

Số: 2067/STP-HCTP  
V/v hướng dẫn nghiệp vụ

Thừa Thiên Huế, ngày 7 tháng 9 năm 2023

Kính gửi: Phòng Tư pháp huyện A Lưới

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 76/PTP ngày 30/8/2023 của Phòng Tư pháp huyện A Lưới về việc xin ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất trước đây đã được đăng ký thế chấp. Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

Điều 296 Bộ luật Dân sự quy định:

*“1. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

*2. Trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác. Mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản.*

*3. Trường hợp phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ đến hạn thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và tất cả các bên cùng nhận bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản. Bên nhận bảo đảm đã thông báo về việc xử lý tài sản có trách nhiệm xử lý tài sản, nếu các bên cùng nhận bảo đảm không có thỏa thuận khác.*

*Trường hợp các bên muốn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn thì có thể thỏa thuận về việc bên bảo đảm dùng tài sản khác để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn”.*

Đồng thời, qua xem xét các giấy tờ do Phòng Tư pháp gửi kèm, Sở Tư pháp thấy rằng bà Trần Thị Đ và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Huế - PGD A Lưới đã ký kết hợp đồng thế chấp số HĐTC4732021072 được Ủy ban nhân dân xã Sơn Thủy chứng thực ngày 29/7/2021, số chứng thực: 25/2021. Theo đó, bà Trần Thị Đ thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 18, diện tích 389,4m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn Quảng Lộc, xã Sơn Thủy, huyện A Lưới tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt. Tại điểm 6.1.2, khoản 6.1 Điều 6 có thỏa thuận về quyền của bên thế chấp: *“Rút bớt, thay thế TSTC hoặc áp dụng biện pháp bảo đảm khác nếu được bên nhận thế chấp và/hoặc LienVietPostbank chấp thuận bằng văn bản”.*

Như vậy, bà Trần Thị Đ có quyền tiếp tục yêu cầu chứng thực hợp đồng thế chấp/đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số

18, diện tích 389,4m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn Quảng Lộc, xã Sơn Thủy, huyện A Lưới nếu phù hợp với Điều 296 Bộ luật Dân sự và nội dung hợp đồng thế chấp số HĐTC4732021072 nêu trên.

*(Lưu ý: Phòng Tư pháp khi soạn thảo văn bản xin hướng dẫn nghiệp vụ đề nghị phải ghi cụ thể tên cá nhân, tổ chức đúng với hồ sơ kèm theo, không sử dụng tên ông A, Ngân hàng C. UBND xã D...).*

Sở Tư pháp trả lời đề Phòng Tư pháp nghiên cứu, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP, HCTP.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Hưng**