợp công tác số 648-QCPH/BTP-BTNMT ngày 28/02/2019, trong đó có lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm. [↑](#footnote-ref-7)
8. Việc hướng dẫn, giải đáp vướng mắc được thực hiện đa dạng qua nhiều hình thức như: văn bản, điện thoại, thư điện tử, tuyên truyền, phổ biến pháp luật, tập huấn, kiểm tra... [↑](#footnote-ref-8)
9. Bộ Tư pháp (Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm) chưa tổ chức thường xuyên hoặc các địa phương chưa thường xuyên phối hợp với Bộ Tư pháp trong tập huấn. [↑](#footnote-ref-9)
10. Tính đến ngày 31/5/2021, Bộ Tư pháp nhận 90/104 ý kiến, bao gồm: Tòa án nhân dân tối cao, Viện KSND tối cao; 11 Bộ, cơ quan ngang Bộ; 60 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; 04 hội, hiệp hội, tổ chức và 13 ý kiến của các đơn vị thuộc Bộ Tư pháp. Nội dung sơ kết được Bộ Tư pháp tổng hợp trên cơ sở kết quả sơ kết của TANDTC, Viện KSNDTC; các Bộ và cơ quan ngang Bộ: Giao thông vận tải, Xây dựng, Thông tin truyền thông, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (60/63): (Hà Nội), Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Thái Nguyên, Phú Thọ, Bắc Giang, Quảng Ninh, Lào Cai, Yên Bái, Điện Biên, Hòa Bình, Lai Châu, Sơn La, Vĩnh Phúc Hà Nam, Hải Dương, Hưng Yên, Nam Định, Thái Bình, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận, Kon Tum, Gia Lai, Đăk Lăk, Đăk Nông, Lâm Đồng, Bình Phước, Bình Dương, Đồng Nai, Tây Ninh, Bà Rịa Vũng Tàu, Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Trà Vinh, Hậu Giang, Kiên Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau; một số hiệp hội, cơ quan, tổ chức liên quan: Hiệp hội Công chứng viên Việt Nam, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Liên đoàn Luật sư Việt Nam, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI); một số đơn vị thuộc Bộ: Vụ Pháp luật quốc tế, Thanh tra Bộ, Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Cục Bổ trợ tư pháp, Cục Quản lý xử lý vi phạm hành chính và theo dõi thi hành pháp luật, các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp; ý kiến ghi nhận qua hoạt động kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật, giải đáp nghiệp vụ; ý kiến ghi nhận tại các hội thảo, tọa đàm. [↑](#footnote-ref-10)
11. Số liệu được tính theo số liệu được giải quyết.

    Đăng ký biện pháp bảo đảm gồm: đăng ký lần đầu, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, đăng ký bảo lưu quyền sở hữu tài sản, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, xóa đăng ký. [↑](#footnote-ref-11)
12. Nguồn số liệu thống kê hằng năm địa phương gửi Bộ Tư pháp (số liệu đăng ký, CCTT từ năm 2017 đến năm 2020). [↑](#footnote-ref-12)
13. Nguồn số liệu thống kê hằng năm địa phương gửi Bộ Tư pháp (số liệu đăng ký, CCTT từ năm 2017 đến năm 2020). [↑](#footnote-ref-13)
14. Nguồn số liệu thống kê hằng năm địa phương gửi Bộ Tư pháp (số liệu đăng ký, CCTT từ năm 2017 đến năm 2020). [↑](#footnote-ref-14)
15. Riêng TP Hồ Chí Minh, Thái Nguyên: số liệu tổng 4-5 năm. [↑](#footnote-ref-15)