

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI VỀ ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

PHƯƠNG UYÊN

Ngày 30/11/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định 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). Nghị định 99 có hiệu lực kể từ ngày 15/01/2023 với nội dung đáng chú ý liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm (BPBĐ) như sau:

Thứ nhất, quy định 04 trường hợp đăng ký BPBĐ bằng tài sản, cụ thể:

- (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 (đăng ký thay đổi); xóa đăng ký nội dung đã được đăng ký (xóa đăng ký) đối với trường hợp quy định tại các điểm i, ii và iii trên.

So với Nghị định 102, quy định về các trường hợp đăng ký BPBĐ có sự linh hoạt và mở rộng hơn. Nghị định 102 trước đây quy định các trường hợp đăng ký BPBĐ thành 02 nhóm gồm (i) Nhóm BPBĐ phải đăng ký (thế chấp quyền sử dụng đất; thế chấp tài sản gắn liền với đất; cầm cố, thế chấp tàu bay; thế chấp tàu biển) và (ii) Nhóm BPBĐ được đăng ký theo yêu cầu (thế chấp tài sản là động sản khác; thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; bảo lưu quyền sở hữu trong trường hợp mua bán tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai; mua bán tàu bay, tàu biển; mua bán tài sản là động sản khác có bảo lưu quyền sở hữu).

Thứ hai, sửa đổi quy định về hiệu lực của đăng ký BPBĐ. Nhằm đảm bảo tính minh bạch về hiệu lực của việc đăng ký BPBĐ, đồng thời tách bạch việc đăng ký BPBĐ và các đăng ký khác liên quan đến tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị định 99 đã đưa ra một số quy định mới về hiệu lực của đăng

ký BPBĐ, tiêu biểu:

- Quy định cụ thể thời điểm phát sinh, chấm dứt hiệu lực đăng ký BPBĐ. Ví dụ: Thời điểm có hiệu lực của đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là thời điểm cơ quan đăng ký ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ địa chính. Thời hạn có hiệu lực của đăng ký được tính từ thời điểm có hiệu lực của đăng ký đến thời điểm xóa đăng ký.
- Xác định hiệu lực của đăng ký là căn cứ để xác định thời hạn có hiệu lực đối kháng của BPBĐ với người thứ ba theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và bổ sung các trường hợp hiệu lực đối kháng với người thứ ba của BPBĐ đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền đăng ký ban đầu không chấm dứt...

Thứ ba, bổ sung các trường hợp hủy đăng ký BPBĐ, bao gồm:

- BPBĐ đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký nhận được bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;
- BPBĐ đã được đăng ký mà cơ quan đăng ký phát hiện thuộc một trong các trường hợp từ chối đăng ký sau: (a) không thuộc thẩm quyền của cơ quan đăng ký hoặc (b) cơ quan đăng ký tự phát hiện tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo tài liệu, chữ ký, con dấu của mình hoặc nhận được thông tin kèm xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về xác định tài liệu, chữ ký, con dấu trong hồ sơ đăng ký là giả mạo. Nếu thuộc trường hợp (b) thì cơ quan đăng ký thực hiện việc hủy đối với toàn bộ nội dung đã được đăng ký;
- Xử lý đăng ký trùng lặp theo Điều 49 Nghị định 99.



Một số bình luận và khuyến nghị

Có thể thấy, việc ban hành quy định mới về đăng ký bảo đảm đã tháo gỡ vướng mắc, bất cập mà Nghị định 102 còn bỏ ngỏ như chưa bao quát được các trường hợp đăng ký; hủy đăng ký; hiệu lực đối kháng đối với người thứ ba... Nghị định 99 vừa có hiệu lực vào đầu năm 2023 có thể không tránh khỏi những vướng mắc khi đăng ký BPBĐ ở giai đoạn chuyển tiếp. Do đó, để đảm bảo thuận lợi trong quá trình đăng ký, các doanh nghiệp cần lưu ý các quy định tại Điều 57 Nghị định 99 để thực hiện và liên hệ trực tiếp đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký liên quan tại Điều 10 Nghị định 99 để được hướng dẫn cụ thể.