

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

ThS. NGUYỄN THỊ HIỀN

BÁO CÁO HỌC THUẬT

Quy định của pháp luật hiện hành về đăng ký
giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất tại Việt Nam.

Hà Nội, tháng 6-2024

MỤC LỤC

MỤC LỤC	0
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Khái niệm đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	1
3. Quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....	2
3.1. Khi nào cần thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....	2
3.2. Trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....	3
3.3. Chủ thể thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.....	4
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	5

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh phát triển kinh tế, xã hội hiện nay, biện pháp bảo đảm được nhiều tổ chức, cá nhân áp dụng. Tuy nhiên, lại không có nhiều người hiểu đầy đủ các quy định liên quan đến biện pháp bảo đảm, đặc biệt là khi có nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định về vấn đề này;

Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một quy trình pháp lý quan trọng trong lĩnh vực bất động sản. Đây là một công cụ pháp lý giúp người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có thể thực hiện các giao dịch liên quan một cách an toàn và minh bạch. Đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện thông qua việc lập hồ sơ, thu thập các giấy tờ liên quan và nộp cho cơ quan chức năng. Thông qua quá trình này, người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản có thể xác nhận và bảo vệ quyền lợi của mình trong các giao dịch như mua bán, cho thuê, thế chấp hay cầm cố;

Vậy pháp luật đã quy định như thế nào về thủ tục này? Dưới đây là một số nội dung tác giả đã tìm hiểu về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Khái niệm đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, đăng ký biện pháp bảo đảm được hiểu 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. Thông qua định nghĩa trên, đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được hiểu là tài sản được dùng để bảo đảm đó chính là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tìm hiểu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

3. Quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

3.1. Khi nào cần thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, việc đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Các trường hợp phải đăng ký:

+ Thế chấp quyền sử dụng đất;

+ 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;

+ 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;

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

- Các trường hợp đăng ký theo yêu cầu:

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

+ Thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành không phải là nhà ở mà pháp luật không quy định phải đăng ký quyền sở hữu và cũng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều này;

+ 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;

+ Đăng ký thông báo xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; + Đăng ký thay đổi, xóa đăng ký đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản này.

3.2. Trình tự, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

- Nộp hồ sơ đăng ký: Người có nhu cầu thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có thể nộp hồ sơ thông qua:

+ Qua hệ thống đăng ký trực tuyến.

+ Nộp bản giấy trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính.

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký:

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

+ 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 theo quy định.

- Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký:

+ Cơ quan đăng ký có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký nếu nhận được hồ sơ hợp lệ.

+ 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, lúc này, cơ quan đăng ký phải thông báo có nêu rõ lý do cho người yêu cầu đăng ký bằng bản giấy/văn bản điện tử/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.

+ 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, UBND 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.

3.3. Chủ thể thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Theo quy định tại Điều 8 Nghị định 99/2022/NĐ-CP, chủ thể thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có thể là:

+ 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.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Nguồn Internet;
- [2] Luật đất đai 2012;
- [3] Nghị định 99/2022/NĐ-CP;
- [4] Thông tư 07/2019/TT-BTP;
- [5] Bộ luật dân sự 2015;
- [6] Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 1/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;
- [7] Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư Pháp;
- [8] Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016.