

BỘ TƯ PHÁP
CỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM
VÀ BỒI THƯỜNG NHÀ NƯỚC

Số: 02/CDK&BTNN-QLĐKBPBĐ
V/v hướng dẫn thực hiện một số nội dung về đăng
ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường
các tỉnh, thành phố

Ngày 11 tháng 12 năm 2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026). Liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định: “Trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm p khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp”.

Để việc triển khai quy định nêu trên được chặt chẽ, kịp thời, thống nhất, đồng bộ khi Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực thi hành, trên cơ sở trao đổi, thống nhất ý kiến với Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị, Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước, Bộ Tư pháp đề nghị các Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố thực hiện một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau:

- Không thực hiện xác nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà thực hiện cập nhật nội dung đăng ký thế chấp vào cơ sở dữ liệu đất đai. Trường hợp có yêu cầu đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp hoặc có yêu cầu xóa đăng ký thế chấp mà nội dung đăng ký thế chấp trước đó đã được ghi trên Giấy chứng nhận thì thực hiện việc cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản thế chấp được rút bớt hoặc xóa đăng ký thế chấp vào cơ sở dữ liệu đất đai, đồng thời thực hiện xác nhận nội dung xóa đăng ký đối với tài sản thế chấp được rút bớt hoặc xóa đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận.

Việc cập nhật nội dung đăng ký thế chấp vào cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Hiện nay, Bộ Tư pháp đang chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm để đảm bảo sự đồng bộ với quy định nêu trên của Nghị quyết số 254/2025/QH15.

- Việc sử dụng biểu mẫu, lập hồ sơ đăng ký thế chấp, chứng nhận nội dung đăng ký thế chấp trên Phiếu yêu cầu đăng ký và các nội dung liên quan khác về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP cho đến khi Chính phủ ban hành Nghị định có nội dung sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố thống nhất tổ chức triển khai thực hiện./. 

Nơi nhận :

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thanh Tú (để b/cáo);
- Các Phó Cục trưởng (để biết);
- Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Lưu VT, Phòng QLĐKBPĐ.

CỤC TRƯỞNG

Lê Vệ Quốc