

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 28/CT-TTg

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2012

**CHỈ THỊ**

**Về việc tăng cường hiệu quả thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm**

Trong những năm qua, pháp luật về giao dịch bảo đảm đã từng bước được hoàn thiện và thực hiện có hiệu quả trong thực tế, góp phần tạo lập hành lang pháp lý an toàn cho quá trình luân chuyển dòng vốn, từ đó hạn chế tranh chấp, giúp nâng cao chất lượng của môi trường kinh doanh và duy trì sự ổn định của nền kinh tế. Tuy nhiên, số lượng các trường hợp rủi ro khi cho vay có bảo đảm ngày càng tăng, gây thiệt hại về kinh tế, ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại một số địa phương và tác động tiêu cực đến sự vận động, phát triển lành mạnh của thị trường tín dụng, thị trường vốn của nước ta. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm hiện còn thiếu thống nhất, chưa phù hợp với thực tiễn, trong khi việc thực thi pháp luật của các tổ chức, cá nhân, trong đó có các tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam thiếu triệt để và chưa tích cực. Do đó, để thực hiện đồng bộ các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, trong đó có Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm và kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm, phục vụ sự phát triển bền vững của nền kinh tế và trật tự an toàn xã hội, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

**1. Bộ Tư pháp có trách nhiệm:**

a) Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải, các Bộ, ngành hữu quan thường xuyên rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm để kịp thời sửa đổi, bổ sung, ban hành mới theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành mới; nghiên cứu, đề xuất việc xây dựng dự án Luật đăng ký giao dịch bảo đảm, Luật đăng ký bất động sản nhằm minh bạch hóa tình trạng pháp lý của giao dịch, tài sản.

b) Chủ trì nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống đăng ký trực tuyến các giao dịch bảo đảm theo hướng vừa chặt chẽ, an toàn, vừa giúp các cá nhân, tổ chức dễ dàng tra cứu thông tin và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm; thu hút nguồn lực đầu tư hạ tầng kỹ thuật để liên kết thông tin giữa các cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm với thông tin tín dụng và các tổ chức hành nghề công chứng; xây dựng, chuẩn hóa cấu trúc dữ liệu về đăng ký giao dịch bảo đảm để vận hành hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm.

c) Tổ chức Diễn đàn đối thoại về đăng ký giao dịch bảo đảm giữa các cơ quan quản lý nhà nước với cơ quan có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm và cộng đồng doanh nghiệp theo định kỳ hàng năm nhằm kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng doanh nghiệp; phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Hiệp hội ngân hàng Việt Nam thường xuyên tập huấn, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và kỹ năng ký kết, thực hiện hợp đồng bảo đảm, xử lý tài sản bảo đảm cho đội ngũ cán bộ làm công tác pháp chế, cán bộ tín dụng, cán bộ kiểm soát rủi ro, kiểm tra, kiểm soát nội bộ của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, xây dựng Thông tư liên tịch hướng dẫn về đăng ký thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai và việc chuyển tiếp thời điểm đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với thời điểm đăng ký thế chấp nhà ở được hình thành.

đ) Chủ trì, phối hợp với Tòa án nhân dân tối cao, Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, khẩn trương hướng dẫn việc áp dụng thống nhất các quy định của pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác và thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm nghĩa vụ bảo lãnh nhằm tạo điều kiện cho Tòa án nhân dân các cấp, các tổ chức và cá nhân áp dụng thống nhất pháp luật.

e) Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, xây dựng Thông tư liên tịch hướng dẫn về xử lý tài sản bảo đảm nhằm giúp bên nhận bảo đảm thu giữ kịp thời tài sản bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm không hợp tác, cố tình trốn tránh; tăng cường sự phối hợp, hỗ trợ của chính quyền địa phương đối với bên nhận bảo đảm trong việc thu giữ tài sản bảo đảm và thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản bảo đảm nhằm khắc phục tình trạng khó khăn, vướng mắc khi xử lý tài sản bảo đảm hiện nay.

g) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Giao thông vận tải, các Bộ, ngành hữu quan khẩn trương nghiên cứu, xây dựng Đề án thí điểm đăng ký tập trung các giao dịch bảo đảm, Đề án tổ chức, quản lý vận hành hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm, trình Thủ tướng Chính

phủ xem xét, quyết định theo đúng chương trình xây dựng văn bản, đề án của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2012.

h) Chỉ đạo, hướng dẫn Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện nghiêm túc, đầy đủ nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; kiểm tra chặt chẽ việc thực hiện các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng bảo đảm; áp dụng đồng bộ các giải pháp nhằm kịp thời tư vấn, hỗ trợ pháp lý, giải đáp khó khăn, vướng mắc phát sinh trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm.

i) Thực hiện các giải pháp phù hợp với quy định của pháp luật để thu hút, huy động tối đa các nguồn lực trong nước và ngoài nước nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi có hiệu quả các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm, phục vụ tốt sự vận hành của nền kinh tế.

## 2. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Bộ Tư pháp thường xuyên rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm, tổng kết khó khăn, vướng mắc liên quan đến pháp luật về giao dịch bảo đảm và thực tiễn thi hành pháp luật về giao dịch bảo đảm để kịp thời sửa đổi, bổ sung, ban hành văn bản mới theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành mới.

b) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nâng cao chất lượng của đội ngũ cán bộ làm công tác pháp chế, cán bộ tín dụng, cán bộ kiểm soát rủi ro, kiểm tra, kiểm soát nội bộ, trong đó đặc biệt là các kỹ năng giao kết, thực hiện hợp đồng bảo đảm và quản lý, xử lý tài sản bảo đảm.

c) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chuẩn chuyên môn nghiệp vụ cho vay để cụ thể hóa các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, trong đó đặc biệt là các quy định về thẩm định hồ sơ, xác định giá trị và tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm, nội dung giao kết, thực hiện hợp đồng và xử lý tài sản bảo đảm.

d) Hỗ trợ, khuyến khích các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tích cực tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm tại các cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm trong quá trình xem xét, quyết định nhận tài sản để bảo đảm khoản vay.

## 3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Bộ Tư pháp rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về thế chấp, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để kịp thời sửa đổi, bổ sung, ban hành mới theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành mới.

b) Tăng cường hướng dẫn, kiểm tra hệ thống các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trong việc quản lý, sử dụng phiê Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nhằm tránh thất thoát phiê Giấy chứng nhận.

c) Tăng cường đôn đốc, hướng dẫn các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện tốt việc trao đổi, cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho đối tượng là các tổ chức hành nghề công chứng, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

d) Tăng cường phối hợp với Bộ Tư pháp thường xuyên kiểm tra các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

#### 4. Bộ Giao thông vận tải có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Bộ Tư pháp rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tàu bay, tàu biển nhằm kịp thời sửa đổi, bổ sung, ban hành mới theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành mới.

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp thường xuyên kiểm tra, chỉ đạo Cục Hàng không Việt Nam, Cơ quan đăng ký tàu biển khu vực thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm.

c) Chỉ đạo, hướng dẫn Cục Đường sắt Việt Nam, Sở Giao thông vận tải các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tích cực triển khai các quy định về tiếp nhận, giải quyết văn bản thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông đường sắt, phương tiện thủy nội địa theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP.

#### 5. Bộ Công an có trách nhiệm:

a) Chủ động phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất để lừa đảo, chiếm đoạt tín dụng.

b) Chỉ đạo, hướng dẫn cơ quan có thẩm quyền đăng ký lưu hành phương tiện giao thông cơ giới đường bộ tích cực triển khai các quy định về tiếp nhận, giải quyết văn bản thông báo về việc thế chấp phương tiện giao thông cơ giới đường bộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP.

#### 6. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp thường xuyên tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ của các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức tín dụng và cộng đồng doanh nghiệp nhằm nâng cao năng lực, ý thức chấp hành pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định an ninh trật tự tại địa phương.

b) Chỉ đạo Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Ngân hàng nhà nước và các Sở, ngành có liên quan tăng cường kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm ở địa phương nhằm kịp thời phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật dẫn đến rủi ro và bất ổn trong hoạt động cho vay có bảo đảm.

c) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp ở địa phương trong phạm vi quản lý của mình tích cực phối hợp, hỗ trợ bên nhận bảo đảm thực hiện việc thu hồi, xử lý tài sản bảo đảm nhanh chóng, đúng pháp luật.

7. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức, tích cực phối hợp với Bộ Tư pháp quán triệt và thi hành nghiêm chỉnh Chỉ thị này.

Đề nghị Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao phối hợp với Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các Bộ, ngành có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện những nội dung nêu trong Chỉ thị này.

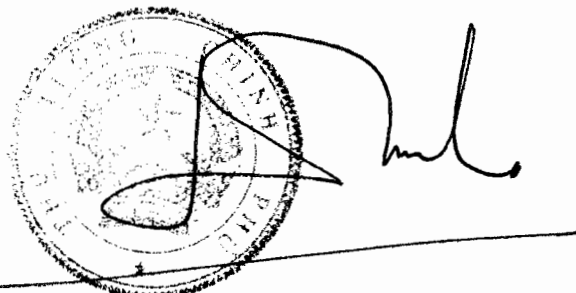
Bộ Tư pháp có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Chỉ thị này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, PL (3b). M 240

**THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**