**MỘT SỐ VẤN ĐỀ CƠ BẢN VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (KỲ 2)**

***ThS. Nguyễn Thị Thu Hồng, Khoa Luật, Trường Đại học Duy Tân***

**2. Pháp luật về hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

***2.1. Khái niệm hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

Căn cứ vào BLDS 2015 quy định: *“Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự*” [16, Đ.385]. Như vậy, cũng giống như các loại hợp đồng khác, hợp đồng thế chấp NƠHTTTL được hiểu là sự thỏa thuận giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp tài sản, theo đó bên thế chấp dùng tài sản (nhà ở) thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận thế chấp và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp mà chỉ giao các giấy tờ liên quan đến tài sản cho bên nhận thế chấp giữ, trường hợp bên thế chấp không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp có quyền xử lý đối với tài sản thế chấp đó.

 Bên cạnh đó Thông tư liên tịch số 01 cũng định nghĩa hợp đồng thế chấp NƠHTTTL như sau: *“Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi tắt là hợp đồng thế chấp) là văn bản thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Thông tư này (bên thế chấp) và tổ chức tín dụng quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Thông tư này (bên nhận thế chấp) nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai”* [8, Đ.3]

***2.2. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai***

*2.2.1. Các điều kiện đối với hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

Theo Điều 147 và Điều 148 Luật nhà ở năm 2014 qui định điều kiện đối với thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

*Một là,* trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên; ngoài ra còn phải đáp ứng điều kiện nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp nói trên.

*Hai là*, trường hợp tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.

Bên cạnh đó, Thông tư số 26 cũng qui định điều kiện trong thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng được quy định như sau:

Về phía chủ đầu tư: Chủ đầu tư được thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện:

*Thứ nhất,* có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt;

*Thứ hai*, có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*Thứ ba,* là dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc: Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở; Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn; Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở; Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

Ngoài đáp ứng các điều kiện nêu trên thì còn phải đáp ứng thêm 5 điều kiện dưới đây:

*Một là,* nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

*Hai là,* không nằm trong phần dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp

*Ba là,* không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu;

*Bốn là,* không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*Năm là*, không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về phía tổ chức, cá nhân: Luật nhà ở năm 2014  quy định tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình hoặc trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó. Theo đó, phải đáp ứng quy định tại Thông tư số 26 như sau:

Điều kiện đối với NƠHTTTL được xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình phải có:

*Thứ nhất*, giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai;

*Thứ hai,* giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan;

*Thứ ba*, các điều kiện khác như: Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính; Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở.

Điều kiện đối với NƠHTTTL mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có:

*Thứ nhất*, hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư;

*Thứ hai,* văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồngmua bán nhà ở theo quy định;

*Thứ ba*, giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở;

*Thứ tư,* không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp  đồng mua bán nhà ở này;

Và đáp ứng một số điều kiện khác như: Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính và không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

***Về hồ sơ thế chấp NƠHTTTL***

*Một là, hồ sơ thế chấp là nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở*, bao gồm: Hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt; Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản gốc); Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật; Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Các giấy tờ khác liên quan (nếu có);

*Hai là, hồ sơ thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được mua của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở*, bao gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa bên thế chấp với chủ đầu tư phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở (bản gốc); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp bên thế chấp là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (bản gốc); Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở hoặc biên lai thu tiền (bản gốc); Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật; Các giấy tờ khác liên quan (nếu có).

*Ba là, hồ sơ thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của tổ chức, cá nhân xây dựng trên thửa đất ở hợp pháp của mình*, bao gồm: Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai (bản gốc); Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng; Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật; Các giấy tờ khác liên quan (nếu có).

*2.2.2. Chủ thể của hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai*

Về chủ thể của quan hệ thế chấp NƠHTTTL được qui định như sau:

*Thứ nhất,* đối với bên thế chấp NƠHTTTL thì thường bên thế chấp trước hết phải cần thỏa mãn các điều kiện về năng lực chủ thể khi tham gia vào giao dịch dân sự và căn cứ theo Luật nhà ở năm 2014 thì chủ thể thế chấp NƠHTTTL phải là đối tượng được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam, qui định:

*“ 1.Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.*

*2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.*

*3.Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này”* [14, Đ.7]

Pháp luật nhà ở còn qui định về đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

*“ a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;*

*b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);*

*c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”* [14, Đ.159]

*Thứ hai*, đối với bên nhận thế chấp NƠHTTTL thì theo pháp luật qui định hợp đồng thế chấp chỉ có giá trị pháp lý khi trước đó có hợp đồng tín dụng vì tính chất của hợp đồng thế chấp đó là loại hợp đồng bảo đảm nên bên nhận thế chấp cũng chủ yếu là các tổ chức có chức năng cho vay như ngân hàng nhà nước, các ngân hàng thương mại, các loại hình TCTD khác... Căn cứ theo Nghị định 71 qui định: *“Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được quyền thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng để vay vốn*” [6, Đ.61] từ đó ta có thể suy luận được bên nhận thế chấp NƠHTTTL khi tổ chức, cá nhân mua NƠHTTTL từ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là các TCTD được thành lập và hoạt động theo pháp luật qui định và căn cứ vào Luật các TCTD năm 2010 qui định: *“Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân”*[13, Đ.4]

Từ các qui định trên có thể nói NƠHTTTL là loại tài sản đặc biệt và có giá trị lớn nên kèm theo đó là nhiều rủi ro xảy ra đối với các TCTD, khi đó không phải TCTD nào cũng được tham gia nhận thế chấp NƠHTTTL mà chỉ là các TCTD đáp ứng đủ các điều kiện và được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2.3. *Hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

***Đối với hình thức của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL:***

Theo pháp luật qui định thì thế chấp NƠHTTTL phải được lập thành văn bản và theo qui định tại Thông tư liên tịch số 01 qui định: “ *Hợp đồng thế chấp phải được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm”* [8, Đ.4]. Do đó để hợp đồng thế chấp NƠHTTTL có hiệu lực thì ngoài điều kiện về hình thức phải lập bằng văn bản ra thì còn phải ra công chứng và làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm. Bởi vì nhà ở là loại tài sản có giá trị lớn nên pháp luật qui định bắt buộc phải lập thành văn bản và phải được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm để bảo vệ quyền và lợi ích giữa các bên nếu có tranh chấp xảy ra.

***Đối với nội dung của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL:***

Từ khái niệm hợp đồng thế chấp NƠHTTTL nêu trên thì được biết hợp đồng thế chấp NƠHTTTL là một dạng của hợp đồng thế chấp tài sản. Do đó, về nội dung của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL trước hết cần phải đáp ứng đủ các quy định của pháp luật về nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nói chung.

Theo Luật nhà ở 2014 thì hợp đồng thế chấp NƠHTTTL bắt buộc phải có các nội dung được quy định như sau:

*“Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:*

*1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;*

*2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;*

*3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;*

*4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;*

*5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;*

*6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;*

*7. Cam kết của các bên;*

*8. Các thỏa thuận khác;*

*9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;*

*10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;*

*11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký”* [14, Đ.121]

Ngoài ra, nội dung của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL còn phải đáp ứng đầy đủ các nội dung theo Thông tư số 26 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên thế chấp như sau:

*Thứ nhất,* quyền và nghĩa vụ bên thế chấp tài sản

*“1. Quyền của bên thế chấp:*

*a) Từ chối các yêu cầu của bên nhận thế chấp không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật;*

*b) Được nhận lại giấy tờ trong hồ sơ thế chấp ngay sau khi thực hiện các nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp theo thỏa thuận giữa các bên hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;*

*c) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.*

*2. Nghĩa vụ của bên thế chấp:*

*a) Cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;*

*b) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp;*

*c) Trong trường hợp nhà ở thế chấp bị hư hỏng, bị tiêu hủy, không thể hoàn thành việc xây dựng hoặc bị dừng quá trình xây dựng thì bên thế chấp phải thông báo ngay cho bên nhận thế chấp và thay thế bằng tài sản khác có giá trị tương đương hoặc bổ sung, thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;*

*d) Tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;*

*đ) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên nhận thế chấp và quy định của pháp luật.”* [9, Đ.4]

*Thứ hai,* quyền và nghĩa vụ bên nhận thế chấp tài sản

“*1. Quyền của bên nhận thế chấp:*

*a) Yêu cầu bên thế chấp cung cấp đầy đủ hồ sơ thế chấp theo quy định tại Điều 9 Thông tư này;*

*b) Thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;*

*c) Được quyền định giá lại tài sản thế chấp định kỳ hoặc tại bất kỳ thời điểm nào theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng thế chấp để yêu cầu bên thế chấp bổ sung, thay thế tài sản thế chấp hoặc biện pháp bảo đảm khác nếu xét thấy cần thiết;*

*d) Thực hiện xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật trong trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng cho vay;*

*đ) Yêu cầu chủ đầu tư có nhà ở hình thành trong tương lai bán cho bên thế chấp, bên thế chấp cung cấp thông tin liên quan đến tài sản thế chấp và tạo điều kiện để bên nhận thế chấp thực hiện quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;*

*e) Các quyền khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.*

*2. Nghĩa vụ của bên nhận thế chấp:*

*a) Thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp;*

*b) Kiểm tra, xác minh dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Điều 7 Thông tư này;*

*c) Giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản thế chấp;*

*d) Không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc hình thành tài sản thế chấp khi thực hiện việc giám sát, kiểm tra;*

*đ) Giao lại các giấy tờ mà bên thế chấp đã nộp trong hồ sơ thế chấp cho bên thế chấp sau khi bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc trường hợp bên thế chấp thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc thay thế tài sản bảo đảm khác khi được bên nhận thế chấp đồng ý;*

*e) Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp phải gửi văn bản cho chủ đầu tư để thông báo về việc bên mua nhà ở hình thành trong tương lai đã thế chấp nhà ở;*

*g) Lưu hồ sơ thế chấp trong hồ sơ cho vay theo quy định của pháp luật;*

*h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận với bên thế chấp và quy định của pháp luật.”* [9, Đ.5]

* + - 1. *Hiệu lực của hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai*

Từ những khái niệm của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL thì có thể thấy hợp đồng thế chấp NƠHTTTL cũng có những đặc điểm chung giống như những loại hợp đồng khác, trong đó hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên có liên quan trong quan hệ pháp luật phát sinh được pháp luật điều chỉnh và khi nhắc tới hợp đồng thì phải thỏa mãn các nguyên tắc như tự nguyện, không có sự ép buộc; tự do thỏa thuận nhằm mục đích chính là đưa ra những cam kết chung phù hợp giữa các bên và không bị pháp luật nghiêm cấm; đúng về mặt hình thức; đúng về mặt nội dung và đúng về chủ thể theo pháp luật dân sự qui định. Hợp đồng phải đảm bảo đủ những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nêu trên và không thuộc trường hợp hợp đồng bị vô hiệu.

Bên cạnh đó BLDS năm 2015 có qui định:

*“1. Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.*

*2. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.”* [16, Đ.319]

Ngoài ra, pháp luật còn quy định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp NƠHTTTL là từ thời điểm hợp đồng đó được công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật.