

ĐĂNG KÝ THẺ CHẤP QUYỀN TÀI SẢN PHÁT SINH TỪ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

08/04/2022

<https://tapchicongthuong.vn/dang-ky-the-chap-quyen-tai-san-phat-sinh-tu-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-87952.htm>

NGUYỄN CHÍ KHANG (NCS. Trường Đại học Kinh tế - Luật, Thành phố Hồ Chí Minh - Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đình, Thành phố Cần Thơ), Huỳnh Thị Thu Oanh (ThS. Giảng viên Trường Đại học Kinh tế - Công nghiệp Long An)

Tóm tắt:

Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTTL) là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Tuy còn nhiều quan điểm trái chiều xoay quanh vấn đề này, nhưng thực tế, các tổ chức tín dụng vẫn lựa chọn hình thức nhận thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Bài viết bàn về đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Từ khóa: thế chấp quyền tài sản, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

1. Đặt vấn đề

Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là một trong những quyền cơ bản của chủ sở hữu tài sản được ghi nhận trong Hiến pháp năm 2013[1]. Kế thừa những nguyên tắc nền tảng của Hiến pháp năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận những nguyên tắc cơ bản, trong đó có nguyên tắc bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản[2]. Đây được xem là cơ sở pháp lý vững chắc để chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản và là cơ sở quan trọng để các tổ chức tín dụng thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, đáng nhắc đến là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bằng thế chấp tài sản.

Đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là việc Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp ghi nhận các thông tin về việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL vào sổ đăng ký. Hay nói cách khác, đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là sự kiện pháp lý làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền đối với tài sản theo trình tự, thủ tục luật định.

Pháp luật về đăng ký tài sản nói chung, đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL nói riêng hiện nay chưa đầy đủ, rất tản mạn và rải rác ở các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau.

2. Đặc điểm pháp lý về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự cần thiết phù hợp với thực tiễn. Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL có những đặc điểm nhất định, cụ thể:

Thứ nhất, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là một loại tài sản vô hình. Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất*

và các quyền tài sản khác”. Bộ luật Dân sự năm 2015 không định nghĩa quyền tài sản mà đặt ra tiêu chí xem xét quyền tài sản dựa trên đặc tính “trị giá được bằng tiền” và liệt kê các dạng của quyền tài sản. Các dạng quyền tài sản nói chung, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL nói riêng là những loại tài sản vô hình, con người không thể nhận biết được thông qua các giác quan mà xác định dựa trên những thông tin về quyền tài sản[3].

Thứ hai, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thuộc sở hữu của bên thế chấp. Khoản 1 Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, trừ trường hợp cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu”. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là một loại tài sản, do đó, khi thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL tài sản bảo đảm phải thuộc sở hữu bên thế chấp. Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có thể bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho chính bên thế chấp hoặc người khác.

Thứ ba, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Xuất phát từ bản chất của quan hệ thế chấp, mục đích của việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, vấn đề này được pháp luật ghi nhận và quy định chi tiết tại Mục 3 Chương XV Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc thừa nhận chế định thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự giúp các bên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tạo ra môi trường giao dịch dân sự lành mạnh, tiến bộ và hiệu quả.

Thứ tư, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là biện pháp mang tính phòng ngừa, bổ sung cho nghĩa vụ chính. Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL không tồn tại độc lập mà luôn phụ thuộc vào quan hệ dân sự chính hoặc nghĩa vụ chính nào đó (có thể là nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng vay/hợp đồng tín dụng). Vai trò của biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là để bảo đảm bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình, nếu không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thì biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mới phát sinh ý nghĩa pháp lý[4].

Thứ năm, vấn đề chuyển giao tài sản trong quan hệ thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là một dạng thế chấp tài sản, việc chuyển giao tài sản thế chấp thực hiện theo pháp luật về dân sự. Theo đó, tại khoản 2 Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp”. Như vậy, pháp luật quy định bên thế chấp vẫn giữ tài sản thế chấp và chỉ chuyển giao giấy tờ chủ quyền tài sản cho bên nhận thế chấp. Trong trường hợp có thỏa thuận, thì việc giữ tài sản thế chấp có thể giao cho bên thứ ba.

3. Pháp luật về đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định của pháp luật có liên quan[5].

Khoản 2 Điều 147 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; 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”. Như vậy, Luật Nhà ở năm 2014 đã tách biệt giữa 2 hình thức giao dịch thế chấp, đó là thế chấp nhà ở HTTTTL và thế chấp quyền tài sản sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL.

Khoản 8 Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: *“Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai, thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng dự án và các quyền tài sản khác liên quan đến nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện được thế chấp theo quy định của pháp luật phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; các trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai và các quyền tài sản liên quan đến nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Khoản này không đúng với quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì không có giá trị pháp lý và không được pháp luật công nhận”*. Với quy định này, kể từ ngày 10/12/2015 - Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ có hiệu lực, việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL phải tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Điều kiện thực hiện thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 7 của Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, tổ chức, cá nhân được thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL được thế chấp khi đủ điều kiện sau: Có hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL ký kết với chủ đầu tư; Có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL theo quy định[6]; 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 nhà ở HTTTTL; Không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL; 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; 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.

Thành phần hồ sơ thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, hồ sơ thế chấp gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL 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 HTTTTL 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 HTTTTL (bản gốc); Giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở HTTTTL cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL (bản gốc); Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật; Các giấy tờ khác (nếu có).

Việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp

hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Trong đó, một số nội dung đáng quan tâm như việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL không được thực hiện đồng thời đăng ký thế chấp nhà ở HTTTL đó. Các bên tham gia hợp đồng thế chấp nhà ở HTTTL có thể yêu cầu chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL trong một số trường hợp như đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở HTTTL, đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở HTTTL đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng);...

Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự cũng đề cập đến những nội dung liên quan đến thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL. Cụ thể, tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền tài sản thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải thể hiện được tên, căn cứ pháp lý phát sinh quyền tài sản”*. Hay, tại Điều 18 của Nghị định này cũng quy định: *“Chủ đầu tư có thể dùng toàn bộ dự án đầu tư, quyền tài sản của mình về khai thác, quản lý dự án đầu tư và quyền tài sản khác hoặc tài sản khác thuộc dự án đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”*.

4. Một số bất cập và giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Thứ nhất, chưa chính thức ghi nhận việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở nhà ở hình thành trong tương lai.

Như đã phân tích, Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai chỉ nhắc đến việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL được thực hiện như thế chấp nhà ở HTTTL mà chưa được có quy định cụ thể điều chỉnh vấn đề này. Do đó, về lâu dài để đáp ứng được thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội cũng như đảm tính an toàn, minh bạch về tài sản, giao dịch thì việc quy định điều chỉnh vấn đề thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là cần thiết.

Thứ hai, vướng mắc trong việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo quy định tại khoản Điều 18 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất việc chuyển tiếp đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thực hiện trong 2 trường hợp: (1) Đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở HTTTL hoặc (2) Đã đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL có yêu cầu chuyển sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở HTTTL đã được hình thành (đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng). Trong đó, đối với trường hợp chuyển tiếp thứ nhất cần lưu ý rằng hồ sơ thế chấp của thế chấp nhà ở HTTTL và hồ sơ thế chấp của quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL là không giống nhau[7], do đó đánh đồng bản chất việc chuyển tiếp trong trường hợp này là không hợp lý. Giải pháp đặt ra là thực hiện giải chấp đối với thế chấp quyền tài sản phát

sinh từ hợp đồng và thế chấp lại đối với nhà ở HTTTTL, có như vậy hồ sơ thế chấp mới thật sự đảm bảo đầy đủ, đúng quy định pháp luật.

Thứ ba, thiếu cơ chế kiểm soát, quản lý liên quan đến việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Đối với việc đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL. Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là không bắt buộc, tuy nhiên nếu tự nguyện đăng ký sẽ được hưởng thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản theo quy định của pháp luật dân sự. Do đó, đối với những trường hợp không tự nguyện đăng ký thì việc kiểm soát, quản lý thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL trở nên khó khăn. Với ý nghĩa quan trọng trong công tác quản lý nhà nước, cũng như bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và tăng tính minh bạch hóa, từ đó hướng sự an toàn trong các giao dịch, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội thì việc bắt buộc đăng ký thế chấp đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL là giải pháp thích hợp.

Đối với việc mô tả thông tin trong hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL. Thông tin mô tả về quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL chính là nội dung về đối tượng của hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL. Đối tượng của hợp đồng chính là nội dung về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng, hay nói cách khác đối tượng của hợp đồng chính là sự đáp ứng giữa bên giao kết (bên thế chấp) với bên cùng giao kết (bên nhận thế chấp) trong khuôn khổ thực hiện hợp đồng và đối tượng này mô tả càng chi tiết, càng cụ thể thì tính rủi ro tranh chấp càng thấp. Thực tiễn việc mô tả thông tin về quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL còn sơ sài, không đáp ứng đầy đủ các thông tin về tên, về căn cứ phát sinh quyền tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Đối với việc xử lý vi phạm liên quan, còn thiếu những quy định pháp luật liên quan đến việc xử lý vi phạm trong thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL nói chung, đăng ký thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL nói riêng. Do đó, về lâu dài, cần xây dựng cơ chế xử lý thích hợp đảm bảo tính an toàn và hiệu quả trong việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở HTTTTL.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN VÀ THAM KHẢO:

¹ Khoản 3 Điều 51 Hiến pháp năm 2013.

² Khoản 1 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015.

³ Võ Thị Hồng Yến (2015). Mối quan hệ giữa tài sản, vật và quyền tài sản trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành và hướng sửa đổi Bộ luật Dân sự năm 2005. *Tap chí Luật học*, số 8/2015.

⁴ Bùi Đức Giang (2019). Giao dịch bảo đảm bằng quyền tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015. *Tap chí Ngân hàng*, số 11, T6/2019.

⁵ Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

⁶ Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

⁷ Điều 9 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.