

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NGHỊ ĐỊNH
Về đăng ký biện pháp bảo đảm

Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2023, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 18/2026/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Hàng hải Việt Nam ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 21 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành Nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm.¹

¹ Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp có căn cứ ban hành như sau:

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tài sản (sau đây gọi là biện pháp bảo đảm); quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

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

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

3. Sổ đăng ký là sổ được cơ quan đăng ký dùng để ghi, cập nhật nội dung đăng ký. Sổ đăng ký có thể là sổ giấy, sổ điện tử hoặc đồng thời là sổ giấy và sổ điện tử, bao gồm:

a)² Sổ dùng để ghi, cập nhật nội dung đăng ký thế chấp đối với tài sản

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp.”

gắn liền với đất không thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là nhà ở nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu, được lập theo Mẫu số 08a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam đối với biện pháp bảo đảm bằng tàu bay;

c) Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam đối với biện pháp bảo đảm bằng tàu biển;

d) Sổ theo quy định của pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển được giao để nuôi trồng thủy sản, tài sản gắn liền với khu vực biển được giao để nuôi trồng thủy sản (sau đây gọi là quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển).

4.³ Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm là tập hợp dữ liệu về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký và được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý thông qua phương tiện điện tử, bao gồm cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành có dữ liệu về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký (sau đây gọi là Cơ sở dữ liệu).

5.⁴ Hồ sơ đăng ký hợp lệ là hồ sơ có đầy đủ Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ và giấy tờ khác thuộc thành phần hồ sơ là bản giấy hoặc giấy tờ khác thuộc thành phần hồ sơ được khai thác, sử dụng trong Cơ sở dữ liệu theo quy định của Nghị định này.

6. Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ là phiếu được kê khai đầy đủ và đúng các nội dung phải kê khai theo mẫu tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này (sau đây gọi là Phụ lục).

7. Giấy chứng nhận bao gồm:

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

² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

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

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

d)⁵ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng;

đ) Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng khu vực biển, quyền sở hữu tài sản gắn liền với khu vực biển theo quy định của pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển.

8. Hủy đăng ký là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu về việc không công nhận kết quả đăng ký kể từ thời điểm biện pháp bảo đảm được đăng ký do có căn cứ hủy.

Điều 4. Các trường hợp đăng ký

1. Các trường hợp đăng ký bao gồm:

a) Đăng ký thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, bảo lưu quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan;

b) Đăng ký theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm hoặc theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm, trừ cầm giữ tài sản;

c) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ mà có nhiều bên cùng nhận bảo đảm hoặc trong trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận;

d) Đăng ký thay đổi nội dung đã được đăng ký (sau đây gọi là đăng ký thay đổi); xóa đăng ký nội dung đã được đăng ký (sau đây gọi là xóa đăng ký) đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Việc đăng ký được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký quy định tại Điều 10 Nghị định này.

Điều 5. Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin

1. Người yêu cầu đăng ký phải kê khai trung thực và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của thông tin kê khai.

⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

2. Cơ quan đăng ký phải thực hiện đúng thẩm quyền, nhiệm vụ, căn cứ, thủ tục và thời hạn; không làm phát sinh thủ tục khác với quy định của Nghị định này; không yêu cầu nộp thêm bất cứ giấy tờ nào hoặc không yêu cầu kê khai thêm bất cứ thông tin nào mà Nghị định này không quy định trong hồ sơ đăng ký; không yêu cầu sửa lại tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm. Cơ quan đăng ký phải chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp vi phạm nguyên tắc này.

Cơ quan đăng ký không phải chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm; không phải chịu trách nhiệm về thực hiện đăng ký, hủy đăng ký, khôi phục việc đăng ký đã bị hủy theo nội dung bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền; không phải chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký đối với tài sản bảo đảm là tài sản có tranh chấp hoặc tài sản thi hành án dân sự nhưng trước hoặc tại thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu, cơ quan đăng ký không nhận được văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết tranh chấp hoặc giải quyết thi hành án dân sự.

3. Việc đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc đối với tàu bay, tàu biển phải đảm bảo nội dung được kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đăng ký phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, trừ trường hợp tài sản được quy định tại khoản 5 Điều này, khoản 1, khoản 3 Điều 36 và Điều 37 Nghị định này.

4. Trường hợp đăng ký để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác hoặc đồng thời để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm và của người khác thì bên bảo đảm phải là người có quyền sử dụng đất, quyền sử dụng khu vực biển hoặc là chủ sở hữu tài sản được dùng để bảo đảm, trừ trường hợp bảo lưu quyền sở hữu.

Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản này là do bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm tự chịu trách nhiệm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật về dân sự.

5.⁶ Trường hợp đăng ký đối với tài sản hình thành trong tương lai; tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định này; tài sản là cây hằng năm, công trình tạm; động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung hoặc trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì cơ quan đăng ký thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký. Người yêu cầu đăng ký phải chịu

⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, tính chính xác của thông tin được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

5a.⁷ Trường hợp giấy tờ là thành phần hồ sơ đăng ký đã được thay thế bằng việc khai thác, sử dụng thông tin tương ứng từ các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành do cơ quan chủ quản công bố theo quy định của pháp luật thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp giấy tờ này, cơ quan đăng ký không yêu cầu người yêu cầu đăng ký phải nộp giấy tờ này trong hồ sơ đăng ký.

Khi tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký, cơ quan đăng ký có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành đã được cơ quan chủ quản công bố theo quy định của pháp luật để thay thế cho việc nộp giấy tờ là bản giấy trong hồ sơ đăng ký. Trường hợp không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác để thay thế cho giấy tờ là thành phần hồ sơ đăng ký thì cơ quan đăng ký yêu cầu người yêu cầu đăng ký nộp giấy tờ tương ứng thuộc thành phần hồ sơ đăng ký theo quy định tại Nghị định này để giải quyết việc đăng ký.

6. Thông tin về biện pháp bảo đảm đã được đăng ký được cung cấp theo yêu cầu hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Hiệu lực của đăng ký

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

a)⁸ Thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; đối với tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định này là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký; đối với tàu bay là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu; đối với tàu biển là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam hoặc vào Cơ sở dữ liệu; đối với động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung hoặc đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 44 Nghị định này là thời điểm nội dung đăng ký được cập nhật vào Cơ sở dữ liệu.

⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng khu vực biên, tài sản gắn liền với khu vực biên là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển;

b) Thời hạn có hiệu lực của đăng ký được tính từ thời điểm có hiệu lực của đăng ký đến thời điểm xóa đăng ký.

Thời hạn có hiệu lực của đăng ký là căn cứ để xác định thời hạn có hiệu lực đối kháng của biện pháp bảo đảm với người thứ ba theo quy định của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp xác định hiệu lực đối kháng không chấm dứt quy định tại khoản 2 Điều này và trường hợp đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều này;

c) Việc đăng ký thay đổi không làm thay đổi thời điểm có hiệu lực hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký, trừ trường hợp bổ sung tài sản bảo đảm hoặc bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thay đổi thông tin hoặc chỉnh lý thông tin có sai sót do lỗi của người yêu cầu đăng ký về số khung của phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, thông tin khác quy định tại các khoản 3, 4, 7 và 8 Điều 45 Nghị định này thì thời điểm có hiệu lực đối với phần nội dung được thay đổi là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung thay đổi vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

Trường hợp đăng ký thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm do chuyển giao một phần quyền đòi nợ, chuyển giao một phần nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định này thì không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký thuộc phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ mà các bên không có thỏa thuận về việc chuyển giao;

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

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

e) Trường hợp hủy đăng ký thì việc đăng ký không có hiệu lực. Trường hợp một phần nội dung đã được đăng ký bị hủy thì không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký đối với phần nội dung khác đã được đăng ký.

Trường hợp việc đăng ký đã bị hủy nhưng sau đó được khôi phục theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định này thì thời điểm có hiệu lực và thời hạn có hiệu lực của đăng ký trước khi bị hủy không thay đổi hoặc không

chấm dứt.

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

a) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán chưa đăng ký tập trung đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định này, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định này;

b) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đăng ký tập trung đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định này, sau đó tài sản này trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán, tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm và được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định này;

c) Biện pháp bảo đảm bằng hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, linh kiện, vật tư đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định này, sau đó được lắp ráp, được chế tạo, được gia công hoặc được chế biến theo hình thức khác tạo thành tài sản mới và tài sản này được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 hoặc khoản 3 hoặc khoản 6 Điều 10 Nghị định này mà phần giá trị của hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc giá trị của linh kiện, vật tư tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm ban đầu;

d) Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển giao khác về quyền sở hữu đối với tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất) đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định này, sau đó được chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở, thế chấp tài sản khác gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị định này.

3. Trường hợp đăng ký trùng lặp quy định tại Điều 49 Nghị định này thì hiệu lực của đăng ký được xác định theo việc đăng ký được thực hiện sớm nhất.

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

hoặc từ thời điểm biện pháp bảo đảm được xóa đăng ký.

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

Điều 7. Ngôn ngữ sử dụng trong đăng ký, cung cấp thông tin

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

Trường hợp hồ sơ đăng ký có tài liệu bằng tiếng nước ngoài thì phải kèm theo bản dịch tiếng Việt có công chứng hoặc có chứng thực chữ ký người dịch, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Trường hợp tài liệu trong hồ sơ đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì bản tiếng Việt được sử dụng để đăng ký, cung cấp thông tin.

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

2. Trường hợp người yêu cầu đăng ký hoặc người yêu cầu cung cấp thông tin là người nước ngoài, tổ chức mang quốc tịch nước ngoài hoặc được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài mà thông tin của chủ thể này không được viết bằng tiếng Anh hoặc bằng chữ Latinh khác thì kê khai theo họ, tên của cá nhân thể hiện trên hộ chiếu hoặc giấy tờ có giá trị thay hộ chiếu; tên của tổ chức thể hiện trên quyết định của cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài cấp.

3. Trường hợp tài sản bảo đảm có tên riêng không bằng tiếng Việt nhưng phù hợp với quy định của pháp luật liên quan của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc phù hợp với quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thì kê khai theo tên riêng của tài sản.

4. Giấy tờ, tài liệu quy định tại Điều này không phải hợp pháp hóa lãnh sự.

Điều 8. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin

1. Người yêu cầu đăng ký bao gồm bên nhận bảo đảm, bên bảo đảm; Quản tài viên; doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản trong trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán cho người khác vay tài sản nhưng không thực hiện việc đăng ký (sau đây gọi là doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản).

2. Người yêu cầu đăng ký trong trường hợp đăng ký thay đổi bao gồm người quy định tại khoản 1 Điều này; bên nhận bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm; bên kế thừa trong trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại; bên bảo đảm mới trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm và có sự đồng ý của bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp bên bảo đảm mới là người thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc là người khác được xác lập quyền theo quy định của luật.

3. Người yêu cầu đăng ký trong trường hợp xóa đăng ký bao gồm người quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; người nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng khu vực biển, nhận chuyển giao hợp pháp quyền sở hữu tài sản bảo đảm khác (sau đây gọi là chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm) mà không trở thành bên bảo đảm mới; cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, cơ quan khác có thẩm quyền, người khác có thẩm quyền theo quy định của luật.

Trường hợp người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm hoặc cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại khoản này chỉ yêu cầu rút bớt một, một số tài sản bảo đảm để xóa đăng ký đối với tài sản này thì xác định là người yêu cầu đăng ký trong trường hợp đăng ký thay đổi.

4. Đăng ký cầm cố tài sản, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ trong trường hợp pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có quy định hoặc có thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký là bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận khác.

5. Người yêu cầu đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là bên nhận bảo đảm.

6. Người yêu cầu cung cấp thông tin bao gồm người yêu cầu đăng ký quy định tại Điều này và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu thông tin về biện pháp bảo đảm.

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

Trường hợp thực hiện thông qua người đại diện thì văn bản có nội dung

về đại diện là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu), trừ trường hợp thực hiện việc đăng ký qua tài khoản đăng ký trực tuyến của người đại diện quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định này.

8.⁹ Trường hợp chi nhánh của pháp nhân, chi nhánh hoặc phòng giao dịch của pháp nhân là tổ chức tín dụng (sau đây gọi là chi nhánh của pháp nhân) được pháp nhân giao nhiệm vụ thực hiện chức năng của pháp nhân về yêu cầu đăng ký, về yêu cầu cung cấp thông tin theo điều lệ, quy chế hoạt động hoặc theo ủy quyền, chỉ định của người đại diện hợp pháp của pháp nhân thì chi nhánh này là người đứng tên người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin. Trường hợp này, văn bản có nội dung về việc pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh thực hiện chức năng của pháp nhân trong yêu cầu đăng ký, yêu cầu cung cấp thông tin là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ cung cấp thông tin (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

Người yêu cầu đăng ký chỉ nộp văn bản này một lần cho cơ quan đăng ký, không phải nộp lại văn bản này trong hồ sơ đăng ký, hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin tiếp theo, trừ trường hợp văn bản này có nội dung giao nhiệm vụ cho chi nhánh theo từng vụ việc.

Cơ quan đăng ký có trách nhiệm số hóa, lưu giữ văn bản này theo quy định của pháp luật để tái sử dụng thông tin, dữ liệu trong giải quyết các hồ sơ yêu cầu đăng ký, hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin tiếp theo, trừ trường hợp có văn bản khác thay đổi nội dung hoặc thay thế văn bản đã được số hóa, lưu giữ.

9. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân mà người yêu cầu đăng ký là bên bảo đảm thì có thể đứng tên người yêu cầu đăng ký là chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc tên doanh nghiệp tư nhân.

Điều 9. Quyền, nghĩa vụ của người yêu cầu đăng ký, của người yêu cầu cung cấp thông tin

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

a) Nhận kết quả đăng ký, kết quả cung cấp thông tin; kiểm tra, đối chiếu

⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

thông tin được đăng ký, được cung cấp; đề nghị cơ quan đăng ký quy định tại¹⁰ khoản 3 hoặc khoản 5 Điều 10 Nghị định này cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký đối với trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của cơ quan này;

b) Đề nghị cơ quan đăng ký trả lời bằng văn bản về việc từ chối đăng ký, từ chối hủy đăng ký, từ chối khôi phục việc đăng ký đã bị hủy hoặc từ chối cung cấp thông tin theo đúng quy định tại các điều 15, 18, 20, 21 hoặc 51 Nghị định này;

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

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

đ) Được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác trong trường hợp pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan có quy định;

e) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật liên quan trong trường hợp cơ quan đăng ký từ chối đăng ký, từ chối hủy đăng ký, từ chối khôi phục việc đăng ký đã bị hủy, từ chối cung cấp thông tin quy định tại điểm b khoản này hoặc từ chối thực hiện miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác quy định tại điểm đ khoản này; đăng ký thay đổi, xóa đăng ký, hủy đăng ký hoặc khôi phục việc đăng ký đã bị hủy không có căn cứ quy định tại Nghị định này.

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

a) Kê khai, cung cấp trung thực, đầy đủ, chính xác về thông tin thuộc Phiếu yêu cầu đăng ký, Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin và phải chịu trách nhiệm về thông tin này; chịu trách nhiệm về tên hợp đồng bảo đảm, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm, giấy tờ, tài liệu khác trong hồ sơ đăng ký;

b) Nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật về giá, pháp luật khác có liên quan; thanh toán phí chuyển khoản, phí sử dụng dịch vụ thanh toán khác không bằng tiền mặt (nếu có) trong trường hợp thực hiện việc nộp phí, giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác bằng thanh toán không dùng tiền mặt; thanh toán cước phí dịch vụ bưu chính trong trường hợp hồ sơ đăng ký, giấy

¹⁰ Cụm từ “khoản 2” được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

tờ, tài liệu, kết quả đăng ký, bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, kết quả cung cấp thông tin được chuyển, trả thông qua dịch vụ bưu chính; thanh toán chi phí trong trường hợp trả kết quả đăng ký, bản sao văn bản chứng nhận đăng ký, kết quả cung cấp thông tin qua cách thức khác theo thỏa thuận giữa cơ quan đăng ký và người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 17 và khoản 2 Điều 51 Nghị định này; cung cấp giấy tờ, tài liệu chứng minh thuộc trường hợp được miễn nghĩa vụ nộp phí, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác quy định tại điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều này;

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

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

3. Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì người yêu cầu đăng ký có quyền lựa chọn cung cấp một trong giấy tờ, tài liệu sau đây vào trong hồ sơ đăng ký: Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng tín dụng hoặc văn bản khác có thông tin về việc thuộc diện được miễn nghĩa vụ nộp phí đăng ký, thanh toán giá dịch vụ, nghĩa vụ thanh toán khác (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu). Việc nộp giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản này chỉ thực hiện một lần trong đăng ký cùng một biện pháp bảo đảm.

4. Tổ chức, cá nhân tự tra cứu thông tin quy định tại điểm b khoản 2 Điều 50 Nghị định này có quyền sử dụng mã số sử dụng cơ sở dữ liệu được cấp để tra cứu thông tin; có nghĩa vụ nộp phí cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

Điều 10. Cơ quan đăng ký, cơ quan cung cấp thông tin

1. Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường¹¹, Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 25 Nghị định này.

2. Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ Xây dựng¹² thực hiện đăng

¹¹ Cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹² Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm a

ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay quy định tại Điều 38 Nghị định này.

3. Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam¹³ trực thuộc Bộ Xây dựng¹⁴ hoặc Chi cục Hàng hải và Đường thủy¹⁵, Cảng vụ Hàng hải theo ủy quyền¹⁶ của Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam¹⁷ (sau đây gọi là Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, tài sản khác quy định tại Điều 41 Nghị định này.

4. Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

5. Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước¹⁸ thuộc Bộ Tư pháp (sau đây gọi là Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản) thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung (sau đây gọi là động sản) và trường hợp khác quy định tại Điều 44 Nghị định này.

6. Việc xác định cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển thực hiện theo quy định của pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển.

khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹³ Cụm từ “Cục Hàng hải Việt Nam” được thay thế bởi cụm từ “Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam” theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹⁴ Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹⁵ Cụm từ “Chi cục Hàng hải Việt Nam” được thay thế bởi cụm từ “Chi cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam” theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹⁶ Cụm từ “phân cấp” được thay thế bởi cụm từ “ủy quyền” theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹⁷ Cụm từ “Cục Hàng hải Việt Nam” được thay thế bởi cụm từ “Cục Hàng hải và Đường thủy Việt Nam” theo quy định tại điểm b khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

¹⁸ Cụm từ “Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm” được thay thế bởi cụm từ “Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước” theo quy định tại điểm e khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

7. Việc xác định cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin trong trường hợp tổ chức, cá nhân tự tra cứu thông tin thông qua mã số sử dụng cơ sở dữ liệu và trong hoạt động cung cấp thông tin giữa cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền với cơ quan đăng ký thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 50 và Điều 52 Nghị định này.

Điều 11. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan đăng ký, của cơ quan cung cấp thông tin

1. Đăng ký theo trường hợp và theo thẩm quyền quy định tại Điều 4 và Điều 10 Nghị định này; cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định này; chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký.

2. Cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm.

3. Từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin chỉ trong trường hợp có căn cứ quy định tại Điều 15 và Điều 51 Nghị định này.

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

5. Hủy đăng ký, khôi phục việc đăng ký đã bị hủy theo quy định tại Điều 21 Nghị định này.

6. Cập nhật, lưu trữ thông tin trong hồ sơ lưu trữ, Cơ sở dữ liệu.

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

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

Chương II

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1

THỦ TỤC CHUNG

Điều 12. Chữ ký, con dấu trong đăng ký

1. Phiếu yêu cầu đăng ký phải có chữ ký của người có thẩm quyền (sau đây gọi là chữ ký), con dấu (nếu có) của bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm;

b) Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm có chỉ định cụ thể người yêu cầu đăng ký thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên được chỉ định;

c) Đăng ký cầm cố tài sản, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ trong trường hợp pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có quy định hoặc có thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác trong hợp đồng bảo đảm;

d) Người yêu cầu đăng ký là Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của chủ thể này;

đ) Đăng ký thay đổi để thay đổi thông tin về bên nhận bảo đảm hoặc rút bớt tài sản bảo đảm thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm; đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm mới, của bên nhận bảo đảm là người thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc của bên kế thừa trong trường hợp bên nhận bảo đảm là pháp nhân được tổ chức lại;

e) Xóa đăng ký theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm;

g) Xóa đăng ký thuộc trường hợp được quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 20 Nghị định này thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm;

h) Đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm hoặc xóa đăng ký theo yêu cầu của bên bảo đảm mà có văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp hoặc văn bản khác thể hiện ý chí của bên nhận bảo đảm về việc đồng ý rút bớt tài sản bảo đảm, đồng ý xóa đăng ký thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm;

i) Đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm hoặc xóa đăng ký theo yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, của Chấp hành viên có thẩm quyền hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền, của người khác có thẩm quyền theo quy định của luật thì chỉ cần có chữ ký của người có thẩm quyền của cơ quan thi hành án dân sự, của cơ quan khác có thẩm quyền hoặc của Chấp hành viên, của người khác có thẩm quyền và con dấu của cơ quan này;

k) Đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm hoặc xóa đăng ký theo yêu cầu của người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm mà có hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật về mua bán tài sản đấu giá, chuyển giao khác về quyền sở hữu tài sản bảo đảm hoặc có Văn bản xác nhận kết quả thi hành án

của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền (sau đây gọi là Văn bản xác nhận kết quả thi hành án) thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm;

l) Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị định này mà hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất đã có nội dung về chuyển tiếp đăng ký thế chấp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 26 Nghị định này và đã được công chứng, chứng thực trong trường hợp luật quy định thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm;

m) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì chỉ cần có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm.

2. Trường hợp chi nhánh của pháp nhân đứng tên người yêu cầu đăng ký quy định tại khoản 8 Điều 8 Nghị định này thì chữ ký, con dấu (nếu có) của pháp nhân được thay thế bằng chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh. Trường hợp pháp nhân thay đổi thông tin về chi nhánh hoặc thay đổi chi nhánh thì chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh có thông tin thay đổi hoặc của chi nhánh mới được thay thế cho chữ ký, con dấu (nếu có) của chi nhánh được thay đổi.

3. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản thuộc doanh nghiệp tư nhân thì chữ ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký là chữ ký của chủ doanh nghiệp tư nhân, sử dụng con dấu của doanh nghiệp tư nhân (nếu có) nếu kê khai người yêu cầu đăng ký là doanh nghiệp tư nhân.

4. Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm gồm nhiều người thì phải có đầy đủ chữ ký, con dấu (nếu có) của các chủ thể này, trừ trường hợp có văn bản thể hiện nội dung về việc một, một số bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm có quyền đại diện cho những người còn lại.

5. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm và của người khác thì Phiếu yêu cầu đăng ký không cần chữ ký, con dấu (nếu có) của người có nghĩa vụ được bảo đảm.

6. Trường hợp Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác trở thành bên nhận bảo đảm mới mà thuộc diện không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định này là người yêu cầu đăng ký thì chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký là chữ ký, con dấu (nếu có) của chủ thể này. Trường hợp này, văn bản có căn cứ hoặc có nội dung về xác định bên nhận bảo đảm mới là tài liệu phải có trong hồ sơ đăng ký (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực hoặc 01 bản sao kèm bản chính để đối chiếu).

7. Trường hợp người yêu cầu đăng ký là cá nhân không biết chữ hoặc là người khuyết tật không thể ký thì thực hiện điểm chỉ thay cho ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

8. Trường hợp tổ chức, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này thực hiện đăng ký thông qua người đại diện thì chữ ký, con dấu (nếu có) của người đại diện trên Phiếu yêu cầu đăng ký thay thế cho chữ ký, con dấu (nếu có) hoặc điểm chỉ của người được đại diện. Trường hợp đã đăng ký mà có sự thay đổi về người đại diện thì người đại diện mới ký, đóng dấu (nếu có) trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

9. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến thì chữ ký, con dấu quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 8 Điều này có thể được thay thế bằng chữ ký điện tử, con dấu điện tử.

Chữ ký điện tử, con dấu điện tử có giá trị pháp lý như chữ ký, con dấu được sử dụng trên văn bản giấy (sau đây gọi là bản giấy).

Điều 13. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký

1. Hồ sơ đăng ký được nộp theo một trong các cách thức sau đây:

- a) Qua hệ thống đăng ký trực tuyến;
- b) Nộp bản giấy trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính;
- c) Qua thư điện tử.

2. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc đối với tàu bay, tàu biển thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải.

3. Cách thức nộp hồ sơ đăng ký quy định tại điểm c khoản 1 Điều này đối với trường hợp đăng ký quy định tại Điều 44 Nghị định này được áp dụng đối với người đã được cấp tài khoản đăng ký trực tuyến.

Điều 14. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký

1. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp bằng bản giấy mà hợp lệ thì người tiếp nhận ghi vào Sổ tiếp nhận, cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả.

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến, cơ quan đăng ký tiếp nhận yêu cầu, kiểm tra hồ sơ thông qua giao diện trực tuyến. Nếu hồ sơ đăng ký hợp lệ thì phản hồi tự động xác nhận về việc tổ chức, cá nhân đã gửi thành công và thông báo về thời điểm tiếp nhận hồ sơ

hoặc thực hiện việc phản hồi này, thông báo này theo cách thức khác quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định này.

Điều 15. Từ chối đăng ký

1. Từ chối đăng ký được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Không thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký;

b) Hồ sơ đăng ký không hợp lệ theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định này;

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

d) Thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 25, khoản 1 và khoản 3 Điều 36, Điều 37 Nghị định này;

đ) Thông tin mô tả trên Phiếu yêu cầu đăng ký đối với tài sản quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, trừ trường hợp thông tin mô tả trên Phiếu yêu cầu đăng ký phù hợp với thông tin đang được lưu giữ tại cơ quan đăng ký do có việc thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới;

e) Thông tin của bên bảo đảm hoặc của bên nhận bảo đảm trong trường hợp đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến hoặc thông tin của người đại diện trong trường hợp đăng ký quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định này không phù hợp với thông tin của tài khoản đăng ký trực tuyến được sử dụng;

g) Yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký đối với thông tin về biện pháp bảo đảm, về thông báo xử lý tài sản bảo đảm không được lưu giữ tại cơ quan đăng ký;

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

i) Trước thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu, cơ quan đăng ký nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, của Chấp hành viên về việc thông báo kê biên tài sản thi hành án là

tài sản bảo đảm hoặc về việc yêu cầu tạm dừng, dừng việc đăng ký đối với tài sản mà bên bảo đảm là người phải thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng, của người có thẩm quyền tiến hành tố tụng hoặc của cơ quan khác có thẩm quyền, của người khác có thẩm quyền về việc yêu cầu không thực hiện đăng ký theo quy định của luật.

Quy định tại điểm này không áp dụng trong trường hợp Nghị quyết của Quốc hội về xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, luật có liên quan quy định khác;

k) Người yêu cầu đăng ký không nộp phí đăng ký, trừ trường hợp pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật khác có liên quan quy định khác.

2. Cơ quan đăng ký chỉ được từ chối đăng ký khi có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật có liên quan trong trường hợp từ chối đăng ký không có căn cứ.

Trường hợp có căn cứ từ chối đăng ký thì cơ quan đăng ký thực hiện việc từ chối trong ngày làm việc nhận được hồ sơ hoặc trong ngày làm việc nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các điểm c, h và i khoản 1 Điều này, nếu thời điểm nhận sau 15 giờ cùng ngày thì có thể thực hiện trong ngày làm việc tiếp theo.

Việc từ chối phải lập thành văn bản có nêu rõ căn cứ từ chối đăng ký. Trường hợp từ chối đăng ký theo căn cứ quy định tại các điểm b, d hoặc đ khoản 1 Điều này thì trong văn bản từ chối phải có hướng dẫn về nội dung cần được hoàn thiện, cần được bổ sung.

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

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

Điều 16. Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký

1. Cơ quan đăng ký có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký trong ngày làm việc nhận được hồ sơ hợp lệ; nếu thời điểm nhận hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể hoàn thành việc đăng ký trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp cơ quan đăng ký có lý do chính đáng phải kéo dài thời gian giải

quyết hồ sơ đăng ký thì thời hạn giải quyết hồ sơ không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Trong trường hợp này, cơ quan đăng ký phải thông báo có nêu rõ lý do cho người yêu cầu đăng ký bằng bản giấy hoặc văn bản điện tử (sau đây gọi là bản điện tử) hoặc bằng hình thức khác thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký và phù hợp với điều kiện của cơ quan đăng ký ngay khi có lý do chính đáng.

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được nộp thông qua Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh (sau đây gọi là Bộ phận Một cửa), Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) thì thời hạn giải quyết hồ sơ được tính từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận được hồ sơ đăng ký hợp lệ.

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

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

b) Thời gian cơ quan đăng ký thực hiện thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định này.

Điều 17. Trả kết quả đăng ký

1. Trường hợp đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản thì kết quả đăng ký được trả bằng bản điện tử hoặc bản giấy theo đề nghị của người yêu cầu đăng ký. Việc cấp bản sao kết quả đăng ký thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.

Việc trả kết quả đăng ký, bản sao kết quả đăng ký bằng bản giấy quy định tại khoản này và Điều 22 Nghị định này có thể thực hiện trực tiếp tại cơ quan đăng ký, qua dịch vụ bưu chính hoặc qua cách thức khác do cơ quan đăng ký và người yêu cầu đăng ký thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan đăng ký trả kết quả đăng ký theo một trong các cách thức sau đây:

a) Trực tiếp tại cơ quan đăng ký.

Trường hợp nộp hồ sơ thông qua Bộ phận Một cửa hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thì Bộ phận Một cửa hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký;

b) Qua dịch vụ bưu chính;

c) Qua cách thức điện tử trong trường hợp pháp luật có quy định; cách thức khác do cơ quan đăng ký và người yêu cầu đăng ký thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

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

4. Trường hợp kết quả đăng ký được trả bằng bản điện tử thì kết quả bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như kết quả bằng bản giấy.

Điều 18. Trường hợp đăng ký thay đổi

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

a) Thay đổi bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm do được rút bớt, được bổ sung, được thay thế, được kế thừa do pháp nhân được tổ chức lại, được thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc được xác lập quyền theo quy định của luật, trừ trường hợp pháp luật về tổ chức, hoạt động của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam hoặc chủ thể khác mà pháp luật khác có liên quan quy định về việc không phải đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm; thay đổi tên hoặc họ, tên của bên bảo đảm, thay đổi tên hoặc họ, tên của bên nhận bảo đảm;

b) Bổ sung việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nhưng nội dung đã được đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này;

c) Bổ sung tài sản mới, tài sản được thay thế mà tài sản này trở thành tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật và nội dung đã được đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này;

d) Rút bớt tài sản bảo đảm;

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

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

g) Bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm trong trường hợp hợp đồng bảo đảm ban đầu không có nội dung về việc bảo đảm cho nghĩa vụ trong tương lai;

h) Trường hợp khác theo yêu cầu của người yêu cầu đăng ký để thay đổi thông tin đã được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

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

3. Trường hợp thay đổi bên nhận bảo đảm quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều này liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký thay đổi và 01 Danh mục văn bản được kê khai theo Mẫu số 01đ hoặc Mẫu số 02đ tại Phụ lục tương ứng với biện pháp bảo đảm được đăng ký thay đổi.

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

4. Trường hợp có căn cứ quy định tại các điểm b, c và g khoản 1 Điều này mà người yêu cầu đăng ký có đề nghị được đăng ký biện pháp bảo đảm mới thay cho việc đăng ký thay đổi thì cơ quan đăng ký thực hiện việc đăng ký theo yêu cầu.

5. Cơ quan đăng ký, cơ quan, tổ chức khác có thẩm quyền không được yêu cầu đăng ký thay đổi hoặc yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký không thuộc phạm vi đăng ký thay đổi theo căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này hoặc không thuộc phần quyền đòi nợ, phần nghĩa vụ được chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 19. Chính lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký

Trường hợp thông tin trong nội dung đã được đăng ký không phù hợp với nội dung được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký do lỗi của cơ quan

đăng ký thì cơ quan này có trách nhiệm chỉnh lý ngay khi phát hiện có thông tin sai sót để phù hợp với Phiếu yêu cầu đăng ký, đồng thời thông báo việc chỉnh lý bằng văn bản theo Mẫu số 07a, Mẫu số 07d, Mẫu số 10b hoặc Mẫu số 10c tại Phụ lục cho người yêu cầu đăng ký. Kết quả chỉnh lý không làm thay đổi hoặc không làm chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

Trường hợp chỉnh lý thông tin có sai sót trong nội dung đã được đăng ký do lỗi của người yêu cầu đăng ký thì việc chỉnh lý thông tin này được thực hiện theo thủ tục đăng ký thay đổi quy định tại Nghị định này.

Điều 20. Xóa đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ xóa đăng ký khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;
- b) Toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm bị chấm dứt;
- c) Toàn bộ nội dung hoặc một phần nội dung hợp đồng bảo đảm bị hủy bỏ mà nội dung bị hủy bỏ có biện pháp bảo đảm đã được đăng ký;
- d) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm;
- đ) Tài sản bảo đảm không còn do được góp vốn vào pháp nhân thương mại hoặc pháp nhân phi thương mại là doanh nghiệp xã hội; được thay thế, chuyển nhượng, chuyển giao, hợp nhất, sáp nhập, trộn lẫn; được chế biến dưới hình thức lắp ráp, chế tạo hoặc hình thức khác; bị thu hồi, tiêu hủy, tổn thất toàn bộ, phá dỡ, tịch thu hoặc thuộc trường hợp khác theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan.

Tài sản bảo đảm không còn thuộc trường hợp quy định tại điểm này mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản mới thay thế và tài sản này được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm hoặc theo quy định của pháp luật thì không thực hiện xóa đăng ký mà thực hiện đăng ký thay đổi theo trường hợp quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều 18 Nghị định này;

e) Tài sản bảo đảm đã được xử lý xong bởi bên nhận bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc đã được xử lý xong bởi cơ quan thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

g) Tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm đang là tài sản bảo đảm nhưng Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp tài sản thuộc điểm này mà có tài sản mới phát sinh hoặc có tài sản mới thay thế, được trao đổi do Nhà nước bồi thường về tài sản gắn liền với đất thì thực hiện đăng ký theo quy định tại điểm đ khoản này;

h) Tài sản bảo đảm là tàu bay không còn đăng ký quốc tịch Việt Nam;

i) Tài sản bảo đảm là cây hằng năm được thu hoạch, là công trình tạm bị phá dỡ mà nội dung đã được đăng ký không bao gồm hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch cây hằng năm hoặc có được từ phá dỡ công trình tạm;

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

l) Bên nhận bảo đảm là pháp nhân bị giải thể theo quy định của pháp luật;

m) Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có nội dung về việc yêu cầu cơ quan đăng ký thực hiện xóa đăng ký;

n) Đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất đã được chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở, thế chấp tài sản khác gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị định này.

2.¹⁹ Trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm m khoản 1 Điều này mà không có người yêu cầu xóa đăng ký thì căn cứ vào nội dung bản án, quyết định của Tòa án, ngay trong ngày làm việc nhận được văn bản này, cơ quan đăng ký thực hiện ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

Chậm nhất 01 ngày làm việc kể từ ngày xóa đăng ký, cơ quan đăng ký thông báo bằng văn bản về việc xóa đăng ký theo Mẫu số 07a, Mẫu số 07d, Mẫu số 10b hoặc Mẫu số 10c tại Phụ lục cho Tòa án đã ban hành bản án, quyết định và cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người khác đang giữ Giấy chứng nhận (nếu có); trong văn bản thông báo nêu rõ căn cứ xóa đăng ký, thời điểm chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

¹⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định đề cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Trường hợp xóa đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì trong văn bản thông báo phải thể hiện nội dung yêu cầu người giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai ghi trên Giấy chứng nhận nội dung xóa đăng ký, nếu nội dung đăng ký trước đó được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc xóa đăng ký vẫn có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung được xóa vào Cơ sở dữ liệu.

3. Trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm n khoản 1 Điều này thì ngay trong ngày làm việc nhận được giấy tờ, tài liệu quy định tại điểm c khoản 5 Điều 35 Nghị định này, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định này thì ngay trong ngày nhận được kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán chưa đăng ký tập trung.

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

5. Trường hợp xóa đăng ký liên quan đến nhiều biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà có cùng một bên nhận bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký kèm theo 01 Danh mục văn bản được kê khai theo Mẫu số 01đ hoặc Mẫu số 02đ tại Phụ lục tương ứng với biện pháp bảo đảm được xóa đăng ký.

Điều 21. Hủy đăng ký

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

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

b) Biện pháp bảo đảm đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện thuộc trường hợp từ chối đăng ký quy định tại điểm a hoặc điểm h khoản 1 Điều 15 Nghị định này. Trường hợp quy định tại điểm h khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đối với toàn bộ nội dung đã được đăng ký;

c) Xử lý đăng ký trùng lặp quy định tại Điều 49 Nghị định này.

2. Ngay trong ngày làm việc có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan đăng ký thực hiện:

a) Ghi, cập nhật nội dung hủy đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu;

b)²⁰ Thông báo bằng văn bản về việc hủy đăng ký theo Mẫu số 07a, Mẫu số 07d, Mẫu số 10b hoặc Mẫu số 10c tại Phụ lục cho Tòa án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và cho bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, người khác đang giữ Giấy chứng nhận (nếu có). Văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ hủy đăng ký và việc không công nhận kết quả đăng ký trên văn bản chứng nhận đăng ký đã cấp (nếu có) hoặc trên Phiếu yêu cầu đăng ký có chứng nhận của cơ quan đăng ký.

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

3.²¹ Trường hợp việc đăng ký đã bị hủy theo quy định tại khoản 2 Điều này mà cơ quan đăng ký nhận được bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, của cơ quan khác có thẩm quyền về việc khôi phục lại kết quả đăng ký đã bị hủy thì cơ quan đăng ký ghi, cập nhật lại nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký hoặc vào Cơ sở dữ liệu.

Trường hợp khôi phục việc đăng ký đã bị hủy tại Văn phòng đăng ký đất đai thì cơ quan này thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai ghi trên Giấy chứng nhận về kết quả đăng ký được khôi phục, nếu nội dung đăng ký trước đó được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục việc đăng ký đã bị hủy vẫn có hiệu lực.

Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký theo quy định tại khoản 2 Điều này mà nội dung bị hủy chưa được ghi trên Giấy chứng nhận thì sau khi việc đăng ký đã bị hủy được khôi phục, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho người đang giữ Giấy chứng nhận biết về việc kết quả đăng ký ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.

²⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

²¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm là tàu bay mà có căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì thực hiện xóa đăng ký theo quy định của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam.

Điều 22. Cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký

1. Người yêu cầu đăng ký quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 hoặc 5 Điều 8 Nghị định này có quyền đề nghị cơ quan đăng ký đã cấp văn bản chứng nhận đăng ký thực hiện cấp bản sao văn bản chứng nhận này theo Mẫu số 08d²² hoặc Mẫu số 11c tại Phụ lục.

2. Việc yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký được thực hiện theo cách thức quy định tại Điều 13 Nghị định này.

3. Thời hạn cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký áp dụng quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 16 Nghị định này; việc trả bản sao được thực hiện theo cách thức quy định tại Điều 17 Nghị định này.

Bản sao văn bản chứng nhận đăng ký bằng bản điện tử có giá trị pháp lý như bản giấy và có giá trị pháp lý như bản chính.

4. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có đề nghị Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản gửi bản sao văn bản chứng nhận đăng ký kèm theo Thông báo về việc đăng ký thế chấp hoặc về việc đăng ký thay đổi hoặc về việc xóa đăng ký đối với phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt, tàu cá, động sản khác đến cơ quan đăng ký quyền sở hữu, đăng ký quyền sử dụng hoặc đăng ký quyền lưu hành tài sản thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản có trách nhiệm gửi giấy tờ, tài liệu này đến cơ quan liên quan.

Văn bản quy định tại khoản này có thể được cấp bằng bản giấy hoặc bản điện tử theo yêu cầu. Trường hợp bằng bản điện tử thì được kết nối, chia sẻ theo quy định tại khoản 4 Điều 53 và khoản 1 Điều 58 Nghị định này.

Thông báo về việc đăng ký thế chấp hoặc về việc đăng ký thay đổi hoặc về việc xóa đăng ký thực hiện theo Mẫu số 12d tại Phụ lục.

Điều 23. Cấp tài khoản đăng ký trực tuyến

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đăng ký trực tuyến được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này cấp tài khoản đăng ký trực tuyến (sau đây gọi là tài khoản).

²² Cụm từ “Mẫu số 11b” được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 11 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Một tài khoản chỉ được cấp cho một tổ chức, cá nhân, có thể là tài khoản sử dụng thường xuyên hoặc tài khoản sử dụng một lần trong đăng ký theo yêu cầu của tổ chức, cá nhân. Tổ chức, cá nhân được cấp tài khoản chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của thông tin phải kê khai để được cấp tài khoản và chịu trách nhiệm về việc sử dụng tài khoản.

2. Tổ chức, cá nhân có thể yêu cầu cấp tài khoản thông qua giao diện đăng ký trực tuyến hoặc gửi văn bản đề nghị theo Mẫu số 01e tại Phụ lục đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước²³ thuộc Bộ Tư pháp có thẩm quyền cấp tài khoản đối với trường hợp đăng ký quy định tại Điều 44 Nghị định này.

Cơ quan có thẩm quyền cấp tài khoản đối với trường hợp đăng ký quy định tại các Điều 25, 38 và 41 Nghị định này hoặc trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về hàng không, về hàng hải hoặc pháp luật về khai thác, sử dụng tài nguyên biển.

Điều 24. Thủ tục đăng ký trực tuyến

1. Người yêu cầu đăng ký sử dụng tài khoản để đăng nhập vào hệ thống đăng ký trực tuyến và kê khai thông tin, xác thực hồ sơ đăng ký theo quy trình trên giao diện đăng ký trực tuyến. Trường hợp pháp luật có quy định hồ sơ đăng ký phải đính kèm bản điện tử thì người yêu cầu đăng ký gửi đính kèm văn bản này, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 46 Nghị định này.

Người yêu cầu đăng ký thực hiện thanh toán phí đăng ký theo quy trình trên giao diện đăng ký trực tuyến hoặc theo phương thức thanh toán được quy định tại pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật khác có liên quan.

Hồ sơ đăng ký trực tuyến có giá trị pháp lý như hồ sơ đăng ký bằng bản giấy.

Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký trực tuyến và trả kết quả đăng ký áp dụng quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 16 Nghị định này.

2. Trường hợp bên bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm thực hiện việc đăng ký trực tuyến thông qua tài khoản của người đại diện thì người đại diện phải kê khai thông tin mã số tài khoản của người được đại diện. Thông tin về biện pháp bảo đảm được đăng ký phải được cập nhật vào tài khoản của người được đại diện, không cập nhật vào tài khoản của người đại diện.

²³ Cụm từ “Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm” được thay thế bởi cụm từ “Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước” theo quy định tại điểm e khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

3. Trường hợp có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này, cơ quan đăng ký thực hiện việc từ chối đăng ký thông qua giao diện đăng ký trực tuyến hoặc gửi thông báo bằng văn bản cho người yêu cầu đăng ký.

4. Trường hợp pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải có quy định khác về thủ tục đăng ký trực tuyến quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

Mục 2

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

Điều 25. Trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai

1. Các trường hợp phải đăng ký:

a) Thế chấp quyền sử dụng đất;

b) Thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận;

c) Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án đầu tư khác có sử dụng đất đồng thời với quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê;

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

2. Các trường hợp đăng ký theo yêu cầu:

a) Thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai;

b)²⁴ Thế chấp tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là nhà ở nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu, trừ

²⁴ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

trường hợp quy định tại khoản 9 Điều này;

c) Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất sang đăng ký thế chấp đối với nhà ở, thế chấp đối với tài sản khác gắn liền với đất;

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

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

3. Nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai quy định tại Điều này bao gồm:

a) 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 không phải là nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, về kinh doanh bất động sản, pháp luật khác có liên quan đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng;

b) 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.

4. Đăng ký bảo lưu quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hoặc đăng ký cầm cố tài sản gắn liền với đất thực hiện trong trường hợp Luật Đất đai có quy định.

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

6. Việc đăng ký có thể áp dụng đồng thời trong cùng một hồ sơ đăng ký đối với một, một số hoặc tất cả các loại tài sản quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và chỉ cần 01 Phiếu yêu cầu đăng ký trong cùng một hồ sơ đăng ký. Trường hợp một hoặc một số tài sản thuộc hồ sơ đăng ký này có Giấy chứng nhận riêng thì thực hiện thủ tục đăng ký trên Giấy chứng nhận cụ thể của từng tài sản.

7. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký thế chấp nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu của mình mà trước

đó tài sản này thuộc dự án đầu tư đã được chủ đầu tư thế chấp và đăng ký thế chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai chỉ thực hiện đăng ký nếu chủ đầu tư thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 36 Nghị định này.

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

9. Trường hợp tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều này là cây hằng năm theo quy định của Luật Trồng trọt, công trình tạm theo quy định của Luật Xây dựng thì thực hiện việc đăng ký theo quy định tại Mục 4 Chương này.

Điều 26. Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất

1. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản mà có yêu cầu chuyển sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc chuyển sang thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận mà có cùng bên nhận bảo đảm thì người yêu cầu đăng ký có thể lựa chọn thực hiện:

a) Xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản và đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc đăng ký thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận;

b) Chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở mà sau đó bên thế chấp được cấp Giấy chứng nhận, bên thế chấp và bên nhận thế chấp có thỏa thuận về việc tiếp tục thế chấp nhà ở đồng thời bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất thì có thể lựa chọn thực hiện:

a) Xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở;

b) Chuyển tiếp đăng ký theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp có yêu cầu chuyển tiếp đăng ký quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này thì hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp bao gồm:

- a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 05a tại Phụ lục (01 bản chính);
- b) Văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính);
- c) Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
- d) Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) đối với chuyển tiếp sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đã có nội dung về chuyển tiếp sang thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

Hợp đồng thế chấp nhà ở (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) đối với chuyển tiếp sang thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

đ) Giấy chứng nhận (bản gốc) trong trường hợp chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận.

4. Trường hợp chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận mà hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở đã có nội dung thỏa thuận về việc chuyển tiếp đăng ký sang thế chấp nhà ở trong trường hợp nhà ở này đã được cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực thì người yêu cầu đăng ký không phải nộp hợp đồng thế chấp nhà ở, việc yêu cầu đăng ký thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm 1 khoản 1 Điều 12 Nghị định này.

Trường hợp nhà ở chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất và hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp nhà ở hoặc thực hiện đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất trước khi chuyển tiếp đăng ký thế chấp nhà ở. Trường hợp hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp nhà ở được nộp đồng thời với hồ sơ đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất thì cơ quan đăng ký thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định này.

5. Trường hợp đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà có yêu cầu chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở thì áp dụng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Trường hợp chuyển tiếp đăng ký thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở đã hình thành mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu thì áp dụng quy định chuyển tiếp đăng ký thế chấp đối với nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Trường hợp chuyển tiếp đăng ký quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều này thì cơ quan, tổ chức có thẩm quyền không được yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng thế chấp tài sản khác gắn liền với đất và khi thực hiện thủ tục chuyển tiếp đăng ký thế chấp.

Điều 27. Hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01a tại Phụ lục (01 bản chính).
2. Hợp đồng bảo đảm hoặc hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực trong trường hợp Luật Đất đai, Luật Nhà ở, luật khác có liên quan quy định (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).
3. Giấy chứng nhận (bản gốc), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định này.

Điều 28. Hồ sơ đăng ký đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất

1. Hồ sơ đăng ký đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở bao gồm:
 - a) Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này;
 - b) Giấy chứng nhận (bản gốc) hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư trong trường hợp tài sản bảo đảm là dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà chưa có Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất (01 bản chính); Giấy chứng nhận (bản gốc) trong trường hợp tài sản bảo đảm là dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở;
 - c) Giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);
 - d) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ về việc chấp

thuận, cho phép thực hiện dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

đ) Một trong các loại bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng công trình của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

2. Hồ sơ đăng ký đối với dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này và điểm d khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng nhận (bản gốc).

Điều 29. Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất

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

a) Giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 28 Nghị định này;

b) Giấy phép xây dựng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) đối với tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng; một trong các loại bản vẽ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng thể hiện được mặt bằng của công trình xây dựng trong dự án đó đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

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

a) Giấy tờ quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 28 Nghị định này và tại điểm b khoản 1 Điều này;

b) Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ đầu tư về việc người sử dụng đất đồng ý cho việc thực hiện dự án (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

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

a) Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này;

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

Điều 30. Hồ sơ đăng ký đối với nhà ở hình thành trong tương lai, tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất

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

a) Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất (bản gốc);

c) Giấy phép xây dựng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) đối với trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trừ trường hợp được miễn giấy phép theo quy định của Luật Xây dựng.

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

a) Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này và tại điểm c khoản 1 Điều này;

b) Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng, tạo lập nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

Điều 31. Hồ sơ đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là nhà ở nhưng chưa

được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu²⁵

1. Giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 27 Nghị định này.
2. Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất (bản gốc) hoặc văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng, tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên bảo đảm không đồng thời là người sử dụng đất (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).
3. Giấy phép xây dựng (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp tài sản bảo đảm là công trình xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép theo quy định của Luật Xây dựng.

Điều 32. Hồ sơ đăng ký thay đổi đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02a tại Phụ lục (01 bản chính).
2. Một trong các loại giấy tờ sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):
 - a) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm trong trường hợp đăng ký thay đổi theo thỏa thuận trong văn bản này;
 - b) Văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ trong trường hợp đăng ký thay đổi do chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ;
 - c) Văn bản khác chứng minh có căn cứ đăng ký thay đổi đối với trường hợp không thuộc điểm a và điểm b khoản này.
3. Giấy chứng nhận (bản gốc) trong trường hợp tài sản bảo đảm có Giấy chứng nhận.
4. Trường hợp đăng ký thay đổi quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này thì ngoài giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, hồ sơ đăng ký còn có thêm Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp tài sản này đã được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 33. Hồ sơ xóa đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn

²⁵ Tên gọi của Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

liền với đất

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03a tại Phụ lục (01 bản chính).
2. Giấy chứng nhận (bản gốc) trong trường hợp tài sản bảo đảm có Giấy chứng nhận.
3. Trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký không phải là bên nhận bảo đảm và trên Phiếu yêu cầu không có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên nhận bảo đảm thì ngoài giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này còn nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):
 - a) Văn bản có nội dung thể hiện việc bên nhận bảo đảm đồng ý xóa đăng ký hoặc xác nhận về việc hợp đồng bảo đảm đã chấm dứt, đã được thanh lý hoặc xác nhận về việc giải chấp trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là bên bảo đảm;
 - b) Hợp đồng hoặc văn bản khác đã có hiệu lực pháp luật chứng minh việc chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là người nhận chuyển giao hợp pháp tài sản bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;
 - c) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc Văn bản xác nhận kết quả thi hành án trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người yêu cầu xóa đăng ký là người mua tài sản bảo đảm trong xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;
 - d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền có nội dung về việc bên nhận bảo đảm là tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, là công dân Việt Nam trở thành công dân nước ngoài trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm k khoản 1 Điều 20 Nghị định này;
 - đ) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm l khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

Điều 34. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm

1. Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04a tại Phụ lục (01 bản chính).
2. Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm (01 bản chính).
3. Trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì hồ sơ đăng ký là Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04a tại Phụ lục (01

bản chính).

Điều 35. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất

1.²⁶ Bản gốc Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là thành phần hồ sơ đăng ký quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 33 Nghị định này hoặc được quy định tại Điều 36 Nghị định này được thay thế bằng việc khai thác, sử dụng thông tin tương ứng từ cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải nộp trong hồ sơ đăng ký. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về Giấy chứng nhận trong cơ sở dữ liệu đất đai theo nguyên tắc quy định tại khoản 5a Điều 5 Nghị định này.

Trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Cơ sở dữ liệu hoặc ghi, cập nhật nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) đối với tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định này vào Sổ đăng ký theo đúng thứ tự tiếp nhận hồ sơ; chứng nhận nội dung đăng ký và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm với hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1, khoản 7 Điều 36 và khoản 3 Điều 37 Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận cả hai hồ sơ; thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, sau đó thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Nghị định này.

3.²⁷ Trường hợp đăng ký thay đổi do nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 18 Nghị định này thì bên bảo đảm nộp hồ sơ đăng ký thay đổi đồng thời với hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

²⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

²⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Trường hợp này Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận cả hai hồ sơ, sau khi hoàn thành thủ tục chứng nhận quyền sở hữu, Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật vào Cơ sở dữ liệu về việc tài sản gắn liền với đất đã hình thành được chứng nhận quyền sở hữu tiếp tục được dùng thế chấp.

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

5.²⁹ Trường hợp chuyển tiếp đăng ký quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Trường hợp chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc sang đăng ký thế chấp tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi, cập nhật nội dung được đăng ký chuyển tiếp vào Cơ sở dữ liệu. Thời điểm đăng ký được ghi theo thời điểm đăng ký thế chấp quyền tài sản thể hiện trên văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trường hợp chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc sang đăng ký thế chấp tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung được đăng ký chuyển tiếp vào Cơ sở dữ liệu. Thời điểm đăng ký được ghi theo thời điểm đăng ký thế chấp quyền tài sản thể hiện trên văn bản chứng nhận đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất;

c) Gửi bản sao Phiếu yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp thể hiện nội dung quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này và giấy tờ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 26 Nghị định này cho Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản để thực hiện xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất.

5a.³⁰ Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm với hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với

²⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

²⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

đất theo quy định tại khoản 1 Điều 36 hoặc nộp đồng thời hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với hồ sơ đăng ký thay đổi theo quy định tại khoản 7 Điều 36 Nghị định này thì thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký thay đổi được thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định này.

Trường hợp đã đăng ký biện pháp bảo đảm mà có yêu cầu thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định này mà dẫn đến cấp mới Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm vào Cơ sở dữ liệu mà không ghi lại nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm trên Giấy chứng nhận được cấp mới.

Điều 36. Thay đổi thông tin về bên bảo đảm, thay đổi về tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm với hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trước khi đăng ký biện pháp bảo đảm trong trường hợp có sự thay đổi thông tin sau đây:

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

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

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

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

3. Trường hợp có sự thay đổi thông tin quy định tại điểm b khoản 1 Điều này mà người yêu cầu đăng ký không thực hiện đăng ký biến động về tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thực

³⁰ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 9 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

hiện việc đăng ký biện pháp bảo đảm trên cơ sở thông tin về tài sản bảo đảm trên Giấy chứng nhận được cấp và không chịu trách nhiệm về việc đã đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản bảo đảm không phù hợp với hiện trạng đã thay đổi; bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm chịu trách nhiệm về việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản đã có thay đổi nhưng không thực hiện việc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu thực hiện việc đăng ký thay đổi hoặc không yêu cầu thực hiện xóa đăng ký mà chỉ thực hiện việc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp có sự thay đổi thông tin của bên bảo đảm, trừ trường hợp thay đổi tên hoặc thay đổi về họ, tên; thay đổi thông tin về tài sản bảo đảm là thửa đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận do dồn điền đổi thửa, do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước, do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập mà không làm thay đổi quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của bên bảo đảm đối với tài sản này.

Trường hợp Giấy chứng nhận được cấp đổi, cấp sang Giấy chứng nhận mới thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi lại nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm vào Giấy chứng nhận mới được cấp.

Trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai đã hình thành và có Giấy chứng nhận mà có yêu cầu đăng ký thay đổi thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi lại nội dung đăng ký vào Giấy chứng nhận được cấp cho tài sản này.

5. Trường hợp thay đổi bên bảo đảm hoặc thay đổi tên hoặc thay đổi họ, tên của người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm cả thay đổi do có văn bản của cơ quan có thẩm quyền mà có yêu cầu đăng ký thay đổi về thông tin này thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu xóa đăng ký trước khi thực hiện đăng ký thay đổi.

6. Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này thì trước khi ký hợp đồng bán nhà ở, công trình xây dựng trong dự án, chủ đầu tư phải giải chấp đối với tài sản được bán và thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên mua tài sản có thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất hoặc người thứ ba tạo lập công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất không thuộc tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và có nhu cầu bổ sung tài sản này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì phải thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu trước khi đăng ký thay đổi để bổ sung tài sản bảo đảm nếu tài sản này thuộc trường hợp phải đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp đồng thời hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký thay đổi.

8. Thực hiện đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bị thu hồi, bị phá dỡ, bị tiêu hủy hoặc bị tịch thu và đồng thời bổ sung tài sản bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất được thay thế, được trao đổi hoặc được tạo lập trong trường hợp sau đây:

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

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

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

9. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, chủ sở hữu công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký biến động đất đai do đo đạc xác định lại diện tích, gia hạn thời hạn sử dụng đất trước khi chấm dứt thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu xóa đăng ký đối với nội dung biện pháp bảo đảm đã được đăng ký trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

10. Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động đất đai và hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều này hoặc nộp đồng thời hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hồ sơ đăng ký thay đổi quy định tại khoản 7 Điều này thì thực hiện theo thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định này.

Điều 37. Giải quyết đăng ký trong trường hợp thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm tài sản khác ngoài quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, của các thành viên hộ gia đình, của nhóm người sử dụng đất hoặc thuộc doanh nghiệp tư nhân

Văn phòng đăng ký đất đai không từ chối đăng ký theo căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 Nghị định này và thực hiện việc đăng ký đối với trường hợp sau đây:

1. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm không chỉ có quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà còn có tài sản khác nhưng trên Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng trên Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ kê khai quyền sử dụng đất hoặc chỉ kê khai tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký đối với tài sản được kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký.

3. Thông tin về tài sản bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm và Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất đủ điều kiện dùng để bảo đảm nhưng tài sản gắn liền với đất thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật mà chưa được chứng nhận quyền sở hữu thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký đối với quyền sử dụng đất. Người yêu cầu đăng ký có thể nộp hồ sơ và yêu cầu đăng ký đối với tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 7 Điều 36 Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc tài sản gắn liền với đất là tài sản hình thành trong tương lai, tài sản gắn liền với đất mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản gắn liền với đất.

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

5. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình mà Giấy chứng nhận chỉ ghi Hộ ông và họ, tên của chủ hộ hoặc Hộ bà và họ, tên của chủ hộ nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm có công chứng, chứng thực xác định ngoài họ, tên của chủ hộ hoặc của người đại diện hợp pháp của chủ hộ còn có họ, tên của thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình thì người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký bao gồm cả chủ hộ và thành viên của hộ gia đình được ghi trong hợp đồng bảo đảm.

6. Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà Giấy chứng nhận ghi tên doanh nghiệp tư nhân nhưng thông tin về bên bảo đảm trong hợp đồng bảo đảm là họ, tên của chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc họ, tên của chủ doanh nghiệp tư nhân và vợ, chồng của chủ doanh nghiệp tư nhân thì người yêu cầu đăng ký kê khai thông tin về bên bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký theo thông tin được ghi trong hợp đồng bảo đảm.

Mục 3

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

Tiểu mục 1

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BAY

Điều 38. Trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Cục Hàng không Việt Nam

1. Thế chấp tàu bay, cầm cố tàu bay.
2. Bảo lưu quyền sở hữu tàu bay.
3. Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu bay.
4. Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 39. Hồ sơ đăng ký đối với tàu bay

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm:
 - a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01b tại Phụ lục (01 bản chính);
 - b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).
2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm:
 - a) Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02b tại Phụ lục (01 bản chính);
 - b) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ có bảo đảm bằng tàu bay trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, thay đổi bên nhận bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp không có văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Trường hợp đăng ký thay đổi để bổ sung tài sản bảo đảm đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nhưng nội dung đã đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này thì hồ sơ đăng ký là Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02b tại Phụ lục (01 bản chính).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03b tại Phụ lục (01 bản chính) và nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

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

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc Văn bản xác nhận kết quả thi hành án trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người mua tài sản bảo đảm trong xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

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

d) Giấy chứng nhận xóa quốc tịch tàu bay trong trường hợp quy định tại điểm h khoản 1 Điều 20 Nghị định này;

đ) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp quy định tại điểm l khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

4. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm bao gồm:

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

b) Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu bay (01 bản chính);

c) Trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì hồ sơ đăng ký là Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04b tại Phụ lục (01 bản chính).

Điều 40. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu bay

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì Cục Hàng không Việt

Nam ghi, cập nhật thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) và nội dung được đăng ký, nội dung được thay đổi, nội dung được xóa, nội dung thuộc thông báo xử lý tài sản bảo đảm vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam; cấp Giấy chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05b, Mẫu số 06b, Mẫu số 07b hoặc Mẫu số 08b tại Phụ lục cho người yêu cầu đăng ký theo cách thức quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 17 Nghị định này.

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

Tiểu mục 2

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG TÀU BIỂN

Điều 41. Trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam

1. Thế chấp tàu biển.

2. Bảo lưu quyền sở hữu tàu biển.

3. Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu biển.

4. Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

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

Điều 42. Hồ sơ đăng ký đối với tàu biển

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm:

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

b) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm:

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

b) Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ có bảo đảm bằng tàu biển trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, thay đổi bên nhận bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp không có văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực);

c) Trường hợp đăng ký thay đổi để bổ sung việc đăng ký đối với tài sản bảo đảm đã được thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nhưng nội dung đã đăng ký trước đó không bao gồm tài sản này thì hồ sơ đăng ký là Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02c tại Phụ lục (01 bản chính).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03c tại Phụ lục (01 bản chính) và nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

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

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc Văn bản xác nhận kết quả thi hành án trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người mua tài sản bảo đảm trong xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

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

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

4. Hồ sơ đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm bao gồm:

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

b) Văn bản thông báo xử lý tài sản bảo đảm là tàu biển (01 bản chính);

c) Trường hợp đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì hồ sơ đăng ký là Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 04c tại Phụ lục (01 bản chính).

Điều 43. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với tàu biển

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, trường hợp không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì Cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam ghi, cập nhật thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) và nội dung được đăng ký, nội dung được thay đổi, nội dung được xóa, nội dung thuộc thông báo xử lý tài sản bảo đảm vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam; cấp Giấy chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05c, Mẫu số 06c, Mẫu

số 07c hoặc Mẫu số 08c tại Phụ lục cho người yêu cầu đăng ký theo cách thức quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 17 Nghị định này.

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

Mục 4

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG ĐỘNG SẢN, CÂY HÀNG NĂM, CÔNG TRÌNH TẠM

Điều 44. Trường hợp đăng ký thuộc thẩm quyền của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản

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

- a) Thế chấp động sản;
- b) Bảo lưu quyền sở hữu động sản;
- c) Cầm cố, đặt cọc, ký cược hoặc ký quỹ bằng động sản theo thỏa thuận hoặc theo yêu cầu của bên nhận bảo đảm;
- d) Biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán chưa đăng ký tập trung; cổ tức, quyền tài sản phát sinh từ chứng khoán, trừ trường hợp cổ tức này hoặc quyền tài sản này là chứng khoán đã đăng ký tập trung;
- đ) Biện pháp bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất là cây hàng năm, công trình tạm;
- e) Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này;
- g) Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này.

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

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

4. Quy định tại Điều này cũng được áp dụng cho tổ chức, cá nhân có

quốc tịch nước ngoài trong trường hợp có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự.

Điều 45. Mô tả tài sản bảo đảm trên Phiếu yêu cầu đăng ký

1. Việc mô tả tài sản bảo đảm phải xác định được phạm vi động sản được dùng để bảo đảm. Trường hợp tài sản thuộc một trong các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 hoặc 8 Điều này thì việc mô tả tài sản bảo đảm phải có thêm thông tin được quy định tại khoản đó.

Phạm vi động sản được dùng để bảo đảm có thể là một, một số hoặc toàn bộ động sản hiện có hoặc động sản hình thành trong tương lai. Trường hợp mô tả tài sản bảo đảm theo nội dung không giới hạn tài sản thì việc đăng ký chỉ có hiệu lực đối với tài sản không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 44 Nghị định này.

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

2. Tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì thông tin mô tả phải có số khung của phương tiện. Trường hợp tài sản này là tài sản hình thành trong tương lai mà không có thông tin về số khung thì phải mô tả rõ là tài sản hình thành trong tương lai, nếu là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc kho hàng thì mô tả theo thông tin quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Tài sản bảo đảm là tàu cá; phương tiện giao thông đường thủy nội địa; phương tiện giao thông đường sắt hoặc phương tiện chuyên dùng trên đường bộ, đường thủy, đường sắt thì thông tin mô tả phải có tên phương tiện, tên hoặc họ, tên chủ phương tiện hoặc tên hoặc họ, tên chủ sở hữu phương tiện, số đăng ký phương tiện (nếu có), cơ quan cấp Giấy chứng nhận ghi trên Giấy chứng nhận, nhãn hiệu (nếu có), cấp phương tiện (nếu có).

4. Tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, kho hàng không phải là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ quy định tại khoản 2 Điều này thì thông tin mô tả phải kê khai theo giá trị hàng hóa hoặc theo tên, loại hàng hóa; đối với kho hàng thì phải có thêm thông tin về địa chỉ, số hiệu kho (nếu có) hoặc dấu hiệu khác của vị trí kho hàng (nếu có). Việc kê khai thông tin về kho hàng không bao gồm nhà kho, công trình xây dựng khác hoặc kho bãi được sử dụng cho việc chứa hoặc lưu trữ hàng hóa.

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

được trao đổi, trừ trường hợp người yêu cầu đăng ký có yêu cầu khác.

5. Tài sản bảo đảm là công trình tạm hoặc cây hằng năm thì thông tin mô tả phải thể hiện được loại tài sản là công trình tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc là cây hằng năm theo quy định của pháp luật về trồng trọt. Trường hợp người yêu cầu đăng ký không có yêu cầu khác thì tài sản bảo đảm quy định tại khoản này bao gồm cả hoa lợi hoặc tài sản khác có được từ việc thu hoạch đối với cây hằng năm hoặc từ việc phá dỡ đối với công trình tạm.

6. Tài sản bảo đảm là động sản đang được lắp đặt, đặt tại hoặc đặt trên đất, nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thì thông tin mô tả phải thể hiện được tài sản bảo đảm là động sản, không phải là tài sản gắn liền với đất đai, nhà ở, công trình xây dựng.

7. Tài sản bảo đảm là vật có vật phụ, vật đồng bộ hoặc vật đặc định thì việc mô tả phải thể hiện được đặc điểm theo quy định của Bộ luật Dân sự để xác định được vật này.

8. Tài sản bảo đảm là quyền tài sản hoặc một phần quyền tài sản thì thông tin mô tả bao gồm tên quyền và căn cứ phát sinh quyền tài sản. Trường hợp căn cứ phát sinh quyền tài sản là hợp đồng thì thông tin mô tả về hợp đồng bao gồm tên hợp đồng, số hợp đồng (nếu có), thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và các bên tham gia giao kết hợp đồng. Trường hợp quyền tài sản phát sinh từ căn cứ khác thì thông tin về căn cứ phát sinh quyền bao gồm tên căn cứ, tên chủ thể ban hành căn cứ, số của căn cứ (nếu có), thời điểm có hiệu lực hoặc thời điểm ký của chủ thể ban hành căn cứ.

Trường hợp căn cứ phát sinh quyền có ghi rõ tên quyền tài sản thì việc mô tả về tên quyền phải phù hợp với thông tin này.

Điều 46. Hồ sơ đăng ký đối với động sản, cây hằng năm, công trình tạm

1. Hồ sơ đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 01d tại Phụ lục (01 bản chính) và nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây:

a) Hợp đồng bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) trong trường hợp Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm hoặc của bên nhận bảo đảm, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 8 và điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

b) Hợp đồng bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung có thỏa thuận về việc chứng khoán tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho cùng bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm trong trường hợp trở thành chứng khoán không đăng ký tập trung (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực) và văn bản xác nhận việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng chứng khoán đã đăng ký tập trung do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp (01 bản chính) trong trường hợp quy định tại điểm b khoản 2

Điều 6 Nghị định này. Trường hợp này, cơ quan đăng ký không yêu cầu các bên xác lập lại hợp đồng bảo đảm.

2. Hồ sơ đăng ký thay đổi bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 02d tại Phụ lục (01 bản chính) và nộp thêm hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản chuyển giao quyền đòi nợ, chuyển giao nghĩa vụ có bảo đảm bằng động sản, cây hàng năm hoặc công trình tạm trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, thay đổi bên nhận bảo đảm hoặc văn bản khác chứng minh có căn cứ thay đổi trong trường hợp không có văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm mà Phiếu yêu cầu đăng ký chỉ có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm hoặc của bên nhận bảo đảm (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực).

3. Hồ sơ xóa đăng ký bao gồm Phiếu yêu cầu theo Mẫu số 03d tại Phụ lục (01 bản chính) và nộp thêm giấy tờ, tài liệu sau đây (01 bản chính hoặc 01 bản sao có chứng thực):

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

b) Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã có hiệu lực pháp luật hoặc Văn bản xác nhận kết quả thi hành án trong trường hợp người yêu cầu xóa đăng ký là cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên hoặc người mua tài sản bảo đảm trong xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

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

d) Văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể pháp nhân trong trường hợp xóa đăng ký quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

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

5. Hồ sơ đăng ký trong trường hợp đăng ký thông qua hệ thống đăng ký trực tuyến bao gồm thông tin phải được kê khai thể hiện trên giao diện đăng ký trực tuyến.

6. Trường hợp giấy tờ, tài liệu thuộc hồ sơ đăng ký quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được gửi qua thư điện tử thì phải được tạo lập

hoặc được số hóa từ bản giấy và thể hiện chính xác, toàn vẹn nội dung của bản giấy theo định dạng “.pdf”.

Điều 47. Thủ tục giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với động sản, cây hằng năm, công trình tạm

1. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp bằng bản giấy mà không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản ghi thời điểm nhận (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Phiếu yêu cầu đăng ký, Sổ tiếp nhận; cập nhật thông tin trên Phiếu yêu cầu đăng ký vào Cơ sở dữ liệu và sao lưu các tài liệu trong hồ sơ đăng ký vào hệ thống đăng ký trực tuyến; cấp văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05d tại Phụ lục. Việc nhận văn bản chứng nhận đăng ký là bản giấy hoặc việc trả lại giấy tờ, tài liệu là bản giấy người yêu cầu đăng ký đã nộp có thể thực hiện tại trụ sở Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản hoặc qua dịch vụ bưu chính theo đề nghị của người yêu cầu đăng ký.

2. Trường hợp hồ sơ đăng ký được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến mà không có căn cứ từ chối đăng ký quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định này thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản xác nhận kết quả đăng ký; cấp văn bản chứng nhận đăng ký theo Mẫu số 05d tại Phụ lục theo cách thức quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định này.

3. Trường hợp đăng ký thay đổi do rút bớt tài sản bảo đảm thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Cơ sở dữ liệu.

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

5. Trường hợp nhận được giấy tờ, tài liệu quy định tại điểm c khoản 5 Điều 35 Nghị định này thì sau khi xóa đăng ký, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản gửi văn bản thông báo về việc xóa đăng ký theo Mẫu số 07d tại Phụ lục cho Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 48. Thay đổi thông tin về nội dung đã được đăng ký đối với động sản, cây hằng năm, công trình tạm

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

Trường hợp tài sản bảo đảm là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, kho hàng thì không phải thực hiện đăng ký thay đổi khi có sự thay đổi thông tin về tài sản, trừ trường hợp rút bớt, bổ sung tài sản bảo đảm hoặc thuộc trường hợp quy định tại các khoản 2, 4 và 7 Điều 45 Nghị định này.

2. Trường hợp đăng ký thay đổi về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm thì thời điểm này không được sau thời điểm đăng ký biện pháp bảo đảm. Trường hợp thay đổi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm sau thời điểm biện pháp bảo đảm đã được đăng ký thì thực hiện xóa đăng ký đối với nội dung đã được đăng ký và đăng ký mới biện pháp bảo đảm.

3. Trường hợp thông tin thuộc diện bắt buộc phải kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký mà thay đổi thì phải thực hiện đăng ký thay đổi nội dung này.

Điều 49. Xử lý đối với đăng ký trùng lặp

Trường hợp có đăng ký trùng lặp đối với cùng một bên bảo đảm, cùng một bên nhận bảo đảm, cùng một tài sản bảo đảm, cùng một biện pháp bảo đảm và cùng một nghĩa vụ được bảo đảm thì Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động hủy đăng ký hoặc hủy đăng ký theo đề nghị của người yêu cầu đăng ký đối với việc đăng ký hoặc các việc đăng ký trùng lặp với việc đăng ký được thực hiện sớm nhất. Trường hợp Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản chủ động hủy đăng ký trùng lặp thì ngay trong ngày thực hiện việc hủy phải thông báo bằng bản giấy hoặc bản điện tử về căn cứ và hậu quả của việc hủy đăng ký trùng lặp cho người yêu cầu đăng ký.

Chương III

CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Mục 1

CUNG CẤP THÔNG TIN THEO YÊU CẦU CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 50. Nội dung cung cấp thông tin, phương thức yêu cầu cung cấp thông tin

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

2. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin thực hiện theo một trong các phương thức sau:

a) Đối với thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu biển, động sản, cây hằng năm, công trình tạm, nộp Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin theo Mẫu số 09d hoặc Mẫu số 12c tại Phụ lục đến cơ quan đăng ký theo thẩm quyền tương ứng quy định tại khoản 3 hoặc khoản 5 Điều 10 Nghị định này và theo cách thức quy định tại Điều 13 Nghị định này. Trường hợp Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin được nộp qua hệ thống đăng ký trực tuyến thì áp dụng theo quy định trong nộp hồ sơ đăng ký tại Điều 24 Nghị định này.

Đối với thông tin về biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc đối với tàu bay thì việc yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển hoặc pháp luật về hàng không;

b) Tự tra cứu thông tin trong Cơ sở dữ liệu thông qua mã số sử dụng cơ sở dữ liệu.

Tổ chức, cá nhân tự tra cứu thông tin theo quy định tại điểm này có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định này cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu qua giao diện đăng ký trực tuyến hoặc gửi yêu cầu bằng văn bản đến cơ quan này.

Mã số sử dụng cơ sở dữ liệu có thể là mã số sử dụng thường xuyên hoặc mã số sử dụng một lần trong tra cứu thông tin.

Điều 51. Thủ tục giải quyết yêu cầu cơ quan đăng ký cung cấp thông tin

1. Cơ quan đăng ký từ chối cung cấp thông tin và thực hiện việc từ chối áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định này khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Yêu cầu cung cấp thông tin không đúng thẩm quyền;

b) Kê khai Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin không đúng hướng dẫn kê khai trên Mẫu số 09d, Mẫu số 12c tại Phụ lục hoặc kê khai thông tin không đúng với quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển hoặc pháp luật về hàng không;

c) Người yêu cầu cung cấp thông tin không nộp phí, trừ trường hợp pháp luật về phí, lệ phí, pháp luật khác có liên quan quy định khác.

2. Trường hợp không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan đăng ký trả kết quả cung cấp thông tin cho người yêu cầu trong thời hạn quy định tại Điều 16 Nghị định này và theo cách thức quy định tại Điều 17 Nghị định này.

3. Việc sử dụng chữ ký, con dấu trong cung cấp thông tin áp dụng theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

Mục 2

HOẠT ĐỘNG CUNG CẤP THÔNG TIN GIỮA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ VỚI CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN, NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN

Điều 52. Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong hoạt động cung cấp thông tin

1. Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước³¹ thuộc Bộ Tư pháp; cơ quan có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều 10 Nghị định này, trừ trường hợp pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải có quy định khác.

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

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

4. Cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên.

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

Điều 53. Nội dung cung cấp thông tin, hình thức, thời hạn cung cấp thông tin

1. Hoạt động cung cấp thông tin giữa các cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại Điều 52 Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 52 Nghị định này tổng đạt hoặc gửi Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật để cơ quan đăng ký thi hành theo quy định của pháp luật về tố tụng, pháp luật về thi hành án dân sự, pháp luật khác liên quan.

2. Thông tin cung cấp của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền quy định tại Điều 52 Nghị định này là để phối hợp thực hiện công tác quản lý nhà nước, giải quyết thủ tục hành chính, hỗ trợ hoạt động tố tụng, hoạt động thi hành án dân sự có liên quan, bao gồm:

a) Thông tin liên quan đến bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, tài sản bảo đảm, thời điểm đăng ký hoặc thông tin khác được lưu tại Sở đăng ký hoặc Cơ sở dữ liệu do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 52 Nghị định này cung cấp theo yêu cầu cho cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 52 Nghị định này;

b) Thông tin liên quan đến tài sản do cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 52 Nghị định này cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 52 Nghị định này.

³¹ Cụm từ “Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm” được thay thế bởi cụm từ “Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước” theo quy định tại điểm e khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

3. Việc cung cấp thông tin quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện theo hình thức, thời hạn được ghi trong văn bản yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, của người có thẩm quyền và theo quy định của pháp luật về tổ tụng, pháp luật về thi hành án dân sự hoặc pháp luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại Điều 52 Nghị định này có yêu cầu cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu để tra cứu thông tin trong Cơ sở dữ liệu đối với động sản thì Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước³² thuộc Bộ Tư pháp có trách nhiệm cấp mã số này cho cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền.

Trường hợp tài sản bảo đảm là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thì Bộ Tư pháp phối hợp với Bộ Công an thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu số về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thông qua Trục liên thông văn bản quốc gia theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu.

5. Việc cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu để thực hiện cung cấp thông tin giữa cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền quy định tại Điều 52 Nghị định này đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển hoặc đối với tàu bay, tàu biển thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc của pháp luật về hàng hải.

Chương IV

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Điều 54. Nội dung quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Xây dựng, thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm trong phạm vi cả nước.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Tổ chức, quản lý hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm; xây dựng và quản lý các cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm; hướng dẫn, đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

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

³² Cụm từ “Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm” được thay thế bởi cụm từ “Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước” theo quy định tại điểm e khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

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

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

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

8. Kiểm tra, thanh tra, theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm; giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

9. Nhiệm vụ, quyền hạn khác quy định tại Nghị định này, pháp luật khác có liên quan.

Điều 55. Nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan trong quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Bộ Tư pháp giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Xây dựng, thực hiện chiến lược, chính sách phát triển hệ thống đăng ký biện pháp bảo đảm theo thẩm quyền;

b) Xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền;

c) Hướng dẫn tổ chức thực hiện, hướng dẫn áp dụng pháp luật đối với các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm;

d) Quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, bằng cây hằng năm, công trình tạm; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, bằng cây hằng năm, công trình tạm; đối với việc cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu tại Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước³³; xây dựng, vận hành và quản lý hệ thống đăng ký trực tuyến, cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung, bằng cây hằng năm, công trình tạm;

³³ Cụm từ “Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm” được thay thế bởi cụm từ “Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước” theo quy định tại điểm e khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

đ) Chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức đào tạo nghiệp vụ, tập huấn, bồi dưỡng pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm;

e) Hợp tác quốc tế về đăng ký biện pháp bảo đảm;

g) Kiểm tra, thanh tra, theo dõi thi hành pháp luật theo thẩm quyền về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm; xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo thẩm quyền;

h) Thống kê, tổng hợp, báo cáo Chính phủ về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm trong phạm vi cả nước;

i) Phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của các bộ, cơ quan liên quan quy định tại điểm a khoản 3, các điểm a, b và c khoản 4, các điểm b, c và đ khoản 6 Điều này;

k) Nhiệm vụ, quyền hạn khác được Chính phủ giao.

3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường³⁴ có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý nhà nước về cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cơ sở dữ liệu đối với biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển; hướng dẫn và tổ chức bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với Văn phòng đăng ký đất đai; biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng khu vực biển, tài sản gắn liền với khu vực biển đối với cơ quan đăng ký có thẩm quyền;

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

4. Bộ Xây dựng³⁵ có nhiệm vụ, quyền hạn:

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

³⁴ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm d khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

³⁵ Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

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

c) Thực hiện quản lý nhà nước và tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về tàu bay, tàu biển để tạo cơ sở cho việc thực hiện đăng ký trực tuyến, về cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, về cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về hàng không, về hàng hải;

d) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm và giải quyết theo thẩm quyền khiếu nại, tố cáo trong việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển;

đ) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển theo quy định của pháp luật về thống kê; phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c, đ, g, h và k khoản 2 Điều này.

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

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

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

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

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

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có nhiệm vụ, quyền hạn:

a) Quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

b) Quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

c) Hướng dẫn, tổ chức thực hiện, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm tại địa phương;

d) Tổ chức triển khai xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai để tạo cơ sở cho việc thực hiện đăng ký trực tuyến biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

đ) Kiểm tra công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai theo thẩm quyền;

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

g) Thực hiện chế độ báo cáo Bộ Tư pháp và Bộ Nông nghiệp và Môi trường³⁶ về việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về thống kê; phối hợp với Bộ Tư pháp thực hiện nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c, đ, g, h và k khoản 2 Điều này.

7. Sở Tư pháp chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương, chủ trì thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại các điểm c, đ và g khoản 6 Điều này; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường³⁷ thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Nông nghiệp và Môi trường³⁸ quy định tại khoản 8 Điều này.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường³⁹ chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chủ trì thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại các điểm b, d và e khoản 6 Điều này; phối hợp với Sở Tư

³⁶ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm d khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

³⁷ Cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

³⁸ Cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

³⁹ Cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm đ khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

pháp thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tư pháp quy định tại khoản 7 Điều này.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH⁴⁰**

Điều 56. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 01 năm 2023, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Nghị định này về thực hiện thủ tục đăng ký trực tuyến đối với trường hợp tại khoản 4 Điều 47, về cấp tài khoản đăng ký trực tuyến tại Điều 23, về cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu tại điểm b khoản 2 Điều 50 và về kết nối, chia sẻ dữ liệu số đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ tại khoản 4 Điều 53 thuộc lĩnh vực đăng ký đối với động sản không phải là tàu bay, tàu biển, chứng khoán đã đăng ký tập trung có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024; thuộc lĩnh vực đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng khu vực

⁴⁰ Khoản 2 Điều 16, khoản 1 Điều 17 và Điều 18 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

2. Đối với các hồ sơ đề nghị giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Điều 11 Nghị định này:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, chuyển tiếp đăng ký thể chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hoặc từ hợp đồng mua bán tài sản khác gắn liền với đất có bản gốc Giấy chứng nhận thuộc thành phần hồ sơ đã được tiếp nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì khi giải quyết hồ sơ đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu mà không ghi nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận.

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

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

Đối với trường hợp hủy đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung hủy đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; ghi nội dung hủy đăng ký trên Giấy chứng nhận; đồng thời thực hiện thông báo về việc hủy đăng ký theo quy định tại Điều 21 Nghị định này;

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

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

Điều 18. Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.”

biển, tài sản gắn liền với khu vực biển, tàu bay, tàu biển có hiệu lực từ thời điểm được quy định tại pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải.

3. Nghị định này thay thế Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Điều 57. Điều khoản chuyển tiếp

1. Biện pháp bảo đảm được xác lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa đăng ký nhưng hợp đồng bảo đảm vẫn còn hiệu lực thì đăng ký theo quy định của Nghị định này.

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

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, việc trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 63 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

4. Trường hợp trước ngày có hiệu lực thi hành quy định tại khoản 2 Điều 56 Nghị định này, tổ chức, cá nhân đã được cơ quan có thẩm quyền cấp tài khoản đăng ký trực tuyến, mã số sử dụng cơ sở dữ liệu thì tổ chức, cá nhân tiếp tục sử dụng tài khoản đăng ký trực tuyến, mã số sử dụng cơ sở dữ liệu đã được cấp để thực hiện việc đăng ký hoặc thực hiện yêu cầu cung cấp thông tin theo quy định tại Nghị định này.

5. Trường hợp trước ngày có hiệu lực thi hành quy định tại khoản 2 Điều 56 Nghị định này, tổ chức, cá nhân có yêu cầu cấp mới tài khoản đăng ký trực tuyến hoặc cấp mới mã số sử dụng cơ sở dữ liệu thì thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, quy định khác có liên quan tại pháp luật về đất đai, về khai thác, sử dụng tài nguyên biển, về hàng không hoặc pháp luật về hàng hải.

6. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai chưa được thành lập tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan khác thực hiện chức năng của Văn phòng đăng ký đất đai tiếp tục thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 25 Nghị định này cho đến khi thành lập Văn phòng đăng ký đất đai.

Điều 58. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường⁴¹, Bộ Xây dựng⁴², Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Văn phòng Chính phủ, các bộ, cơ quan liên quan thực hiện việc quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu số đối với thông tin về kết quả đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu;

b) Thực hiện việc khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, hệ thống định danh và xác thực điện tử trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu.

2. Bộ Tư pháp phối hợp với Bộ Công an thực hiện việc kết nối, chia sẻ dữ liệu số về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng phương tiện giao thông cơ giới đường bộ theo quy định của pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu, hoàn thành trước ngày 31 tháng 12 năm 2023; có trách nhiệm hoàn thiện phần mềm đăng ký trực tuyến để thực hiện việc đăng ký quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định này, để thực hiện việc cấp tài khoản đăng ký trực tuyến quy định tại Điều 23 Nghị định này và để thực hiện việc cấp mã số sử dụng cơ sở dữ liệu quy định tại điểm b khoản 2 Điều 50 Nghị định này, hoàn thành trước ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Trường hợp cần đảm bảo sự thống nhất trong thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định tại Nghị định này liên quan đến thông tin thể hiện trên mẫu kèm theo Phụ lục, Bộ trưởng Bộ Tư pháp có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan hướng dẫn theo thẩm quyền.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

⁴¹ Cụm từ “Bộ Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại điểm d khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

⁴² Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm a khoản 10 Điều 11 của Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.

BỘ TƯ PHÁP**XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT**

Số: 2161/VBHN-BTP

*Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2026****Nơi nhận:***

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ (để đăng tải);
- Bộ trưởng Bộ Tư pháp (để báo cáo);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Tư pháp (để đăng tải);
- Công Pháp luật quốc gia (để đăng tải);
- CSDL quốc gia về pháp luật (để đăng tải);
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, CĐK&BTNN (02b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Thanh Tú**