

# Giải quyết vướng mắc khi đăng ký biện pháp bảo đảm nhờ nghị định mới

Vừa qua, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (“Nghị định 99”), thay thế cho Nghị định 102/2017/NĐ-CP (“Nghị định 102”) ngày 01/09/2017. Theo đó, Nghị định 99 có một điểm mới đáng chú ý như sau:

## 1. Sửa đổi các trường hợp đăng ký tài sản bảo đảm

Nghị định 99 thay đổi các quy định việc đăng ký biện pháp bảo đảm bằng việc quy định các trường hợp đăng ký thay vì các trường hợp thế chấp, cầm cố đối với một số tài sản cụ thể. Theo đó, có 4 trường hợp đăng ký bao gồm:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) 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.

Mặt khác, một điểm đáng chú ý trong quy định mới là việc ghi nhận chứng khoán đã đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam là một đối tượng được dùng để đăng ký biện pháp bảo đảm.

## 2. Bổ sung các trường hợp đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- (a) Bổ sung trường hợp phải đăng ký bắt buộc:

Bên cạnh các trường hợp đã quy định tại Nghị định 102, Nghị định 99 bổ sung thêm các trường hợp như: 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 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.

(b) Quy định rõ các trường hợp đăng ký theo yêu cầu:

Nếu trước đây trong Nghị định 102 chỉ quy định chung là trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, thì Nghị định 99 đã làm rõ các loại tài sản này. Cụ thể:

- 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 tài sản gắn liền với đất là cây hằng năm theo quy định.

### 3. Bổ sung cách xác định hiệu lực đối kháng đối với người thứ ba

Nghị định đã bổ sung quy định hiệu lực đối kháng với người thứ ba của việc đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm phù hợp với Bộ luật Dân sự và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. Theo đó, việc đăng ký giao dịch bảo đảm của cơ quan đăng ký ban đầu vẫn có hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Chứng khoán chưa đăng ký tập trung mà đã đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng sau đó chuyển thành chứng khoán đăng ký tập trung (và ngược lại) mà chứng khoán này tiếp tục được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên hoặc các bên cùng nhận bảo đảm ban đầu;
- Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, linh kiện, vật tư đã được đăng ký, 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 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;
- 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 đã được đăng ký, sau đó được chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở, thế chấp tài sản khác gắn liền với đất.

### 4. Cho phép sử dụng chữ ký điện tử để đăng ký giao dịch bảo đảm trực tuyến

Từ 15/01/2023, trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký trực tuyến, chữ ký và con dấu điện tử có thể được sử dụng để đăng ký và có giá trị tương đương như được sử dụng trên văn bản giấy.

## Key contacts



Tran Duy Canh  
Managing Partner  
D +84 913 805 673  
canh.tran@dentons.com



Tran Thi Ngoc Linh  
Senior Partner  
D +84 904 679 229  
linh.tran@dentons.com



Bui Thi Viet Ha  
Partner  
D +84 2437154305  
ha.bui@dentons.com



Vu Thu Huyen  
Associate  
D +84 902 672 771  
huyen.vu@dentons.com