

Số: **128** /CĐKGDBĐ-NV
V/v giải đáp phản ánh, kiến nghị của
Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam

Hà Nội, ngày **28** tháng 3 năm 2014

Kính gửi: Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ trưởng Hà Hùng Cường về việc giao Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm chủ trì, phối hợp với Cục Bổ trợ tư pháp, Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiên cứu, đề xuất phương án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các phản ánh, kiến nghị của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam tại Công văn số 469/CV-HHNH (sau đây gọi là Công văn số 469/CV-HHNH), Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm có ý kiến như sau:

I. VƯỚNG MẮC VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM VÀ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM

1. Về tiêu chí xác định tư cách thành viên hộ gia đình

Cục Đăng ký đồng tình với nhận định là Bộ luật Dân sự năm 2005 tuy đã có quy định về hộ gia đình, nhưng pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định cụ thể về tiêu chí, cách thức xác định thành viên hộ gia đình. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 (*có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014*) thì *hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất*. Trong khi đó, Cục Đăng ký hiện đang được Lãnh đạo Bộ Tư pháp giao chủ trì, phối hợp với đơn vị chức năng của Tòa án nhân dân tối cao, Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng *Thông tư liên tịch hướng dẫn một số vấn đề về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*. Vì vậy, trên cơ sở quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2013, các Bộ, ngành sẽ nghiên cứu, hướng dẫn tiêu chí, cách thức xác định chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp đối với trường hợp bên thế chấp là hộ gia đình trong Thông tư liên tịch nêu trên.

2. Về việc một người đồng thời ký với 2 tư cách trong hợp đồng bảo đảm

Theo quy định tại khoản 5 Điều 144 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *“Người đại diện không được xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự với chính mình hoặc với người thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Do vậy, trong trường hợp chủ doanh nghiệp tư nhân thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay

của công ty thì hợp đồng thế chấp **chỉ cần được ký kết giữa hai bên là: (i)** Bên nhận thế chấp (tổ chức tín dụng được phép nhận bảo đảm bằng tài sản theo quy định của pháp luật) và **(ii)** Bên thế chấp là người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thế chấp.

3. Về việc bảo mật thông tin về giao dịch bảo đảm

Hiện nay, pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm (Điều 41 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP) quy định “*Mọi tổ chức, cá nhân đều có quyền tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm được lưu giữ trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm và Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm*”. Việc công khai hóa và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu là **trách nhiệm và nguyên tắc hoạt động của cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm** không chỉ ở Việt Nam mà còn ở tất cả các nước trên thế giới. Quy định nêu trên không mâu thuẫn với quy định về bảo mật thông tin của khách hàng trong Luật các tổ chức tín dụng và Luật Bảo vệ người tiêu dùng, vì mục đích, phạm vi và tính chất của loại thông tin được cung cấp là hoàn toàn khác nhau. Mặt khác, quy định trong Luật các tổ chức tín dụng và Luật Bảo vệ người tiêu dùng chỉ đặt ra đối với đối tượng là tổ chức tín dụng, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ nhằm đảm bảo yêu cầu quản lý về nghiệp vụ kinh doanh, tín dụng, ngân hàng.

4. Về đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

4.1. Về đề nghị cho phép đăng ký thế chấp là toàn bộ tài sản thuộc dự án hình thành từ vốn vay mà chủ đầu tư chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mới chỉ có Quyết định giao đất): Cục Đăng ký sẽ chủ trì, phối hợp với các đơn vị của Bộ, ngành có liên quan tiếp tục nghiên cứu, đề xuất trong quá trình sửa đổi, hoàn thiện Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các văn bản khác có liên quan.

4.2. Về đề nghị hướng dẫn đăng ký thế chấp nhà ở là căn hộ chung cư hình thành trong tương lai: Trong thời gian qua, Bộ Tư pháp đã phối hợp với Ngân hàng Nhà nước, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng dự thảo Thông tư liên tịch hướng dẫn về thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Dự thảo Thông tư liên tịch nêu trên sẽ được các Bộ, ngành có liên quan ban hành trong thời gian tới (dự kiến tháng 4/2013).

5. Về thế chấp là nhà ở

Hiện nay, Luật nhà ở năm 2005 đang được nghiên cứu, sửa đổi và đã được Bộ Tư pháp thẩm định, dự kiến sẽ được Quốc hội cho ý kiến vào kỳ họp thứ 7

(tháng 5/2014). Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) hiện đã bỏ quy định về việc giá trị nhà ở phải lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ bảo đảm đồng thời mở rộng chủ thể nhận thế chấp theo hướng cho phép chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại *tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức kinh tế* đang hoạt động tại Việt Nam và *cá nhân* theo quy định của pháp luật (Điều 139 dự thảo).

Cục Đăng ký cho rằng, với hướng sửa đổi nêu trên của dự án Luật nhà ở (sửa đổi) sẽ góp phần tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thế chấp nhà ở như Quý Hiệp hội đã nêu.

6. Về thế chấp tài sản là phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 58 Luật Giao thông đường bộ, điểm b khoản 1 Điều 24 Luật Giao thông đường thủy nội địa, Điều 38 Luật Đường sắt thì điều kiện để các phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, phương tiện thủy nội địa, phương tiện giao thông đường sắt lưu hành là phải có giấy chứng nhận đăng ký phương tiện. Nếu sửa đổi theo hướng tổ chức tín dụng giữ bản chính Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện giao thông, bên bảo đảm giữ bản sao giấy chứng nhận thì bên bảo đảm không đủ điều kiện để lưu hành phương tiện giao thông. Việc dùng bản sao giấy chứng nhận đăng ký phương tiện giao thông để lưu hành sẽ dẫn đến việc cơ quan quản lý nhà nước khó kiểm soát việc lưu hành phương tiện giao thông. Vì vậy, đề nghị của Hiệp hội Ngân hàng trong trường hợp này là không có cơ sở.

Ngày 05/11/2013, Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công an đã ký ban hành Thông tư liên tịch số 15/2013/TTLT-BTP-BGTVT-BTNMT-BCA hướng dẫn việc trao đổi, cung cấp thông tin về tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự và cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền lưu hành tài sản. Điều 10 Thông tư liên tịch số 15/2013/TTLT-BTP-BGTVT-BTNMT-BCA quy định *“Khi thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm (bao gồm đăng ký lần đầu, đăng ký thay đổi hoặc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đã đăng ký), nếu người yêu cầu đăng ký có văn bản yêu cầu thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông và đã nộp phí yêu cầu cấp bản sao văn bản chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm thì Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản có trách nhiệm gửi Văn bản thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông đến Cơ quan đăng ký quyền sở hữu, quyền lưu hành tài sản qua thư điện tử (định dạng PDF) và gửi qua đường bưu điện ngay trong ngày làm việc để kịp thời cập nhật, theo dõi theo hướng dẫn tại Thông tư này”*. Do đó, việc nộp phí sau của khách hàng thường xuyên sẽ không ảnh hưởng đến việc trao đổi thông tin giữa các cơ quan theo quy định.

7. Về sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

Thực hiện Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Quyết định số 2104/QĐ-TTg phê duyệt “*Quy hoạch tổng thể phát triển tổ chức hành nghề công chứng đến năm 2020*”, hiện nay UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở địa phương, đồng thời xem xét, quyết định chuyển giao việc chứng thực các hợp đồng, giao dịch mà Ủy ban nhân dân cấp xã đang thực hiện sang tổ chức hành nghề công chứng. Về vướng mắc này, Bộ Tư pháp đã ban hành một số văn bản hướng dẫn về việc công chứng sửa đổi, bổ sung hợp đồng, giao dịch trước đây đã chứng thực ở Ủy ban nhân dân cấp xã (Công văn số 4264/BTP-BTTP ngày 03/12/2010, Công văn số 4256/BTP-BTTP ngày 03/12/2010, xin gửi kèm theo Công văn này). Gần đây, vướng mắc này cũng đã được giải quyết thống nhất tại Nghị định số 04/2013/NĐ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng, theo đó tại điểm 1 khoản 2 Điều 23 đã quy định Sở Tư pháp giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về công chứng tại địa phương, có nhiệm vụ “*hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã ở những địa bàn đã thực hiện chuyển giao thẩm quyền chứng thực các hợp đồng, giao dịch từ Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng bàn giao cho tổ chức hành nghề công chứng hồ sơ về những hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực, trong trường hợp có yêu cầu công chứng sửa đổi, bổ sung các hợp đồng, giao dịch đó*”.

Do đó, đối với vướng mắc về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn do Quý Hiệp hội phản ánh, đề nghị tổ chức, cá nhân áp dụng Công văn số 4264/BTP-BTTP, Công văn số 4256/BTP-BTTP của Bộ Tư pháp và hướng dẫn tại điểm 1 khoản 2 Điều 23 Nghị định số 04/2013/NĐ-CP. Trong trường hợp những địa bàn đã thực hiện việc chuyển giao mà người yêu cầu công chứng bị tổ chức hành nghề công chứng từ chối công chứng việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm được chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã (trong trường hợp người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định) thì người yêu cầu công chứng có quyền khiếu nại việc từ chối đó theo quy định của pháp luật.

8. Về việc công chứng văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế

Đúng như phản ánh của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Nghị định số 04/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng và Nghị định số 164/2013/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu

công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có mâu thuẫn về thẩm quyền chứng nhận, xác nhận của các tổ chức hành nghề công chứng và Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao đối với các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

Kiến nghị của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam về việc trình Chính phủ xem xét, bãi bỏ quy định tại điểm g khoản 3 Điều 37 Nghị định số 164/2013/NĐ-CP sẽ được các đơn vị chức năng của Bộ Tư pháp tiếp thu, báo cáo Lãnh đạo Bộ Tư pháp xem xét, đề xuất với Chính phủ.

II. VƯỚNG MẮC VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG XỬ LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. Về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm của người xử lý tài sản bảo đảm; về thủ tục nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm; về thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm

Trong thời gian vừa qua, Bộ Tư pháp đã chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ngân hàng Nhà nước xây dựng dự thảo Thông tư liên tịch về xử lý tài sản bảo đảm. Đến thời điểm hiện nay, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ trưởng Bộ Tư pháp đã ký ban hành Thông tư, đồng thời dự thảo đang trình Lãnh đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường ký ban hành. Do phải tuân thủ nguyên tắc không được trái với các quy định của Luật, Nghị định có liên quan nên dự thảo Thông tư chỉ có thể lựa chọn, hướng dẫn một số vấn đề nhằm giúp bên nhận bảo đảm được chủ động hơn trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm nhằm khắc những vướng mắc về thủ tục hành chính trong hoạt động xử lý tài sản bảo đảm theo phản ánh của Hiệp Hội Ngân hàng, cụ thể như sau:

a) Hướng dẫn cụ thể hơn trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc thực hiện quyền thu giữ tài sản bảo đảm của người xử lý tài sản bảo đảm, theo đó: *Trước thời điểm thu giữ tài sản bảo đảm ít nhất 07 ngày làm việc, người xử lý tài sản bảo đảm có quyền gửi văn bản thông báo về việc thu giữ tài sản bảo đảm đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm. Văn bản thông báo về việc thu giữ tài sản được gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện kèm theo 01 bản sao văn bản chứng minh quyền được xử lý tài sản bảo đảm (hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản riêng đã được các bên giao kết hợp pháp). Văn bản của người xử lý tài sản bảo đảm phải nêu rõ lý do xử lý, thời gian, địa điểm xử lý, kế hoạch thu giữ tài sản, tài sản dự định thu giữ. Sau khi nhận được văn bản của người xử lý tài sản bảo đảm, Ủy ban nhân dân cấp xã phải kịp thời thực hiện các biện pháp theo quy định tại khoản 5 Điều 63 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP (Điều 9).*

b) Hướng dẫn thủ tục nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của bên bảo đảm, trong đó **thời gian từ khi xác định giá của tài sản đến khi nhận chính tài sản bảo đảm (Điều 11)**;

c) Hướng dẫn thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác thuộc đối tượng phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, nếu **bên bảo đảm không tự nguyện ký hợp đồng**, giấy tờ, tài liệu về việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thì trên cơ sở hợp đồng bảo đảm hợp pháp thì **bên nhận bảo đảm được quyền ký hợp đồng**, giấy tờ, tài liệu khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (Điều 12);

d) Hướng dẫn về **thủ tục liên thông** giữa công chứng, đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sau khi xử lý tài sản bảo đảm với thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm **rút ngắn thời gian** xử lý tài sản và **khắc phục** sự thiếu hợp tác của bên bảo đảm (Điều 12).

2. Về kiến nghị quy định thời gian thông báo trước khi xử lý tài sản bảo đảm và bảo mật thông tin liên quan đến nội dung thông báo

Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP quy định: “Trước khi xử lý tài sản bảo đảm, người xử lý tài sản phải thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản bảo đảm cho các bên cùng nhận bảo đảm khác theo địa chỉ được lưu giữ tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm”. Việc pháp luật không quy định cụ thể thời hạn thông báo trước khi xử lý tài sản bảo đảm chính nhằm tạo sự chủ động, linh hoạt cho người xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, về nguyên tắc thì việc thông báo phải được thực hiện phù hợp với thời hạn quy định tại Điều 62 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP. Ngoài ra, nội dung thông báo xử lý tài sản bảo đảm cần được thực hiện công khai, thiện chí và minh bạch.

3. Về các vấn đề khác liên quan đến thủ tục xử lý tài sản bảo đảm

Hiện nay, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm là đơn vị được Lãnh đạo Bộ Tư pháp giao nhiệm vụ nghiên cứu xây dựng Báo cáo hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Do đó, về các kiến nghị khác được nêu trong Công văn số 469/CV-HHNH (như rút gọn thủ tục tố tụng thu hồi nợ, cách thức tính toán phân giá trị tăng thêm trong trường hợp đầu tư vào tài sản thế chấp, xử lý tài sản trong trường hợp bên bảo đảm cố tình trốn tránh, giấu địa chỉ...), Cục Đăng ký tiếp tục tổng hợp, tiếp thu và nghiên cứu trong quá trình xây dựng Báo cáo tổng thể hoàn thiện pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Ngoài ra, để có thể giải quyết triệt để, toàn diện các vướng mắc về xử lý tài sản bảo đảm, Cục Đăng ký cho rằng, trong thời gian tới cần phải nghiên cứu,

sửa đổi tổng thể, đồng bộ các văn bản có giá trị pháp lý cao như: Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, Luật Công chứng năm 2006, Bộ luật Thi hành án dân sự năm 2008, Luật Nhà ở năm 2005... Theo đó, các văn bản Luật nêu trên cần cho phép bên nhận bảo đảm được thực thi ngay việc xác lập quyền của mình đối với tài sản bảo đảm trên cơ sở các thỏa thuận hợp pháp trong hợp đồng bảo đảm, đồng thời trong trường hợp cần thiết có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định về thủ tục tố tụng rút gọn nhằm rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng bảo đảm; rút ngắn thời gian thỏa thuận về giá bán tài sản bảo đảm nhằm giảm chi phí xử lý tài sản bảo đảm, buộc bên bảo đảm phải thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng hợp pháp...

Trên đây là ý kiến của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm trả lời những phản ánh, kiến nghị của Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, xin gửi Quý Hiệp hội nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Thứ trưởng phụ trách (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Cục Kiểm soát thủ tục hành chính (để biết);
- Vụ Pháp luật Dân sự - Kinh tế (để phối hợp);
- Cục Hỗ trợ Tư pháp (để phối hợp);
- Lưu: VT, Phòng NV.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Hồ Quang Huy