- LĐĐV
- Các phòng, Chi nhánh. / Quán triệt lại tới hạ.

BỘ TƯ PHÁP **CỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM VÀ BỒI THƯỜNG NHÀ NƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 178/CĐK&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	*Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2026*

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
ĐẾN Số: 104
Ngày: 12/3/26
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 18/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Tư pháp, trong đó, có nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Bên cạnh đó, thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm, qua theo dõi, Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước nhận thấy, trong thời gian vừa qua, bên cạnh những kết quả đạt được, thực tiễn triển khai công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai tại các địa phương còn tồn tại một số bất cập cũng như còn có sự thiếu thống nhất trong áp dụng, thi hành pháp luật.

Để kịp thời triển khai hiệu quả quy định tại Nghị định số 18/2026/NĐ-CP, nhằm đảm bảo việc áp dụng thống nhất quy định pháp luật, qua đó góp phần nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, 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 đề nghị các Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện thống nhất các nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Phụ lục gửi kèm theo Công văn này.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai phản ánh kịp thời về Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm và Bồi thường nhà nước, Bộ Tư pháp để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền./.

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 QLĐKBPBĐ.	**CỤC TRƯỞNG** (Đã ký và đóng dấu: CỤC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM VÀ BỒI THƯỜNG NHÀ NƯỚC) **Lê Vệ Quốc**

Phụ lục

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

(Kèm theo Công văn số 178/CĐK&BTNN-QLĐKBPBĐ ngày 06 tháng 03 năm 2026)

Khi tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Văn phòng đăng ký đất đai thống nhất thực hiện một số nội dung theo hướng dẫn sau đây:

1. Liên quan đến việc đảm bảo tuân thủ nguyên tắc đăng ký, tiếp nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ, Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ

1.1. Đối với hồ sơ đăng ký

a) Căn cứ quy định tại Điều 5, khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 9 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 18/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026; sau đây gọi là Nghị định số 99/2022/NĐ-CP), khi xem xét, tiếp nhận hồ sơ đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện những nội dung sau:

- Không yêu cầu nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) nếu Giấy chứng nhận đã có trong cơ sở dữ liệu đất đai.

Trường hợp Giấy chứng nhận chưa có trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đã có trong cơ sở dữ liệu đất đai nhưng không khai thác được thông tin hoặc thông tin khai thác được không đầy đủ, không chính xác thì người yêu cầu đăng ký nộp Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký đất đai.

- Không yêu cầu người yêu cầu đăng ký nộp giấy tờ không thuộc thành phần hồ sơ đăng ký theo quy định, như: Căn cước; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp…

- Số hóa, lưu giữ văn bản có nội dung về việc pháp nhân giao nhiệm vụ cho chi nhánh của pháp nhân trong yêu cầu đăng ký theo quy định của pháp luật (trong trường hợp hồ sơ đăng ký có văn bản này) để tái sử dụng thông tin, dữ liệu trong giải quyết các hồ sơ đăng ký tiếp theo, trừ trường hợp văn bản có nội dung giao nhiệm vụ cho chi nhánh trong yêu cầu đăng ký theo từng vụ việc; không yêu cầu người yêu cầu đăng ký nộp văn bản này trong các hồ sơ đăng ký tiếp theo, trừ trường hợp pháp nhân có văn bản khác thay đổi nội dung hoặc thay thế văn bản đã được Văn phòng đăng ký đất đai số hóa, lưu giữ.

- Không yêu cầu người yêu cầu đăng ký sửa lại tên gọi, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm (ví dụ: không yêu cầu bổ sung thông tin về giá trị nghĩa vụ trong hợp đồng bảo đảm hoặc không yêu cầu hủy bỏ nội dung về tài sản bảo đảm là động sản trong hợp đồng bảo đảm), trừ trường hợp nội dung thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm không phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận, thông tin được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai mà không thuộc trường hợp từ chối đăng ký quy định tại điểm d, điểm đ khoản 1 Điều 15 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

- Không yêu cầu người yêu cầu đăng ký kê khai thêm thông tin không được quy định tại mẫu Phiếu yêu cầu đăng ký (như: diện tích thửa đất).

b) Căn cứ quy định tại Điều 27 và các điều, khoản liên quan tại Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp 02 bản chính Phiếu yêu cầu đăng ký trong hồ sơ đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai chỉ tiếp nhận 01 bản chính Phiếu yêu cầu đăng ký.

c) Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 25 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký mà trong cùng 01 hợp đồng bảo đảm có nhiều tài sản bảo đảm (ví dụ: có nhiều quyền sử dụng đất, nhiều tài sản gắn liền với đất) thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu người yêu cầu đăng ký phải lập riêng 01 bộ hồ sơ đăng ký cho từng tài sản bảo đảm.

1.2. Đối với Phiếu yêu cầu đăng ký

Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, Văn phòng đăng ký đất đai chỉ tiếp nhận Phiếu yêu cầu đăng ký hợp lệ, trong đó:

a) Phiếu yêu cầu đăng ký được sử dụng đúng, nguyên vẹn theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

b) Phiếu yêu cầu đăng ký được đánh dấu đầy đủ các nội dung phải đánh dấu lựa chọn (như: Người yêu cầu đăng ký, Giấy tờ xác định tư cách pháp lý …).

c) Phiếu yêu cầu đăng ký được kê khai đúng, đầy đủ các nội dung phải kê khai (như: Họ và tên đầy đủ đối với người yêu cầu đăng ký là cá nhân hoặc tên đầy đủ đối với người yêu cầu đăng ký là tổ chức; Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng bảo đảm …).

d) Phiếu yêu cầu đăng ký được gạch chéo tại mục tài sản bảo đảm không có thông tin kê khai về tài sản bảo đảm.

đ) Phiếu yêu cầu đăng ký có chữ ký nháy của người yêu cầu đăng ký trên từng trang (trừ trang có chữ ký, con dấu (nếu có) của bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc của người yêu cầu đăng ký khác).

2. Liên quan đến việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi, xóa đăng ký

2.1. Đối với yêu cầu đăng ký thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đã hình thành

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 5, điểm a khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 25 Điều 31, Điều 35 và các điều, khoản liên quan của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, trường hợp nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp đối với rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đã hình thành, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Không từ chối đăng ký mà tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký theo quy định của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

b) Thực hiện việc đăng ký thế chấp theo cơ chế đăng ký thế chấp áp dụng đối với tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Đối với hồ sơ đăng ký thay đổi

a) Căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, Văn phòng đăng ký đất đai không từ chối đăng ký mà tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thay đổi để bổ sung nghĩa vụ được bảo đảm trong các trường hợp sau đây:

- Trường hợp hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký thế chấp lần đầu không có nội dung về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai mà sau đó, các bên có thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm để bổ sung nghĩa vụ trong tương lai và có yêu cầu đăng ký thay đổi.

- Trường hợp hợp đồng bảo đảm trong hồ sơ đăng ký thế chấp lần đầu có nội dung về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai và có thỏa thuận cụ thể về thời gian phát sinh nghĩa vụ (ví dụ: "Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hiện có và nghĩa vụ phát sinh trong tương lai trong thời hạn 02 năm"); về giá trị của nghĩa vụ (ví dụ: "Bảo đảm cho các khoản vay trong tương lai không vượt quá 5.000.000.000 VNĐ (năm tỷ Việt Nam đồng)") nhưng sau đó, các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm để thay đổi về thời gian phát sinh nghĩa vụ (ví dụ: nội dung thay đổi là "Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hiện có và nghĩa vụ phát sinh trong tương lai trong thời hạn 05 năm"),

về giá trị của nghĩa vụ (ví dụ: nội dung thay đổi là "Bảo đảm cho các khoản vay trong tương lai không vượt quá 7.000.000.000 VNĐ (bảy tỷ Việt Nam đồng)") và có yêu cầu đăng ký thay đổi.

b) Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 18 và Điều 32 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

- Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm do mua bán nợ thì trong hồ sơ đăng ký thay đổi, ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 3 và khoản 4 Điều 32 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, người yêu cầu đăng ký chỉ phải nộp văn bản chuyển giao quyền đòi nợ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 32 (văn bản này có thể được thể hiện dưới dạng hợp đồng mua bán nợ). Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu nộp thêm các giấy tờ khác mà pháp luật không quy định phải có trong thành phần hồ sơ đăng ký như: Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng bảo đảm; Văn bản thông báo về việc mua bán nợ cho bên bảo đảm; Văn bản chấp thuận việc mua bán nợ của Ngân hàng nhà nước Việt Nam; Hồ sơ đăng ký thế chấp lần đầu…

- Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu người yêu cầu đăng ký phải công chứng, chứng thực văn bản chuyển giao quyền đòi nợ.

c) Đăng ký thay đổi trong trường hợp có sự thay đổi về chi nhánh của pháp nhân

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ đăng ký thay đổi trong trường hợp có sự thay đổi liên quan đến chi nhánh của pháp nhân như sau:

- Trường hợp chi nhánh của pháp nhân đã thực hiện việc đăng ký thế chấp với tư cách là người yêu cầu đăng ký (không phải là bên nhận thế chấp), khi có sự thay đổi thông tin về chi nhánh hoặc thay đổi chi nhánh đã thực hiện đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thay đổi đối với nội dung này.

- Trường hợp chi nhánh đã thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm với tư cách là người yêu cầu đăng ký (không phải là bên nhận thế chấp), sau đó pháp nhân trực tiếp thực hiện đăng ký thay đổi, xóa đăng ký thì việc pháp nhân ký, đóng dấu trên Phiếu yêu cầu đăng ký là phù hợp với quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu người yêu cầu đăng ký phải lập lại Phiếu yêu cầu đăng ký có chữ ký, con dấu của chi nhánh đã thực hiện đăng ký trước đó.

- Trường hợp chi nhánh của pháp nhân đã thực hiện việc đăng ký thế chấp với tư cách là bên nhận thế chấp mà có sự thay đổi thông tin về chi nhánh hoặc thay đổi bên nhận thế chấp là chi nhánh thì Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký thay đổi này. Trường hợp này, nếu có yêu cầu xóa đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện đăng ký thay đổi thông tin về bên nhận thế chấp hoặc đăng ký thay đổi bên nhận thế chấp hoặc trước khi xóa đăng ký.

2.3. Đối với hồ sơ xóa đăng ký

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 20, các khoản 4, 5, 7 và 9 Điều 36 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, Văn phòng đăng ký đất đai không yêu cầu phải xóa đăng ký khi giải quyết hồ sơ trong các trường hợp sau đây:

a) Nhận được hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đó quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất này đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm;

b) Nhận được hồ sơ đăng ký thay đổi để thay đổi bên bảo đảm;

c) Nhận được hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất như đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (được xây dựng, tạo lập mới), cấp đổi Giấy chứng nhận, gia hạn thời hạn sử dụng đất mà trước đó quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Liên quan đến việc cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký, vào Giấy chứng nhận; chứng nhận nội dung đăng ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký

3.1. Đối với việc cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký, vào Giấy chứng nhận

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; quy định tại khoản 8 Điều 8, khoản 2 Điều 12, điểm d khoản 1 Điều 15, Điều 35 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, khoản 2 Điều 16 Nghị định số 18/2026/NĐ-CP, khi cập nhật nội dung đăng ký vào Cơ sở dữ liệu; ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký, vào Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Cập nhật nội dung đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương

lai và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Cơ sở dữ liệu mà không ghi nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận.

b) Ghi, cập nhật nội dung đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất đã hình thành không thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất (không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai (như cây lâu năm đã hình thành, rừng sản xuất là rừng trồng) hoặc tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất (thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai (như công trình xây dựng là nhà máy, xưởng sản xuất đã hình thành…) nhưng chưa chứng nhận quyền sở hữu theo yêu cầu và thời điểm đăng ký (giờ, phút, ngày, tháng, năm) vào Sổ đăng ký mà không ghi nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận.

Lưu ý:

(i) Văn phòng đăng ký đất đai ghi, cập nhật thông tin về bên nhận thế chấp vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký phù hợp với thông tin kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký và thông tin trong hợp đồng thế chấp, trong đó:

- Trường hợp thông tin về bên nhận thế chấp kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký và trong hợp đồng thế chấp là pháp nhân thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi, cập nhật thông tin về bên nhận thế chấp là tên, địa chỉ của pháp nhân vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký.

- Trường hợp thông tin về bên nhận thế chấp kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký và trong hợp đồng thế chấp là chi nhánh của pháp nhân thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi, cập nhật thông tin về bên nhận thế chấp là tên, địa chỉ của chi nhánh của pháp nhân vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký.

(ii) Trường hợp đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản bảo đảm thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký.

(iii) Trường hợp nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm đã được ghi trên Giấy chứng nhận trước ngày 15/01/2026 thì thực hiện:

- Khi có yêu cầu đăng ký thay đổi do tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã hình thành mà nội dung đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã được ghi trên Giấy chứng nhận trước ngày 15/01/2026, Văn phòng

đăng ký đất đai chỉ thực hiện việc ghi, cập nhật nội dung đăng ký thay đổi vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký mà không ghi nội dung đăng ký thay đổi trên Giấy chứng nhận.

- Khi có yêu cầu đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp, có yêu cầu xóa đăng ký hoặc khi thực hiện hủy đăng ký, người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận trong hồ sơ đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc ghi, cập nhật nội dung xóa đăng ký đối với tài sản thế chấp được rút bớt, cập nhật nội dung xóa đăng ký vào Cơ sở dữ liệu hoặc vào Sổ đăng ký theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b Mục này, đồng thời ghi nội dung xóa đăng ký đối với tài sản được rút bớt, ghi nội dung xóa đăng ký hoặc ghi nội dung hủy đăng ký trên Giấy chứng nhận.

Khi thực hiện việc đăng ký thay đổi, xóa đăng ký hoặc hủy đăng ký tại Mục này mà Giấy chứng nhận không còn dòng trống để ghi nội dung xóa đăng ký, nội dung hủy đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật nội dung xóa đăng ký hoặc hủy đăng ký vào Cơ sở dữ liệu đất đai và cấp mới Giấy chứng nhận trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.2. Đối với việc chứng nhận nội dung đăng ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký

Căn cứ quy định tại Điều 5, Điều 35 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, khi chứng nhận nội dung đăng ký trên Phiếu yêu cầu đăng ký, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện như sau:

a) Chứng nhận đầy đủ thời điểm đăng ký (Giờ, phút, ngày, tháng, năm) trên Phiếu yêu cầu đăng ký, phải đảm bảo thời điểm đăng ký trên Phiếu thống nhất với thời điểm nội dung đăng ký được cập nhật vào Cơ sở dữ liệu hoặc thời điểm nội dung đăng ký được ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký.

b) Chứng nhận đầy đủ nội dung yêu cầu đăng ký phù hợp với thông tin kê khai trên Phiếu yêu cầu đăng ký (ví dụ: Trường hợp tại Mục 5 Phiếu yêu cầu đăng ký, người yêu cầu đăng ký kê khai tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất ở điểm 5.1 và kê khai về tài sản gắn liền với đất tại điểm 5.5 mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ điều kiện đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai ghi đầy đủ nội dung "Chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký..." tại phần chứng nhận của Phiếu yêu cầu đăng ký).

4. Liên quan đến lập Sổ đăng ký

Theo quy định tại điểm k khoản 10 Điều 11 Nghị định số 18/2026/NĐ-CP, Mẫu số 08a dùng để ghi, cập nhật nội dung đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không

thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất (không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất (thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là nhà ở nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu theo yêu cầu. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc lập Sổ đăng ký thế chấp theo đúng Mẫu số 08a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 18/2026/NĐ-CP, kể cả trường hợp chưa phát sinh yêu cầu đăng ký thế chấp thuộc trường hợp được ghi, cập nhật vào Sổ đăng ký này.

5. Liên quan đến cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15, kể từ ngày 01/01/2026, nội dung đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai mà không phải xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, để đáp ứng kịp thời yêu cầu của tổ chức, cá nhân trong việc tra cứu, tìm hiểu thông tin, dữ liệu đất đai về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 50 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP; quy định của pháp luật về đất đai có liên quan đến việc khai thác, tra cứu thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai, đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho tổ chức, cá nhân đúng trình tự, thủ tục, thời hạn pháp luật quy định./.