

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm: Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

Nguyễn Việt Cường¹, Tô Văn Châu²

Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thịnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam¹,
Công ty Luật TNHH NCO, Việt Nam²

Ngày nhận: 18/06/2025

Ngày nhận bản sửa: 05/12/2025

Ngày duyệt đăng: 11/12/2025

Tóm tắt: Bài viết phân tích thủ tục xóa thế chấp trong khuôn khổ pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng tại các Văn phòng đăng ký đất đai tại Việt Nam. Áp dụng phương pháp phân tích, đối chiếu quy phạm kết hợp với khai thác dữ liệu thực tiễn từ quy trình giải quyết hồ sơ tại một số Văn phòng đăng ký đất đai, nghiên cứu cho thấy tồn tại sự thiếu thống nhất: một số nơi cho phép thực hiện đồng thời việc xóa và đăng ký mới, trong khi nhiều nơi khác buộc phải xóa xong mới tiếp nhận giao dịch tiếp theo. Cách hiểu “xóa trước- đăng

The procedure for mortgage deregistration in secured transactions: From legal provisions to practical application in Viet Nam

Abstract: This paper examines the procedure for deregistering mortgage security within the framework of current legislation and its practical application at Land Registration Offices in Viet Nam. Applying analytical and normative-comparative methods combined with practical data drawn from the processing procedures at several land registration offices, the study reveals a lack of uniformity: some offices allow simultaneous deregistration and new registration, while others require deregistration to be completed before accepting subsequent transactions. The “deregister first- register later” interpretation lacks a solid legal basis and results in duplicated procedures, prolonged processing time, and increased compliance costs. Based on these findings, the paper recommends shortening the processing time for cases involving only deregistration, permitting simultaneous procedures when a new registration is requested, issuing unified inter-agency guidelines, developing an integrated electronic database, and strengthening coordination and oversight mechanisms. The study clarifies the distinction between the legal nature of extinguishing a mortgage and the administrative implementation in practice, thereby proposing reforms to enhance transparency, consistency, and effectiveness within the secured transaction registration system.

Keywords: Mortgage discharge, Mortgage registration, Termination of mortgage contract, Secured property, Obligation security

Link Doi: <https://doi.org/10.59276/JELB.2026.04.3011>

Nguyen Viet Cuong¹, To Van Chau²

Email: cuongsglaw@gmail.com¹, tovanchau.law@gmail.com²

Organizations: Nguyen Truong Thinh Notary Office, Ho Chi Minh City, Viet Nam¹, NCO Law Limited Liability Company, Viet Nam²

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm:

Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

ký sau” không có căn cứ pháp lý, gây phát sinh thủ tục kép, kéo dài thời gian và tăng chi phí thực hiện. Trên cơ sở đó, bài viết kiến nghị rút ngắn thời hạn xử lý đối với trường hợp chỉ xóa, cho phép xử lý đồng thời khi có nhu cầu đăng ký mới, ban hành hướng dẫn liên ngành thống nhất, xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử liên thông và tăng cường cơ chế phối hợp, giám sát. Nghiên cứu góp phần làm rõ sự khác biệt giữa bản chất pháp lý của việc chấm dứt thế chấp và cách thức áp dụng hành chính trong thực tiễn, từ đó đề xuất cải cách nhằm nâng cao tính minh bạch, tính thống nhất và hiệu quả của hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm.

Từ khóa: Xóa thế chấp, Đăng ký thế chấp, Chấm dứt hợp đồng thế chấp, Tài sản bảo đảm, Bảo đảm nghĩa vụ

Trích dẫn: Nguyễn Việt Cường, & Tô Văn Châu. (2026). Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm: Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam. *Tạp chí Kinh tế - Luật và Ngân hàng*, 28(4), 11-21. <https://doi.org/10.59276/JELB.2026.04.3011>

1. Đặt vấn đề

Trong các giao dịch dân sự và thương mại, các bên có quyền tự do thỏa thuận việc áp dụng hay không áp dụng biện pháp bảo đảm. Khi lựa chọn thế chấp tài sản, đặc biệt là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất- việc đăng ký biện pháp bảo đảm được xem là công cụ pháp lý nhằm công khai hóa và xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Đây không phải là nghĩa vụ bắt buộc trong mọi quan hệ vay mượn, nhưng một khi đã có thỏa thuận thế chấp và tiến hành đăng ký, thì cơ chế đăng ký đóng vai trò trung tâm để bảo vệ sự an toàn pháp lý trong lưu thông dân sự.

Từ góc độ lý luận, khi nghĩa vụ được thực hiện xong, quan hệ thế chấp đương nhiên chấm dứt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trên phương diện đăng ký, nếu đã có việc ghi nhận biện pháp bảo đảm thì cũng cần có thủ tục xóa đăng ký để khép lại vòng đời pháp lý của giao dịch. Cơ chế xóa đăng ký biện pháp bảo đảm không tạo ra nghĩa vụ “phải xóa trong mọi trường hợp”, nhưng nó bảo đảm sự minh bạch của hệ thống đăng ký, khẳng định dứt điểm về

biện pháp bảo đảm không còn tồn tại trong dữ liệu công khai, tránh gây nhầm lẫn cho các chủ thể khác khi tra cứu, tham chiếu.

Điểm đáng chú ý là Nghị định số 99/2022/NĐ-CP của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm chỉ coi xóa đăng ký là một trong những nghiệp vụ đăng ký (bên cạnh đăng ký mới, thay đổi, thông báo xử lý), chứ không quy định xóa là điều kiện bắt buộc phải hoàn tất trước khi thực hiện giao dịch tiếp theo. Nói cách khác, xóa đăng ký có thể được thực hiện đồng thời hoặc kết hợp với đăng ký giao dịch mới, miễn sao đảm bảo đúng bản chất: quan hệ bảo đảm đã chấm dứt thì việc đăng ký cũ phải được hủy bỏ để hệ thống phản ánh đúng tình trạng pháp lý của tài sản.

Trên thực tế, sự thiếu thống nhất trong cách hiểu của các cơ quan đăng ký đất đai mới là nguyên nhân gây vướng mắc. Không ít Văn phòng đăng ký “hành chính hóa” thủ tục này thành điều kiện tiên quyết- buộc người dân và doanh nghiệp phải xóa đăng ký rồi mới được tiến hành giao dịch tiếp theo (Tù Văn Hiền, 2023). Cách áp dụng đó không những không có cơ sở pháp lý vững chắc mà còn làm phát sinh thêm thủ tục, kéo dài

thời gian, tăng chi phí tuân thủ, đi ngược tinh thần cải cách hành chính. Một số Văn phòng đăng ký đất đai khác thì cho phép thực hiện đồng thời hai thủ tục “xóa đăng ký thế chấp” và “đăng ký thế chấp” cho giao dịch mới cùng lúc (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa, n.d).

Từ những bất cập đó, việc nghiên cứu thủ tục xóa đăng ký thế chấp trở nên cấp thiết. Về mặt lý luận, cần làm rõ bản chất và ý nghĩa của thủ tục xóa đăng ký thế chấp để xác định đúng vai trò của nó trong hệ thống pháp luật. Về thực tiễn, cần phân tích cách thức áp dụng tại các địa phương, chỉ ra những cách hiểu sai hoặc vận dụng cứng nhắc, từ đó đánh giá mức độ phù hợp với thực tiễn giao dịch. Trên cơ sở đó, bài viết sẽ đề xuất kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định và quy trình thực hiện, theo hướng vừa bảo đảm tính công khai- minh bạch của hệ thống đăng ký, vừa giảm thiểu thủ tục và tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp. Bài viết sử dụng phương pháp phân tích-đối chiếu quy phạm để luận giải cơ sở pháp lý của thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị định 99/2022/NĐ-CP; đồng thời khai thác dữ liệu thực tiễn từ quy trình giải quyết hồ sơ tại một số Văn phòng đăng ký đất đai nhằm nhận diện sự khác biệt trong áp dụng pháp luật và các vướng mắc phát sinh.

Bài viết hướng tới việc cung cấp cơ sở lý luận thống nhất về bản chất thủ tục xóa đăng ký thế chấp; xác định ranh giới giữa “xóa đăng ký” như một nghiệp vụ kỹ thuật trong giao dịch; đồng thời đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định và quy trình thực hiện theo hướng minh bạch, rút gọn và tạo thuận lợi hơn cho người dân và doanh nghiệp.

2. Tổng quan quy định pháp lý về thế chấp tài sản và thủ tục xóa thế chấp

2.1. Khái quát về thế chấp tài sản

Thế chấp tài sản, theo pháp luật dân sự hiện hành, là thỏa thuận trong đó bên thế chấp dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp (Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015). Đặc điểm pháp lý nổi bật của cơ chế này là tài sản vẫn do bên thế chấp giữ; việc chuyển giao, nếu có, chủ yếu là giấy tờ chứng minh quyền đối với tài sản (Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015). Đồng thời, pháp luật còn cho phép các bên thỏa thuận giao tài sản cho người thứ ba giữ (khoản 2 Điều 317). Việc bổ sung khả năng thỏa thuận này không làm thay đổi bản chất “không chuyển giao tài sản” của thế chấp mà chỉ mở rộng kỹ thuật quản lý tài sản trong quan hệ tín dụng; quyền và hiệu lực của biện pháp bảo đảm vẫn phụ thuộc vào nghĩa vụ được bảo đảm, không phụ thuộc vào chủ thể đang nắm giữ tài sản. Quy định định nghĩa và cấu phần của thế chấp được Bộ luật Dân sự năm 2015 xác lập rõ, làm nền cho toàn bộ thiết kế bảo đảm bằng tài sản trong giao dịch dân sự- thương mại. Thế chấp là biện pháp bảo đảm phát sinh khi có nghĩa vụ, và chỉ khi có nghĩa vụ thì mới phát sinh quan hệ thế chấp tài sản. Nói cách khác, hợp đồng vay tài sản/hợp đồng tín dụng là hợp đồng chính, trong hợp đồng chính này, bên cho vay là bên có quyền và bên vay là bên có nghĩa vụ. Từ nghĩa vụ này, để đảm bảo thu hồi nợ mà bên cho vay yêu cầu bên vay phải thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ và đảm bảo khả năng thu hồi nợ. Do đó, hợp đồng thế chấp được xem là hợp đồng phụ. Về bản chất, thế chấp là quan hệ phụ thuộc vào nghĩa vụ chính: hợp đồng thế chấp có hiệu lực giữa các bên từ thời điểm giao kết; còn hiệu lực đối kháng với người thứ ba chỉ phát sinh khi được đăng ký theo luật định. Cách

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm:

Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

thiết kế hai tầng hiệu lực (giữa các bên và đối kháng với người thứ ba) cho phép thị trường tín dụng vận hành trên nền tự do thỏa thuận nhưng vẫn bảo vệ thứ tự ưu tiên giữa các chủ nợ dựa trên thời điểm đăng ký. Việc ghi nhận “hiệu lực đối kháng kể từ thời điểm đăng ký” trong Bộ luật Dân sự là điểm tựa học lý cho toàn bộ chế độ công khai hóa bằng đăng ký biện pháp bảo đảm. Mục đích của thế chấp, vì vậy, không dừng ở “bảo đảm trả nợ” theo nghĩa thuần túy, mà hướng tới quản trị rủi ro tín dụng, tạo niềm tin pháp lý để dòng vốn lưu chuyển. Đối với bên cho vay, thế chấp cung cấp cơ chế xử lý tài sản khi nghĩa vụ không được thực hiện; với bên vay, thế chấp là công cụ tiếp cận vốn trên cơ sở tự nguyện và ràng buộc trách nhiệm; với người thứ ba, chế độ đăng ký biến thông tin pháp lý về tình trạng tài sản thành thông tin công khai- có thể kiểm chứng, từ đó giảm chi phí giao dịch và tranh chấp. Cấu trúc mục đích- công khai - ưu tiên nói trên là lý do phải phân tích thủ tục xóa như một khâu kết thúc của chuỗi đăng ký, bảo đảm dữ liệu công khai luôn phản ánh đúng trạng thái pháp lý hiện tại của tài sản đã từng được dùng để bảo đảm. Từ các nội dung phân tích ở trên cho thấy, hợp đồng thế chấp tài sản chấm dứt khi hợp đồng tín dụng/hợp đồng vay tài sản chấm dứt. Nói cách khác, khi bên vay đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của mình với bên cho vay, thì hợp đồng vay/hợp đồng tín dụng chấm dứt (khoản 1 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015), khi đó, bên cho vay không còn là bên có quyền và bên vay không còn là bên có nghĩa vụ. Một khi hợp đồng chính (hợp đồng vay) đã chấm dứt thì hợp đồng phụ (hợp đồng thế chấp) cũng tự động chấm dứt hiệu lực mà không cần phải có văn bản thanh lý hợp đồng hoặc một thủ tục hành chính “xóa đăng ký thế chấp” thì hợp đồng thế chấp mới được chấm dứt.

2.2. Thủ tục xóa thế chấp

Cần phân biệt rành mạch: xóa đăng ký thế chấp theo nghĩa chấm dứt quan hệ bảo đảm là hệ quả của luật nội dung (nghĩa vụ được thực hiện xong thì quan hệ bảo đảm chấm dứt); còn thủ tục xóa đăng ký thế chấp ở đây là nghiệp vụ đăng ký- một thủ tục hành chính nhằm cập nhật việc chấm dứt đó vào hệ thống đăng ký, qua đó khép lại thời hạn hiệu lực của lần đăng ký trước tại thời điểm cơ quan đăng ký ghi/cập nhật nội dung xóa. Khung pháp lý của nghiệp vụ này được Nghị định số 99/2022/NĐ-CP thiết lập theo logic hiệu lực của đăng ký: 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” (điểm b khoản 1 Điều 6), và thời điểm có hiệu lực phụ thuộc vào cơ quan/loại tài sản (đất đai, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển, động sản...). Cách thiết kế này cho thấy “xóa” là mắt xích kết thúc vòng đời đăng ký chứ không phải điều kiện ngoại luật để được thực hiện giao dịch dân sự tiếp theo đối với tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm trước đó.

Về thẩm quyền, Nghị định 99/2022/NĐ-CP phân định theo đối tượng tài sản: đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thẩm quyền thuộc Văn phòng đăng ký đất đai trong các trường hợp thuộc phạm vi đăng ký theo Mục 2 Chương II về đăng ký bằng quyền sử dụng đất (trong đó xóa đăng ký thế chấp là một nghiệp vụ của cùng hệ thống). Với các tài sản chuyên biệt (tàu bay, tàu biển) hoặc động sản không phải tàu bay, tàu biển, thẩm quyền thuộc cơ quan đăng ký tương ứng được Nghị định dẫn chiếu, bảo đảm thống nhất nguyên tắc “hiệu lực phụ thuộc vào thời điểm ghi/cập nhật của cơ quan đăng ký có thẩm quyền” đối với từng loại tài sản.

Về cơ chế vận hành và các khâu thủ tục,

pháp luật hiện hành theo hướng chuẩn hóa hồ sơ- kiểm tra tính hợp lệ về hình thức- cập nhật dữ liệu- trả kết quả. Hồ sơ xóa đăng ký thế chấp về nguyên tắc phải chứng minh căn cứ chấm dứt biện pháp bảo đảm (ví dụ: xác nhận nghĩa vụ đã hoàn thành hoặc thỏa thuận làm thay đổi/loại bỏ đối tượng bảo đảm, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản thế chấp), sau đó cơ quan đăng ký chỉ được thẩm tra tính hợp lệ của hồ sơ để cập nhật vào sổ/cơ sở dữ liệu; từ thời điểm cập nhật, lần đăng ký trước chấm dứt hiệu lực theo cơ chế thời hạn nêu trên. Tính chất “kết sổ đăng ký” của thủ tục xóa đăng ký thế chấp được Nghị định số 99/2022/NĐ-CP củng cố bằng loạt quy định chi tiết về hiệu lực theo thời điểm cập nhật và trường hợp được lựa chọn cách thức xử lý (xóa- đăng ký mới, hoặc chuyển tiếp đăng ký) trong các tình huống thay đổi đối tượng bảo đảm, qua đó cho phép xóa và đăng ký mới được xử lý đồng thời thay vì buộc “xóa trước- đăng ký sau”.

Điểm cần nhấn mạnh về ý nghĩa: một khi các bên đã từng đăng ký thế chấp để được bảo vệ về đối kháng, thì khi quan hệ bảo đảm chấm dứt theo luật nội dung, thủ tục xóa đăng ký là bước cần làm để bảo đảm dữ liệu công khai phản ánh đúng tình trạng tài sản; đó là logic “có bắt đầu- có kết thúc” của hệ thống đăng ký. Nhưng từ “cần làm” không đồng nghĩa “điều kiện tiên quyết” ngăn cản giao dịch dân sự: Nghị định số 99/2022/NĐ-CP cho phép linh hoạt xử lý cùng lúc (xóa và đăng ký mới hoặc chuyển tiếp đăng ký), và không thiết lập một hàng rào thủ tục buộc chủ thể phải xóa đăng ký thế chấp xong rồi mới được giao dịch. Cách hiểu thực tiễn “hành chính hóa” thủ tục xóa thành điều kiện tiên đề, vì thế, vừa lệch tinh thần văn bản, vừa làm tăng chi phí tuân thủ cho người dân và doanh nghiệp.

3. Thực trạng áp dụng thủ tục xóa thế chấp

trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm

Trong cấu trúc pháp lý của giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký thế chấp giữ vai trò kết thúc vòng đời pháp lý của một giao dịch đã đăng ký: từ thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật việc xóa, hiệu lực của lần đăng ký trước đó chấm dứt, qua đó bảo đảm dữ liệu phản ánh đúng trạng thái hiện tại của tài sản. Đây là một bước mang tính thủ tục, cho thấy hiệu lực đối kháng với bên thứ ba đã chấm dứt trên hệ thống đăng ký. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, việc xóa thế chấp không phải là điều kiện bắt buộc để có thể thực hiện giao dịch tiếp theo đối với Bất động sản thế chấp nhưng đã được giải chấp, bên thế chấp đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình với bên nhận thế chấp, đã được trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Do đó, quyền đối kháng với bên thứ ba không còn nên việc xóa thế chấp chỉ còn là thủ tục. Thực tiễn tổ chức và áp dụng tại các Văn phòng đăng ký đất đai cho thấy cách thức xử lý thủ tục này không hoàn toàn đồng nhất giữa các địa phương, ngay trong cùng một địa phương như tại Thành phố Hồ Chí Minh thì việc áp dụng cũng không thống nhất. Theo khảo sát của tác giả, các văn phòng đăng ký đất đai tại địa phương này, có Văn phòng chấp nhận đồng thời việc xóa thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm mới hoặc đăng ký biến động; nhưng có Văn phòng lại không chấp nhận. Sự khác biệt ấy tác động trực tiếp đến trật tự ưu tiên, mức độ minh bạch của cơ sở dữ liệu đăng ký và chi phí tuân thủ của các chủ thể giao dịch. Việc khảo sát thực trạng này tập trung vào khung hiệu lực và kỹ thuật thủ tục đang được áp dụng, đối chiếu với yêu cầu công khai- đối kháng của đăng ký, để làm rõ mức độ phù hợp giữa pháp luật hiện hành và thực hành tại một số địa phương, cũng như hệ quả pháp lý trong các tình huống

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm:

Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

phát sinh giao dịch tiếp theo đối với cùng một tài sản.

Thứ nhất, tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, tại khoản 6 Điều 18 quy định: “Trường hợp người yêu cầu đăng ký có nhu cầu thực hiện đồng thời nhiều thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thì các cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm liên thông với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết”. Như vậy, theo quy định này thì dù người dân, doanh nghiệp có yêu cầu đăng ký thủ tục liên thông giữa các cơ quan có thẩm quyền khác nhau thì Văn phòng đăng ký có trách nhiệm việc tiếp nhận và liên thông với các cơ quan khác để giải quyết yêu cầu của người dân. Tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai, tại khoản 4 Điều 12 của Nghị định này quy định “Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, thời gian thực hiện các bước công việc trong trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của từng cơ quan, đơn vị có liên quan; việc thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính (nếu có); việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa bảo đảm thời gian theo quy định của pháp luật; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ bảo đảm tiết kiệm thời gian, chi phí của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền trong giải quyết thủ tục hành chính nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Nghị định này”. Theo

nội dung của quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định việc tiếp nhận đăng ký biến động hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm mới đồng thời với việc xóa thế chấp. Tuy nhiên, cho đến nay thì hầu như chưa có địa phương nào ban hành hướng dẫn hoặc quy định việc đồng thời tiếp nhận đăng ký mới và xóa thế chấp nên việc áp dụng vẫn chưa thống nhất, đồng bộ. Thứ hai, về căn cứ pháp lý và thực tiễn vận dụng. Nghị định số 99/2022/NĐ-CP đã quy định rõ ràng hiệu lực của việc đăng ký thế chấp: lần đăng ký chỉ chấm dứt hiệu lực tại thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật nội dung xóa đăng ký thế chấp vào cơ sở dữ liệu. Về mặt pháp lý, điều này có nghĩa là nếu các bên không thực hiện thủ tục xóa thì thông tin “thế chấp” vẫn tồn tại trong cơ sở dữ liệu và tiếp tục phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba, mặc dù nghĩa vụ chính trong hợp đồng đã được thực hiện xong. Cơ chế này nhằm bảo đảm sự công khai và minh bạch của hệ thống đăng ký, tránh tình trạng người thứ ba không có cơ sở pháp lý để xác định tài sản đã được giải chấp hay chưa. Tuy nhiên, quy định này chỉ có ý nghĩa đối với các trường hợp mà các bên trong hợp đồng thế chấp thỏa thuận, thống nhất việc thay đổi tài sản thế chấp bằng tài sản khác, khi mà nghĩa vụ vẫn còn, khoản vay chưa được tất toán. Thời điểm cập nhật nội dung xóa thế chấp vào cơ sở dữ liệu là thời điểm chấm dứt hiệu lực đối kháng với người thứ ba đối với bất động sản đã được xóa thế chấp.

Hơn nữa, cần lưu ý rằng Nghị định 99/2022/NĐ-CP không quy định xóa đăng ký là điều kiện tiên quyết bắt buộc trước khi tiến hành đăng ký giao dịch mới, mà chỉ coi đây là một nghiệp vụ đăng ký nhằm khép lại vòng đời pháp lý của giao dịch đã đăng ký. Trên thực tế, nhiều Văn phòng đăng ký đất đai đã hiểu sai tinh thần này, biến việc “xóa đăng ký” thành một thủ tục hành

chính buộc phải hoàn tất trước khi xem xét hồ sơ tiếp theo (Từ Văn Hiền, 2023).

Thứ ba, trong thực tiễn áp dụng, sự khác biệt giữa các địa phương thể hiện khá rõ. Tại tỉnh Khánh Hòa (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa, n.d) và một vài Văn phòng đăng ký đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì Văn phòng đăng ký đất đai có xu hướng chấp nhận việc nộp hồ sơ vừa xóa đăng ký thế chấp cũ vừa đăng ký mới, xử lý đồng thời khi hồ sơ chứng minh nghĩa vụ đã hoàn thành. Cách làm này bảo đảm sự linh hoạt, phù hợp với tinh thần của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, đồng thời tiết kiệm đáng kể thời gian và chi phí cho các chủ thể tham gia giao dịch. Tuy nhiên, ở nhiều địa phương khác (tình huống thực tiễn dưới đây) Văn phòng đăng ký lại yêu cầu bên có tài sản phải hoàn tất thủ tục xóa đăng ký trước, sau đó mới tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch mới. Đây là cách hiểu và áp dụng không thống nhất, khiến cùng một quy định pháp luật nhưng khi triển khai lại tạo thành các “thủ tục kép” khác nhau, làm gia tăng gánh nặng hành chính.

Tình huống điển hình được đăng tải trên Cổng Dịch vụ công quốc gia cho thấy sự bất cập này (Hoàng Tiến Dương, 2024). Cụ thể, một công dân tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị về việc Văn phòng đăng ký đất đai không cho phép thực hiện đồng thời thủ tục xóa thế chấp và đăng ký thế chấp mới. Người dân và ngân hàng đã có thỏa thuận giải chấp và thế chấp lại, song cơ quan đăng ký vẫn yêu cầu phải hoàn tất xóa đăng ký trước, rồi mới được ký công chứng và đăng ký giao dịch mới. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố viện dẫn điểm b và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP để khẳng định: “Khi chưa thực hiện xóa thế chấp thì hiệu lực của đăng ký cũ vẫn còn; do đó, không thể tiến hành ký kết và đăng ký hợp đồng thế chấp tiếp theo”. Kết quả là, dù người

dân đã ký công chứng hợp đồng thế chấp mới, hồ sơ vẫn bị từ chối và buộc phải hủy bỏ, thực hiện công chứng lại sau khi hoàn tất việc xóa đăng ký.

Phân tích tình huống trên cho thấy: cách giải thích và vận dụng của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã lệch khỏi tinh thần của Nghị định 99/2022/NĐ-CP. Điểm b và điểm d khoản 1 Điều 6 chỉ nhằm xác định thời điểm chấm dứt hiệu lực đối kháng với bên thứ ba trong trường hợp xóa đăng ký được thực hiện, tức là có mục đích công khai để xác định trật tự ưu tiên. Quy định này không hề thiết lập một điều kiện hành chính buộc phải xóa trước rồi mới được đăng ký mới. Việc cơ quan đăng ký yêu cầu người dân phải công chứng lại hợp đồng để “phù hợp với ngày xóa” là cách diễn giải sai lệch, biến một quy định về hiệu lực pháp lý thành một thủ tục mang tính tiền đề, làm gia tăng chi phí, kéo dài thời gian và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của người dân và doanh nghiệp. Từ đó cho thấy, trong khi pháp luật chỉ đặt ra thủ tục xóa đăng ký thế chấp để công khai hóa tình trạng pháp lý của tài sản, hoặc/và xác định thời điểm chấm dứt quyền ưu tiên xử lý tài sản khi có đối kháng với bên thứ ba trong trường hợp các bên trong giao dịch thế chấp thỏa thuận chấm dứt hoặc thay đổi tài sản thế chấp, thì việc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu “xóa trước - đăng ký sau” đã đi quá phạm vi luật định. Đây là nguyên nhân trực tiếp làm phát sinh sự bất nhất trong thực tiễn áp dụng, đồng thời đi ngược lại mục tiêu của Nghị định số 99/NĐ-CP là chuẩn hóa, đơn giản hóa và minh bạch hóa thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ tư, khi soi chiếu vào khung lý thuyết đã phân tích ở phần 2, có thể thấy sự khác biệt trong cách áp dụng thủ tục xóa thế chấp xuất phát từ nhiều nguyên nhân

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm:

Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

khác nhau. Một mặt, có khả năng do người dân, công chứng viên hoặc chính cán bộ Văn phòng đăng ký chưa nắm vững tinh thần và quy trình thủ tục, nên lựa chọn giải pháp “an toàn hình thức” bằng cách buộc xóa hẳn đăng ký cũ rồi mới tiếp nhận đăng ký mới. Mặt khác, cũng có trường hợp cán bộ hiểu rõ quy định nhưng vẫn áp đặt yêu cầu “xóa trước” để giảm thiểu rủi ro trách nhiệm hoặc vì thói quen áp dụng các văn bản cũ đã hết hiệu lực. Việc áp dụng sai này, như minh chứng từ tình huống thực tiễn ở Thành phố Hồ Chí Minh, cho thấy cơ quan đăng ký đã vi phạm dẫn điểm b và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP để lý giải cho yêu cầu “xóa trước- đăng ký sau”. Tuy nhiên, cách hiểu này là không chính xác: các quy định nêu trên chỉ nhằm xác định thời điểm chấm dứt hiệu lực đối kháng của giao dịch đã đăng ký khi việc xóa được cập nhật, chứ không hề thiết lập một thủ tục hành chính mang tính tiền đề. Dù nguyên nhân đến từ sự thiếu hiểu biết hay sự lạm dụng thẩm quyền, hệ quả chung đều là làm gia tăng chi phí tuân thủ, kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ và tạo sự bất nhất trong thực thi pháp luật.

Thứ năm, cần phân tích hệ quả pháp lý của việc chưa kịp thời xóa đăng ký. Khi nghĩa vụ chính đã được thực hiện đầy đủ theo pháp luật dân sự, quan hệ thế chấp chấm dứt về mặt nội dung; từ thời điểm đó, bên nhận thế chấp thứ nhất không còn quyền xử lý tài sản, cũng không còn quyền ưu tiên thanh toán. Việc thông tin đăng ký chưa được cập nhật xóa trên cơ sở dữ liệu không làm “hồi sinh” các quyền đã chấm dứt, nó tạo ra rủi ro thông tin và chi phí giao dịch cho các chủ thể khiến bên dự định nhận bảo đảm tiếp theo phải yêu cầu thêm chứng minh giải chấp, trì hoãn thẩm định hoặc giải ngân, thậm chí phát sinh tranh chấp về chứng cứ và thời điểm hoàn thành nghĩa vụ. Như vậy, tác động của việc chưa xóa làm

suy giảm tính minh bạch và gia tăng gánh nặng chứng minh, chứ không phải duy trì quyền ưu tiên cho một biện pháp bảo đảm đã chấm dứt. Để khắc phục độ lệch này, cần cho phép và hướng dẫn rõ việc tiếp nhận, xử lý đồng thời hồ sơ xóa đối với giao dịch cũ và hồ sơ đăng ký mới cho giao dịch tiếp theo trong cùng một lần cập nhật, bảo đảm tại thời điểm hoàn tất đăng ký mới thì dữ liệu công khai đã phản ánh đúng trạng thái “đã xóa- đã đăng ký”, tránh phát sinh “thủ tục kép” và chi phí không cần thiết.

Thứ sáu, cũng cùng một thủ tục hành chính, cùng đối tượng áp dụng, nhưng do cách áp dụng pháp luật khác nhau nên có sự khác biệt trong việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ của các Văn phòng đăng ký đất đai. Trái ngược với các trường hợp mà Văn phòng đăng ký đất đai nêu trên không chấp nhận việc đồng thời vừa “xóa đăng ký cũ” và thực hiện “đăng ký mới” thì tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa (cũ) cho phép người dân thực hiện “thủ tục hành chính liên thông về xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất kết hợp với đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa, n.d)). Theo đó, việc đồng thời tiếp nhận hồ sơ xóa biện pháp bảo đảm và đăng ký thế chấp mới được thực hiện và giải quyết trong 01 ngày làm việc (trong trường hợp đủ hồ sơ hợp lệ). Đây là cách áp dụng đúng quy định pháp luật, không diễn giải sai quy định được nêu tại điểm b, điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định 99/2022/NĐ-CP.

Từ những vấn đề thực tiễn nêu trên có thể đi đến kết luận rằng: quan điểm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành là cho phép xử lý đồng thời xóa đăng ký thế chấp và đăng ký thế chấp mới khi hồ sơ chứng minh nghĩa vụ cũ đã hoàn thành. Nếu Văn phòng đăng ký đất đai tiếp tục duy trì quan điểm không cho phép nộp đồng thời hồ sơ

xóa thế chấp với các thủ tục hành chính khác thì sẽ trở thành rào cản cho người dân, doanh nghiệp; đồng thời, chưa bảo đảm tư duy mới của Đảng được nêu trong Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, theo đó “dứt khoát từ bỏ tư duy không quản được thì cấm” và “giảm chi phí tuân thủ pháp luật”. Ngược lại, việc áp dụng quan điểm thứ hai không chỉ đúng luật, mà còn góp phần củng cố tính minh bạch của hệ thống đăng ký, bảo vệ quyền lợi của các chủ thể ngay tình và thúc đẩy sự an toàn của giao lưu dân sự- thương mại.

4. Kiến nghị hoàn thiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp trong giao dịch bảo đảm

Từ những bất cập đã được phân tích ở mục 3, có thể thấy thủ tục xóa đăng ký thế chấp tuy chỉ là một khâu hành chính nhưng lại có tác động trực tiếp đến tính minh bạch của giao dịch bảo đảm và quyền lợi của các bên. Để khắc phục, cần những giải pháp cụ thể gắn trực tiếp với từng vấn đề thực tiễn, nhằm bảo đảm thủ tục xóa đăng ký thế chấp vừa đơn giản, vừa thống nhất, vừa an toàn pháp lý.

Thứ nhất, rút ngắn thời hạn giải quyết đối với trường hợp chỉ xóa đăng ký. Hiện nay, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP cho phép cơ quan đăng ký xử lý hồ sơ trong thời hạn ba ngày làm việc. Trong khi đó, nếu hồ sơ đã đầy đủ căn cứ chứng minh nghĩa vụ đã hoàn thành, thì thao tác xóa thực chất chỉ là việc cập nhật dữ liệu. Việc kéo dài ba ngày là không cần thiết và gây thiệt hại cho các bên có nhu cầu giao dịch tiếp theo. Theo đó, tác giả kiến nghị:

Thứ hai, cần quy định rõ ràng đối với hồ sơ chỉ có yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, việc cập nhật phải được thực hiện ngay trong ngày

làm việc. Thực hiện theo tiêu chí này sẽ đảm bảo dữ liệu công khai luôn phản ánh kịp thời tình trạng pháp lý thực tế; loại bỏ độ trễ không cần thiết, giảm chi phí cơ hội cho chủ thể giao dịch, mà vẫn bảo đảm tính minh bạch.

Thứ ba, thống nhất xử lý đồng thời hồ sơ xóa thế chấp và hồ sơ đăng ký mới trong phạm vi toàn quốc đối với yêu cầu xóa thế chấp khi bên thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình với bên nhận thế chấp, đã có xác nhận tất toán của bên nhận thế chấp, đã được bên thế chấp trả lại giấy chứng nhận bản chính. Vì như đã phân tích ở phần thực tiễn, đối với trường hợp đăng ký xóa thế chấp khi bên thế chấp đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình với bên nhận thế chấp thì sẽ không phát sinh đối kháng giữa bên nhận thế chấp và một bên thứ ba nữa. Vì như vậy mới phản ánh đúng bản chất quan hệ bảo đảm đã chấm dứt, đồng thời bảo đảm dữ liệu công khai “đã xóa-đã đăng ký” được cập nhật trong cùng một lần. Từ đó giảm gánh nặng hành chính, bảo đảm quyền lợi của các bên, loại bỏ tình trạng hợp đồng bị buộc công chứng lại. Thực tiễn hiện nay thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa đã và đang áp dụng giải pháp này và đồng thời cho phép cùng lúc xóa đăng ký thế chấp cũ và đăng ký thế chấp mới (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa), Việc áp dụng quy định này là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Cần ban hành hướng dẫn liên ngành thống nhất để khắc phục sự khác biệt giữa các địa phương. Như đã phân tích ở mục 3, sự thiếu nhất quán giữa các địa phương đang tạo ra tình trạng “mỗi nơi một kiểu”, gây bất bình đẳng cho người dân và doanh nghiệp. Theo đó, tác giả kiến nghị: Bộ Tư pháp, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cùng Ngân hàng Nhà nước cần ban hành văn bản hướng dẫn liên ngành để thống nhất nguyên tắc xử lý thủ tục xóa, đặc biệt là về việc xử lý đồng

Thủ tục xóa thế chấp trong việc thực hiện giao dịch bảo đảm:

Từ quy định pháp lý đến thực tiễn áp dụng tại Việt Nam

thời với đăng ký mới. Đồng thời, cần có cơ chế giám sát việc thực thi và chấn chỉnh kịp thời khi phát hiện địa phương áp dụng sai, nhằm mục đích bảo đảm tính minh bạch và thống nhất trên phạm vi toàn quốc. Từ đó loại bỏ tình trạng áp dụng sai văn bản đã hết hiệu lực; củng cố niềm tin pháp lý trong giao lưu dân sự.

Thứ tư, xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử liên thông toàn quốc. Một nguyên nhân căn bản của sự chậm trễ và thiếu minh bạch trong thủ tục xóa đăng ký thế chấp là do dữ liệu còn phân tán, chưa được kết nối trực tiếp giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, tổ chức tín dụng và các tổ chức hành nghề công chứng. Theo đó, cần xây dựng một cơ sở dữ liệu điện tử thống nhất, liên thông giữa Bộ Tư pháp (hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm), Bộ Nông nghiệp và Môi trường (cơ sở dữ liệu đất đai) và Ngân hàng Nhà nước (hệ thống thông tin tín dụng). Cơ chế vận hành theo hướng: ngay khi ngân hàng hoàn tất giải chấp, hệ thống nội bộ của ngân hàng tự động tạo thông điệp dữ liệu điện tử xác nhận việc giải chấp (được ký số và mã hóa), đồng thời truyền dữ liệu qua cổng dịch vụ công quốc gia đến cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có thẩm quyền. Sau khi xác thực chữ ký số và đối chiếu thông tin, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cập nhật ngay trạng thái “đã xóa đăng ký thế chấp” trên hệ thống điện tử giao dịch bảo đảm, đồng thời đồng bộ dữ liệu với cơ sở dữ liệu đất đai thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường và hệ thống thông tin tín dụng của Ngân hàng Nhà nước. Cơ chế này giúp việc xóa đăng ký thế chấp được thực hiện tức thời, đồng bộ và minh bạch, loại bỏ độ trễ thông tin, giảm thủ tục hành chính và nâng cao niềm tin pháp lý trong giao dịch bảo đảm.

Thứ năm, thiết lập cơ chế phối hợp và nâng cao năng lực thực thi. Nguyên nhân của sự bất cập không chỉ nằm ở quy định pháp luật, mà còn xuất phát từ việc cán bộ đăng ký

chưa nắm vững quy trình hoặc vận dụng sai tinh thần luật. Theo đó, tác giả kiến nghị: cần thành lập tổ công tác liên ngành để giải đáp vướng mắc, tổ chức tập huấn định kỳ cho cán bộ đăng ký và các bên liên quan, đồng thời có cơ chế giám sát việc tuân thủ đúng quy định hiện hành. Với mục đích nâng cao chất lượng thực thi, ngăn ngừa rủi ro, lạm quyền hoặc áp dụng sai quy định. Bảo đảm thủ tục được áp dụng minh bạch, thống nhất và khả thi trong thực tiễn, đúng với mục tiêu cải cách hành chính.

5. Kết luận

Qua phân tích lý luận và thực tiễn, có thể khẳng định rằng thủ tục xóa đăng ký thế chấp về bản chất chỉ là một thủ tục hành chính thông thường, không phải là điều kiện tiên quyết để chấm dứt quan hệ bảo đảm. Quan hệ thế chấp chấm dứt khi nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, và thủ tục xóa đăng ký chỉ nhằm phản ánh sự thay đổi này trong cơ sở dữ liệu công khai. Dù mang tính hình thức, thủ tục xóa vẫn có ý nghĩa nhất định trong việc bảo đảm tính minh bạch, công khai thông tin và củng cố niềm tin pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch.

Thực tiễn áp dụng cho thấy, sự thiếu thống nhất trong cách hiểu và vận dụng đang là vấn đề nổi bật. Ở một số địa phương, cơ quan đăng ký buộc bên có tài sản phải hoàn tất việc xóa đăng ký trước khi được thực hiện giao dịch tiếp theo, từ đó hình thành thủ tục kép không có cơ sở pháp lý, gây kéo dài thời gian và phát sinh chi phí không cần thiết. Ngược lại, một số địa phương khác cho phép tiếp nhận và xử lý đồng thời hồ sơ xóa và đăng ký mới, phù hợp với tinh thần cải cách thủ tục hành chính, tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

Từ thực trạng đó, bài viết đã chỉ ra những bất cập cụ thể và đề xuất một số giải pháp

nhằm hoàn thiện thủ tục xóa thế chấp theo hướng: rút ngắn thời gian xử lý đối với trường hợp chỉ xóa; cho phép tiếp nhận và xử lý đồng thời trong trường hợp có nhu cầu đăng ký mới; ban hành hướng dẫn liên ngành để thống nhất cách áp dụng trên phạm vi cả nước; xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử liên thông; và thiết lập cơ chế phối hợp- giám sát nhằm nâng cao năng lực thực thi. Các giải pháp này vừa có giá trị học thuật, khi làm rõ sự khác biệt giữa bản chất pháp lý của việc chấm dứt thế chấp và cách thức áp dụng hành chính trong thực tiễn, vừa có giá trị thực tiễn khi đưa ra phương

án tháo gỡ trực tiếp những vướng mắc. Ý nghĩa của việc hoàn thiện thủ tục xóa thế chấp không chỉ nằm ở việc tinh giản thủ tục hành chính, mà còn góp phần nâng cao tính minh bạch của hệ thống pháp luật, bảo vệ quyền lợi của các chủ thể, bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự- thương mại, đồng thời cải thiện môi trường đầu tư và thúc đẩy tiến trình cải cách thủ tục hành chính. Trên cơ sở đó, nghiên cứu này mang lại một góc nhìn khoa học và có giá trị tham khảo thiết thực cho quá trình tiếp tục hoàn thiện pháp luật về giao dịch bảo đảm. ■

Tài liệu tham khảo

- Chính phủ. (2022). *Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm, ban hành ngày 30 tháng 11 năm 2022*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Nghi-dinh-99-2022-ND-CP-dang-ky-bien-phap-bao-dam-542323.aspx>
- Chính phủ. (2024). *Nghị định số 101/2024/NĐ-CP về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, ban hành ngày 29 tháng 7 năm 2024*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-101-2024-ND-CP-dang-ky-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-tai-san-gan-lien-dat-613131.aspx>
- Chính phủ. (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai, ban hành ngày 30 tháng 7 năm 2024*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-102-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Dat-dai-603982.aspx>
- Quốc hội. (2015). *Luật số 91/2015/QH13. Bộ luật Dân sự 2015, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015*. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>
- Từ Văn Hiền. (2023). *Kiến nghị về việc: Thủ tục đăng ký thế chấp vay Ngân hàng*. Cổng dịch vụ công quốc gia. <https://dichvucong.gov.vn/p/phananhkiennghi/pakn-detail.html?id=2D7B777BD5D40CAA063490AA8C07866>
- Hoàng Tiến Dương. (2024). *Kiến nghị về việc: Về việc không hỗ trợ xóa thế chấp và đăng ký thế chấp cùng lúc*. Cổng dịch vụ quốc gia. <https://dichvucong.gov.vn/p/phananhkiennghi/pakn-detail.html?id=2D7B777BF8E00CAA063490AA8C07866>
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa. (n.d.). *Thủ tục hành chính liên thông về xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất kết hợp với đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*. Truy cập ngày 16 tháng 10 năm 2025. https://thutuc.dichvucong.gov.vn/p/home/dvc-tthc-thu-tuc-hanh-chinh-lien-thong-chi-tiet.html?ma_thu_tuc=276780