

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC ĐĂNG KÝ QUỐC GIA
GIAO DỊCH BẢO ĐẢM**

Số: **514**/CĐKGDBĐ-QLNV
V/v thế chấp quyền sử dụng đất để
bảo đảm nghĩa vụ của người khác

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

Hà Nội, ngày **20** tháng 11 năm 2014

Kính gửi:

- Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang,
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm nhận được phản ánh của một số tổ chức tín dụng về việc các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã từ chối đăng ký thế chấp đối với trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho người khác (bên thứ ba) vay vốn trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Về vấn đề này, Cục Đăng ký có ý kiến như sau:

1. Quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về thế chấp tài sản và bảo lãnh

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “*bảo lãnh là việc người thứ ba (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*” (Điều 361) và “*thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp*” (khoản 1 Điều 342).

Các quy định nêu trên của Bộ luật Dân sự năm 2005 cho thấy, nếu như bảo lãnh chỉ là cam kết thực hiện nghĩa vụ thay (không dùng tài sản), thì thế chấp là việc dùng tài sản để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự (nghĩa vụ đó có thể là nghĩa vụ của chính mình hoặc của người khác).

2. Thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của chính mình hoặc để bảo đảm nghĩa vụ của người khác

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, mà không có quyền bảo lãnh. Trong khi đó, trên cơ sở quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm đã quy định bên thế chấp (người sử dụng đất) được dùng “*quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của chính mình hoặc của*

người khác". Mặt khác, qua rà soát cho thấy, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn không quy định người sử dụng đất chỉ được quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của chính mình, mà không được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của người khác (bên thứ ba). Do vậy, việc một số Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang từ chối đăng ký thế chấp đối với trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm cho người khác (bên thứ ba) vay vốn là không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định về các trường hợp từ chối đăng ký của Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, các quy định có liên quan của pháp luật về đất đai, pháp luật về giao dịch bảo đảm, từ đó ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, cũng như sự ổn định trong hoạt động cho vay có bảo đảm của người dân, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Từ những phân tích trên, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm đề nghị Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang phối hợp chỉ đạo, đôn đốc các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp nhận, giải quyết hồ sơ yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác (bên thứ ba) vay vốn theo thủ tục chung đã được pháp luật quy định.

Trên đây là ý kiến của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác, đề nghị Quý Sở nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng phụ trách (để báo cáo);
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Ngân hàng Nhà nước - CN tỉnh (để phối hợp);
- Cục ĐK và thống kê đất đai - Bộ TN và MT (để biết);
- Cục Hỗ trợ tư pháp (để biết);
- Vụ Pháp luật DSKT (để biết);
- Lưu: VT, Phòng QLNV.

