

Số: /STP-HCTP&BTTP
V/v hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng
ký biện pháp bảo đảm

Quảng Trị, ngày tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 481/VPĐKĐĐ ngày 10/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc báo cáo vướng mắc thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm, sau khi nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với nhà ở hình thành trong tương lai

- Tại điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện của *Người sử dụng đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất khi có 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 sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất...*

- Tại điểm c khoản 1 Điều 184 Luật Nhà ở quy định: *“Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán...”*

- Khoản 2 Điều 184 Luật Nhà ở quy định: *“Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở...”*

Như vậy, theo các quy định nêu trên thì điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; điều kiện thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán theo quy định của Luật Nhà ở.

Trên cơ sở quy định về điều kiện nêu trên thì trình tự, thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSD đất, nhà ở hoặc tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Về thẩm quyền đăng ký thế chấp đối với nhà ở hình thành trong tương lai

- Tại điểm h khoản 2 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định

nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai “*Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật*”.

- Tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định: “*Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng chuyên môn và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và pháp luật về đất đai*”.

Qua rà soát Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị; Quyết định số 158/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 26/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các phòng chuyên môn, Chi nhánh thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thì Văn phòng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đều cùng thực hiện một nhiệm vụ là đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà không có sự phân định thẩm quyền giữa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh với các Chi nhánh đối với trường hợp của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình như vướng mắc mà Văn phòng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã nêu. Để kịp thời giải quyết TTHC cho người dân và doanh nghiệp, trước mắt đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xem xét để phân công phòng, đơn vị thực hiện đảm bảo phù hợp và thống nhất với các nhiệm vụ khác liên quan đến hoạt động đăng ký đất đai.

Đồng thời, để đảm bảo việc xác định rõ thẩm quyền, rõ trách nhiệm, một việc chỉ giao cho một cơ quan có thẩm quyền giải quyết; đồng thời nhằm có cơ sở pháp lý cho việc giải quyết các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm, đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh rà soát quy định về chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Lâm nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan để quy định hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền quy định thẩm quyền giải quyết các TTHC trong lĩnh vực này .

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp về thực hiện TTH trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm, đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh nghiên cứu văn bản để có hướng giải quyết theo quy định của pháp luật và áp dụng cho các trường hợp tương tự./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, HCTP&BTTP.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Hữu Dân