

# VỀ MỐI QUAN HỆ GIỮA THỦ TỤC CÔNG CHỨNG, CHỨNG THỰC VÀ ĐĂNG KÍ HỢP ĐỒNG THỂ CHẤP TÀI SẢN

*ThS. VŨ THỊ HỒNG YẾN \**

**T**rong điều kiện nền kinh tế thị trường hiện nay, một trong những công cụ hữu hiệu để các chủ thể đáp ứng được nhu cầu về vốn đó là thiết lập các quan hệ vay; song song với hợp đồng vay là hợp đồng thể chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay đó. Hợp đồng thể chấp tài sản chỉ thực hiện được chức năng “dự phòng”, đảm bảo lợi ích của bên cho vay khi nó được xác lập một cách an toàn và phát sinh hiệu lực pháp luật trên thực tế. Đáp ứng đúng, đầy đủ các thủ tục luật định khi giao kết hợp đồng thể chấp được xem như là một khâu then chốt để hợp đồng đó “sống” và có giá trị thi hành. Vậy các thủ tục pháp lý nào được coi là cần thiết đối với hợp đồng thể chấp tài sản? Căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 (BLDS 2005) và Nghị định của Chính phủ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì có 2 thủ tục pháp lý mà các chủ thể phải đáp ứng khi giao kết hợp đồng thể chấp đó là: 1) Thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thể chấp; 2) Thủ tục đăng kí hợp đồng thể chấp. Trong giới nghiên cứu khoa học pháp lý về thể chấp tài sản cũng như trong thực tiễn áp dụng đã nảy sinh vấn đề: Để cho hợp đồng

thể chấp phát sinh hiệu lực pháp luật có nhất thiết phải đồng thời đáp ứng cả hai thủ tục đó hay không? Mối quan hệ giữa hai thủ tục này được hiểu như thế nào? Đó chính là những nội dung mà được bàn luận trong bài viết này.

## **1. Thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thể chấp tài sản**

Công chứng, chứng thực hợp đồng thể chấp là thủ tục pháp lý theo đó các bên giao kết hợp đồng phải đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác nhận, chứng thực về nội dung của hợp đồng đã giao kết. Các bên chủ thể phải trực tiếp có mặt trước công chứng viên hoặc người có thẩm quyền chứng thực của uỷ ban nhân dân, nếu không thì phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người khác đại diện. Công chứng viên có thể giúp các bên lập hợp đồng thể chấp hoặc các bên cũng có thể soạn thảo sẵn từ trước và công chứng viên sẽ kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng. Như vậy, thủ tục công chứng yêu cầu sự kiểm chứng của một cơ quan độc lập và các bên phải nộp một khoản lệ phí theo quy định của pháp luật. Quy định này có can thiệp đến quyền tự

\* Giảng viên Khoa luật dân sự  
Trường Đại học Luật Hà Nội

nguyện, tự định đoạt của các bên khi giao kết hợp đồng không? Có những trường hợp sự can thiệp của Nhà nước là cần thiết vì nhằm đảm bảo không những lợi ích của Nhà nước mà còn vì lợi ích của chính các bên tham gia giao dịch. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì những trường hợp sau hợp đồng thế chấp phải được công chứng hoặc chứng thực:

- Thế chấp những tài sản có đăng kí quyền sở hữu như quyền sử dụng đất, nhà ở, các công trình xây dựng khác, các phương tiện giao thông vận tải cơ giới, tàu bay, tàu biển... Việc công chứng hợp đồng thế chấp các tài sản trên được thực hiện tại phòng công chứng nhà nước. Việc chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng thực tại uỷ ban nhân dân cấp cơ sở.<sup>(1)</sup> Hợp đồng thế chấp những loại tài sản này phải được công chứng, chứng thực xuất phát từ lí do cơ bản là: Hậu quả pháp lí phát sinh từ việc xử lí tài sản thế chấp là bán tài sản đó để khấu trừ các khoản nợ của bên đi vay; do vậy sẽ dẫn đến việc phải chuyển quyền sở hữu, phải tiến hành thủ tục đăng kí trước bạ sang tên chủ sở hữu mới của các tài sản thế chấp đó. Hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực là căn cứ pháp lí cần thiết để thực hiện thủ tục sang tên từ chủ sở hữu tài sản ban đầu là bên thế chấp sang chủ sở hữu mới là người mua tài sản thế chấp.

- Thế chấp tài sản trong một số trường hợp có tính phức tạp cần đòi hỏi độ an toàn cao như: Thế chấp tài sản hình thành trong

tương lai; thế chấp một tài sản để đảm bảo cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ. Thủ tục công chứng, chứng thực là bắt buộc để bảo đảm giá trị pháp lí của những hợp đồng này và tránh những tranh chấp sau này có thể phát sinh.

Ngoài các trường hợp luật định trên thì các bên có thể thoả thuận tự lựa chọn có hay không có công chứng hoặc chứng thực cho hợp đồng thế chấp của mình.

Việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng thế chấp mang lại một số lợi ích sau đây cho các bên trong hợp đồng, cụ thể:

*Thứ nhất*, công chứng, chứng thực được coi như một trong các thủ tục pháp lí cần thiết để làm cho hợp đồng thế chấp có hiệu lực.<sup>(2)</sup> Công chứng viên sẽ kiểm tra các điều kiện như về chủ thể (có năng lực hành vi dân sự hay không), điều kiện về mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp (có vi phạm điều cấm của pháp luật, có trái đạo đức xã hội không), điều kiện về ý chí (có tự nguyện không). Sau đó, công chứng viên sẽ ghi lời chứng, xác nhận của mình vào hợp đồng thế chấp. Đây cũng là thủ tục pháp lí để đáp ứng yêu cầu về hình thức của hợp đồng. Do vậy, thủ tục này được tiến hành sẽ đảm bảo giá trị pháp lí cho hợp đồng thế chấp không những về mặt hình thức mà còn đảm bảo cả về nội dung của hợp đồng. Có ý kiến cho rằng nếu trách nhiệm của công chứng viên phải đảm bảo cả về nội dung của hợp đồng là quá tải vì việc xác minh đối tượng của hợp đồng thế chấp có đáp ứng các điều kiện luật định hay không đôi khi

rất phiền hà. Ví dụ xác minh tài sản thế chấp phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm không? Xác minh tình trạng pháp lí của tài sản thế chấp như tài sản thế chấp đang cho thuê; tài sản thế chấp sẽ hình thành trong tương lai... là những nội dung mà công chứng viên phải làm rõ. Việc đi thực tế thẩm định các yếu tố liên quan đến tình trạng pháp lí của tài sản thế chấp không những mất thời gian, nhân lực mà đôi khi còn rất khó khăn, thậm chí còn không thực hiện được. Theo ý kiến của tác giả dù việc thẩm định có khó khăn nhưng kết quả thẩm định có ý nghĩa quyết định đến tính hợp pháp của hợp đồng nên buộc phải làm. Nếu việc công chứng, chứng thực chỉ nhằm công nhận sự kiện pháp lí về mặt hình thức là hợp đồng thế chấp được giao kết thì dễ dẫn đến tình trạng hợp đồng sau đó sẽ không có giá trị thi hành, bởi lẽ đối tượng thế chấp không đáp ứng đúng yêu cầu luật định và sẽ xảy ra tranh chấp kéo dài khó giải quyết, gây mất ổn định các quan hệ xã hội.

*Thứ hai*, hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực sẽ có giá trị là chứng cứ cao nhất nếu có tranh chấp xảy ra. Trong trường hợp tài sản được thế chấp trùng lặp ở nhiều nơi với các hợp đồng thế chấp khác nhau thì pháp luật sẽ công nhận giá trị hiệu lực cho hợp đồng nào đã được công chứng hoặc chứng thực.

*Thứ ba*, hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực có giá trị thi hành đối với các bên giao kết. Quyền lợi của các chủ thể trong hợp đồng thế chấp có công chứng,

chứng thực luôn được pháp luật bảo vệ. Trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ của mình, bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu hợp đồng thế chấp được công chứng sai (không đúng thẩm quyền hay không đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực) thì phòng công chứng sẽ phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ những thiệt hại xảy ra cho các chủ thể trong hợp đồng.

## **2. Thủ tục đăng kí hợp đồng thế chấp**

Đăng kí hợp đồng thế chấp là thủ tục pháp lí theo đó các bên giao kết hợp đồng phải đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng kí về việc giao kết hợp đồng đó.

Theo quy định của pháp luật hiện hành thủ tục đăng kí hợp đồng thế chấp là bắt buộc trong các trường hợp sau:

- Trường hợp thế chấp những tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, máy bay, tàu biển.<sup>(3)</sup> Việc thế chấp quyền sử dụng đất được đăng kí tại văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất;<sup>(4)</sup> thế chấp tàu bay được đăng kí tại Cục hàng không Việt Nam; thế chấp tàu biển đăng kí tại Cục hàng hải Việt Nam.<sup>(5)</sup> Như vậy, pháp luật chỉ đòi hỏi thủ tục đăng kí khi thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải toàn bộ những tài sản là bất động sản. Chẳng hạn, khi các bên thế chấp một công trình xây dựng trên đất thuê của chủ thể khác thì hợp đồng đó chỉ phải công chứng hoặc chứng

thực (đã phân tích ở phần 1) chứ không bắt buộc phải đăng kí.

- Trường hợp hợp đồng thế chấp có tính chất phức tạp, liên quan đến lợi ích của nhiều chủ thể khác nhau như: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, thế chấp một tài sản để đảm bảo cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ.<sup>(6)</sup>

Ngoài các trường hợp bắt buộc phải đăng kí như trên thì các bên có thể tự thoả thuận để quyết định có đi đăng kí giao dịch thế chấp của mình hay không? Thủ tục đăng kí hợp đồng thế chấp mang lại cho các bên trong quan hệ thế chấp những lợi ích như:

*Thứ nhất*, nó là một trong những điều kiện cần thiết để làm phát sinh hiệu lực pháp luật của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, tàu bay, tàu biển.<sup>(7)</sup> Việc công chứng hay chứng thực hợp đồng thế chấp các tài sản trên là điều kiện cần thiết nhưng chưa đủ để làm phát sinh hiệu lực pháp luật mà hợp đồng đó chỉ phát sinh hiệu lực tại thời điểm đã được đăng kí tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*Thứ hai*, việc đăng kí thế chấp nhằm công khai hoá quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp trước người thứ ba.<sup>(8)</sup> Hay nói cách khác, đăng kí thế chấp làm cho hợp đồng thế chấp có giá trị đối kháng về lợi ích trước người thứ ba (người thứ ba là những chủ thể có quyền và lợi ích liên quan đến tài sản thế chấp nhưng không phải là các bên trong hợp đồng).

*Thứ ba*, đăng kí thế chấp còn là căn cứ

để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các chủ thể cùng nhận thế chấp đối với một tài sản. Trong trường hợp một tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu giá trị của tài sản khi phải xử lí không đủ thanh toán cho tất cả các bên nhận thế chấp thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên nhận thế chấp là thứ tự đăng kí các quan hệ thế chấp đó chứ không phải căn cứ vào thứ tự xác lập hợp đồng hay thứ tự thời điểm đến hạn của hợp đồng.<sup>(9)</sup>

*Thứ tư*, đăng kí thế chấp còn là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên trong trường hợp thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai.<sup>(10)</sup>

### **3. Mối quan hệ giữa thủ tục công chứng, chứng thực và thủ tục đăng kí hợp đồng thế chấp**

Công chứng, chứng thực và đăng kí hợp đồng thế chấp là hai thủ tục pháp lí cần thiết tồn tại song song hay chỉ cần một trong hai thủ tục đó áp dụng đối với hợp đồng thế chấp tài sản là đủ. Hiện nay có hai quan điểm về vấn đề này:

*Quan điểm thứ nhất*: Đối với những trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực và đăng kí theo quy định của pháp luật (như đã phân tích ở trên) thì sự tồn tại của hai thủ tục này là cần thiết. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp là yếu tố tiền đề, là điều kiện tiên quyết để tiến hành thủ tục đăng kí đối với hợp đồng thế chấp. Những người theo quan điểm này cho rằng nên quy định công chứng viên hay

người có thẩm quyền chứng thực của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền sau khi đã công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp xong sẽ có trách nhiệm tiến hành các thủ tục đăng ký hợp đồng thế chấp đó tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc đăng ký hợp đồng thế chấp chỉ được tiến hành khi có căn cứ là hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp được kiểm định thông qua thủ tục công chứng hay chứng thực.

*Quan điểm thứ hai:* Không cần thiết phải tồn tại đồng thời cả hai thủ tục trên đối với hợp đồng thế chấp mà chỉ cần một thủ tục đăng ký giao dịch thế chấp tài sản là đủ. Thủ tục đăng ký hợp đồng thế chấp làm phát sinh 4 hệ quả pháp lí (như đã phân tích ở phần 2) trong đó có bao gồm cả hệ quả pháp lí đối với việc công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp là căn cứ để xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Do vậy, quy định bắt buộc của pháp luật về việc các bên giao kết hợp đồng thế chấp tài sản trong một số trường hợp phải đồng thời đáp ứng cả hai thủ tục pháp lí trên là không cần thiết, nó không những gây ra thủ tục phiền hà cho các chủ thể mà còn tốn kém, lãng phí tiền bạc của người dân thông qua thủ tục nộp phí khi tiến hành các thủ tục đó.

Theo ý kiến của tác giả, để đảm bảo an toàn pháp lí cho các quan hệ thế chấp tài sản thì hai thủ tục pháp lí trên là cần thiết phải tồn tại, bởi mỗi một thủ tục pháp lí đều có ý nghĩa nhất định để bảo vệ quyền lợi cho bên nhận thế chấp. Thủ tục công chứng,

chứng thực là điều kiện để đảm bảo tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp tài sản trong một số trường hợp được phát sinh hiệu lực pháp luật tại thời điểm hoàn tất thủ tục công chứng hoặc chứng thực, còn thủ tục đăng ký hợp đồng thế chấp có giá trị đối kháng quyền lợi giữa bên nhận thế chấp với các chủ thể khác. Do vậy, theo ý kiến của tác giả không nên có quy định về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng trồng là rừng sản xuất, tàu bay, tàu biển là thời điểm đăng ký hợp đồng đó. Hợp đồng thế chấp các tài sản trên cũng phải tuân thủ các quy định về thời điểm phát sinh hiệu lực như hợp đồng thế chấp các tài sản có đăng kí quyền sở hữu khác như nhà ở, các công trình xây dựng, các phương tiện giao thông cơ giới... đó là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Đăng kí thế chấp chỉ là thủ tục công khai hoá tình trạng pháp lí của tài sản thế chấp và để khẳng định quyền chi phối đối với tài sản đó của bên nhận thế chấp vốn dĩ không trực tiếp nắm giữ tài sản thế chấp. Đăng kí thế chấp tài sản có thể được thực hiện nhằm các mục đích: để xác minh nội dung của thế chấp; hoặc để xác minh hình thức của thế chấp; hoặc để vừa xác minh nội dung vừa xác minh hình thức của thế chấp.

Nhằm xác minh nội dung của thế chấp thì đăng kí viên sẽ kiểm tra các điều kiện về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp, để khẳng định hợp đồng đó có hiệu lực hay

## NGHIÊN CỨU - TRAO ĐỔI

không? Đăng kí viên được quyền quyết định có từ chối việc đăng kí hay không sau khi xác minh thông qua tài liệu xuất trình đồng thời thông qua việc yêu cầu các tài liệu khác, điều tra những người có liên quan và tiến hành điều tra tại chỗ, nếu cần, để phát hiện tình tiết về mặt nội dung. Chẳng hạn để đăng kí cho một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ở, đăng kí viên buộc phải kiểm tra các điều kiện về năng lực chủ thể giao kết, kiểm tra tính hợp pháp về quyền sử dụng đất được thế chấp: Giấy tờ có hợp lệ không (như giấy thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng, các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như bản án của toà, quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền); đất có tranh chấp không, có đang được dùng để thế chấp cho chủ thể nào không?... kiểm tra về mục đích và nội dung từng điều khoản trong hợp đồng thế chấp có vi phạm điều cấm của pháp luật hay trái với đạo đức của xã hội hay không, kiểm tra xem hợp đồng đã được công chứng hoặc chứng thực đúng trình tự, thủ tục hay chưa?

Nhằm xác minh hình thức của thế chấp thì đăng kí viên sẽ kiểm tra hợp đồng thế chấp có thoả mãn các điều kiện về mặt thủ tục chính thức của việc nộp hồ sơ đăng kí hay không và chỉ cần xác minh tài liệu dựa trên tài liệu trong hồ sơ và sổ đăng kí.

Quy định về thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng trồng là rừng sản xuất, tàu bay, tàu biển của các văn bản pháp luật hiện nay

theo hướng việc đăng kí thế chấp nhằm mục đích vừa xác minh về nội dung vừa xác minh về hình thức. Việc quy định này chưa thực sự hợp lí ở một số điểm sau: 1) Đăng kí thế chấp là đăng kí giao dịch, đăng kí quyền chứ không phải đăng kí hiện trạng. Do vậy, việc đăng kí thế chấp chỉ đơn thuần là ghi nhận sự kiện pháp lí về sự chuyển giao quyền: Từ quan hệ vật quyền (quyền sở hữu của bên thế chấp) sang quan hệ trái quyền (quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp). Quyền này đòi hỏi phải được khẳng định trong hợp đồng thế chấp hợp pháp, đã phát sinh hiệu lực và thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp trước đó đã thực hiện yêu cầu này; 2) Hiệu lực của thủ tục đăng kí thế chấp phát sinh kể từ thời điểm thông tin về quan hệ thế chấp được ghi trong sổ đăng kí giao dịch. Nó có giá trị công khai quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp và cung cấp các thông tin pháp lí về tình trạng tài sản thế chấp cho các chủ thể có quan tâm và yêu cầu, qua đó giúp cơ quan có thẩm quyền nắm được tình hình biến động của các tài sản thế chấp. Do vậy, việc đăng kí thế chấp các tài sản trên chỉ nhằm xác minh về mặt hình thức thôi, chứ không cần xác minh về mặt nội dung; 3) Thực trạng đăng kí thế chấp hiện nay: Về chất lượng của các đăng kí viên, bởi họ chủ yếu được trang bị các kiến thức về địa chính nhiều hơn các kiến thức về pháp lí cho nên trao cho họ quyền cũng như nghĩa vụ phải xác minh về nội dung của hợp

đồng thể chấp là đòi hỏi cao đối với họ. Hơn nữa, trình tự được thực hiện đối với hợp đồng thể chấp các tài sản có đăng ký quyền sở hữu (trong đó có quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng trồng là rừng sản xuất, tàu bay, tàu biển) theo quy định của pháp luật phải được công chứng hoặc chứng thực. Công chứng viên khẳng định ý chí của các bên về việc nộp hồ sơ đăng ký tại cơ quan công chứng và được trao uỷ quyền của các bên về việc đăng ký thế chấp; hoặc công chứng viên phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về việc đăng ký hợp đồng thể chấp sau khi đã công chứng xong. Như vậy, tính hợp pháp của hợp đồng thể chấp đã được đảm bảo thông qua thủ tục công chứng thì việc yêu cầu đăng ký viên thẩm tra tính hợp pháp của hợp đồng thể chấp một lần nữa là không cần thiết và là yêu cầu không hợp lý đối với chức trách và nhiệm vụ của đăng ký viên hiện nay. Xuất phát từ những phân tích ở trên, tác giả kiến nghị các quy định pháp luật nên sửa đổi theo hướng: *Thứ nhất*, giữ cả hai thủ tục pháp lý công chứng, chứng thực và đăng ký đối với hợp đồng thể chấp để đảm bảo độ an toàn pháp lý cho quan hệ thế chấp; *Thứ hai*, thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng trồng là rừng sản xuất, tàu bay, tàu biển tại thời điểm hoàn tất thủ tục công chứng, chứng thực như các hợp đồng thể chấp các tài sản có đăng ký quyền sở hữu khác để đảm bảo

tính thống nhất trong các quy định của pháp luật và cũng thể hiện rõ được mục đích pháp lý của từng thủ tục pháp lý công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp.

Trên cơ sở phân tích đặc điểm và ý nghĩa pháp lý của hai thủ tục pháp lý đối với hợp đồng thể chấp tài sản nói trên cùng với việc đưa ra kiến nghị của mình, tác giả mong muốn xây dựng các quy định của pháp luật đối với hợp đồng thể chấp tài sản ngày càng hoàn thiện hơn./.

---

(1).Xem: Điều 1 Thông tư liên tịch số 02/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

(2).Xem: Điểm d khoản 1 Điều 10 Nghị định của Chính phủ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

(3).Xem: Khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

(4).Xem: Điều 2 Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

(5).Xem: Nghị định của Chính phủ số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

(6).Xem: Nghị định số 08/NĐ-CP, Tlđđ.

(7).Xem: Điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định của Chính phủ số 163/2006/NĐ-CP ngày 26/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

(8).Xem: Điều 11 Nghị định của Chính phủ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

(9).Xem: Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2005.

(10).Xem: Điều 69 Nghị định của Chính phủ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.