THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA

PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền[1], KS. Trịnh Như Quỳnh[2], ThS. Nguyễn Thị Thu Hương[3], ThS. Tô Thị Phượng[4]

[1]Học viện Nông nghiệp Việt Nam;

[2]Học viên cao học Trường Đại học Thành Đông

[3]Học viện Nông nghiệp Việt Nam;

[4]Trường Đại học Thành Đông.

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm mục đích đánh giá thực trạng, xác định những tồn tại hạn chế để từ đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu quả đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Trong giai đoạn 2016-2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa đã tiếp nhận và giải quyết 7.958 hồ sơ đăng ký thế chấp; 7.653 hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm; 669 hồ sơ thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm với tổ chức kinh tế. Các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm cơ bản được thực hiện theo đúng các quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, công tác này còn phát sinh một số tồn tại, hạn chế liên quan đến việc hoàn thiện hồ sơ, thẩm định tài chính và sự phối hợp của các bên liên quan... Các nhóm giải pháp được đề xuất để khắc phục những hạn chê nêu trên gồm: giải pháp về chính sách, pháp luật; giải pháp hoàn thiện cơ sở dữ liệu; giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện; giải pháp nguồn lực và cơ sở vật chất.

Từ khóa: biện pháp bảo đảm, đăng ký thế chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

ABTRACT

This study aims to assess the current situation, identify shortcomings and limitations to propose solutions to increase the effectiveness of registration of security interest in land use rights, property on land for economic organization in Khanh Hoa province. During the 2016-2020 period, the Khanh Hoa Provincial Land Registration Office received and solved 7,958 documents of mortgage registration; 7,653 deregistration of security interest; 669 documents of modifications of registered security interests. Procedures for registration of security interest are carried out in strict accordance with the provisions of law. However, in some cases it has been faced some limitations related to the completion of documents, financial appraisal and combination of related parties. The groups of solutions proposed to overcome the above limitations include the solutions of policy and legal; the solution of database completion; the solution of propaganda and implementation organization; the solution of human resource and facilities.

Keywords: security interest, registration of mortgage; deregistration of security interest.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Bộ luật Dân sự năm 2015 đã sử dụng thật ngữ "đăng ký biện pháp bảo đảm" thay thuật ngữ "giao dịch bảo đảm" (Quốc hội, 2015). Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm các nội dung chính như đăng ký thế, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm và thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký (Chính phủ, 2017). Việc đăng ký biện pháp bảo đảm là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận bảo đảm và các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất có thể thực hiện một cách tốt nhất các quyền của mình theo quy định của pháp luật.

Khánh Hoà là trung tâm kinh tế của vùng Duyên hải Nam Trung bộ có thế mạnh về phát triển du lịch, dịch vụ. Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) bình quân tăng 5,04%/năm, tuy thấp hơn mục tiêu Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh khóa XVI đề ra nhưng phù hợp với tình hình thực tế trong nước và thế giới trong 5 năm gần đây. Toàn tỉnh hiện có khoảng 22 nghìn doanh nghiệp lớn nhỏ, do đó nhu cầu về nguồn vốn rất lớn. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến biện pháp bảo đảm để vay vốn từ các tổ chức tín dụng hay ngân hàng, các tổ chức kinh tế vẫn đối mặt với những khó khăn. Do vậy, nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích đánh giá thực trạng, xác định những tồn tại hạn chế để từ đó đề xuất các giải pháp tăng cường hiệu quả đăng ký biện pháp bảo đảm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp: Thu thập các số liệu về tình hình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế; hồ sơ đăng ký thế chấp; hồ sơ xóa đăng ký biện pháp bảo đảm; hồ sơ thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm với tổ chức kinh tế tại Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Khánh Hòa và các Sở, ban, ngành có liên quan.

Phương pháp thu thập dữ liệu sơ cấp: Điều tra ngẫu nhiên 30 tổ chức kinh tế thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa bằng phiếu điều tra in sẵn về các tiêu chí như sự đơn giản, phức tạp của thủ tục thẩm định hồ sơ vay vốn, thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai, phí và lệ phí. Ngoài ra, đề tài cũng thực hiện điều tra 10 cán bộ, công chức, viên chức trực tiếp thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Khánh Hòa để tìm hiểu về tình trạng cơ sở vật chất, những tồn tại và hạn chế trong biện pháp đăng ký bảo đảm.

Phương pháp tổng hợp, xử lý, phân tích và so sánh: Các số liệu thu thập được tổng hợp và xử lý bằng phần mềm Excel, sau đó được phân tích, đánh giá và so sánh theo từng nội dung cụ thể.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCN) là cơ sở pháp lý quan trọng để người sử dụng đất có đủ điều kiện thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm. Trong giai đoạn 2016-2020, số lượng GCN được cấp cho các tổ chức kinh tế là 18.000 giấy, trong đó số GCN được cấp tập trung vào năm 2017, 2018, tương ứng là 4.424 và 4.388 giấy, chiếm 48,96% tổng số GCN được cấp trong cả giai đoạn. Năm 2020 số lượng giấy chứng nhận được cấp cho các tổ chức giảm mạnh (Bảng 1).

Bảng 1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức giai đoạn 2016-2020

Năm	Cấp GCN lần đầu	Cấp mới, chỉnh lý GCN	Tổng
2016	823	3.284	4.107
2017	334	4.090	4.424
2018	137	4.251	4.388
2019	340	3.091	3.431
2020	170	1.480	1.650
Tổng	1.804	16.196	18.000

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, 2021)

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức tại tỉnh Khánh Hòa thực hiện theo quy định của pháp luật, tuy nhiên còn một số tồn tại như: công tác cập nhật, chỉnh lý biến động đất đai, luân chuyển thông tin biến động, cập nhật chỉnh lý giữa các cấp chưa thực sự được quan tâm thường xuyên, kịp thời; chưa có phương án đo đạc bản đồ địa chính với những khu vực có biến động; sự phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan Tài nguyên và môi trường còn chưa nhịp nhàng nên Văn phòng Đăng ký Đất đai không chủ động giải quyết dứt điểm và kịp thời số lượng hồ sơ tiếp nhận; chất lượng hồ sơ do cán bộ tham mưu giúp UBND tỉnh lập đôi khi vẫn còn thiếu sót đặc biệt với những hồ sơ của tổ chức đề nghị cấp GCN lần đầu gây bức xúc cho tổ chức khi họ phải đi lại nhiều lần để hoàn thiện hồ sơ; tình trạng cán bộ kiêm nhiệm nhiều việc cùng với số lượng hồ sơ xin cấp GCN lớn cũng làm chậm trễ tiến độ giải quyết và hiệu quả công việc.

3.2. Đánh giá thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất

3.2.1. Đánh giá thực trạng đăng ký thế chấp

Số liệu bảng 2 cho thấy, tổng số hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 - 2020 là 7.958, trong đó hồ sơ đăng ký thế chấp năm 2019 là nhiều nhất với 2.373 trường hợp và hồ sơ đăng ký thế chấp năm 2020 là ít nhất với 861 trường hợp. Số liệu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền

với đất có chiều hướng tăng dần qua các năm từ 2016 đến năm 2019 và giảm mạnh vào năm 2020 do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19. Số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp không đồng đều tại các đơn vị hành chính cấp huyện. Thành phố Nha Trang có số lượng đăng ký thế chấp nhiều nhất với 5.092 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 63,99%; tiếp đến là thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, thành phố Cam Ranh, huyện Diên Khánh và huyện Vạn Ninh, tương ứng với số hồ sơ đăng ký lần lượt là 1.030, 905, 770, 122, 22 hồ sơ. Huyện Khánh Vĩnh có số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp thấp nhất với 17 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 0,21% (Bảng 2). Thành phố Nha Trang là trung tâm văn hóa, kinh tế - chính trị của tỉnh Khánh Hòa nên có số lượng tổ chức kinh tế lớn dẫn đến nhu cầu đăng ký thế chấp cao. Thị xã Ninh Hòa là địa bàn tập trung phát triển các ngành nghề công nghiệp nên nhu cầu thế chấp cũng cao hơn các đơn vị hành chính còn lại.

Bảng 2. Kết quả đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức kinh tế tại tỉnh Khánh Hòa

ĐVHC	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng số hồ sơ	Tỷ lệ (%)
Cam Lâm	96	126	10	333	340	905	11,37
Cam Ranh	10	375	17	331	37	770	9,68
Diên Khánh	23	62	19	8	10	122	1,53
Khánh Vĩnh	5	3	1	2	6	17	0,21
Nha Trang	1.124	983	884	1.669	432	5.092	63,99
Ninh Hòa	178	59	733	28	32	1.030	12,94
Vạn Ninh	5	5	6	2	4	22	0,28
Tổng	1.441	1.613	1.670	2.373	861	7.958	100

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, 2021)

Kết quả điều tra cho thấy, thủ tục đăng ký thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở còn gặp nhiều khó khăn. Theo quy định, loại tài sản này đủ điều kiện đăng ký thế chấp khi thực hiện khởi công đúng hạn đối với công trình xây dựng được ghi trên Giấy phép xây dựng (quy định là 01 năm kể từ ngày ký giấy phép), tuy nhiên hiện nay trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa thực hiện thống kê, quản lý nội dung này nên cán bộ thẩm định hồ sơ không đủ căn cứ để thực hiện. Do đó việc thẩm định nội dung đăng ký công trình hình thành trong tương lai hiện nay phần lớn chỉ dựa vào văn bản thẩm định hoặc biên bản thẩm định tài sản của bên cho vay nên trong một số trường hợp còn thiếu khách quan và thiếu chính xác. Bên cạnh đó, có những tài sản đã được hình thành nhưng chủ đầu tư chưa hoàn thiện việc hoàn công tài sản nhưng bên Ngân hàng vẫn xác nhận bằng văn bản hoặc thẩm định tài sản chưa hình thành để đi đăng ký tài sản hình thành trong

tương lai. Việc tài sản ghi trên hồ sơ đăng ký và tài sản trên thực tế không thống nhất cũng gây khó khăn cho công tác thẩm định hồ sơ đăng thế chấp (Ví dụ, trên trên Giấy chứng nhận và hồ sơ có đăng ký là nhà 2 tầng, nhưng trên thực tế nhà đó đã được xây dựng 7 tầng). Ngoài ra, theo quy định tại Quyết định số 1183/QĐ-BTP ngày 20/ 5/2020 của bộ Tư pháp thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện trong cùng ngày nhận hồ sơ hợp lệ. Nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả ngay trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ thì cũng không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ (Bộ Tư pháp, 2020). Như vậy, đối với hồ sơ nộp sát 15h mà phải trả trong ngày làm việc gây nhiều áp lực cho cán bộ bộ thụ lý giải quyết.

Kết quả điều tra 30 tổ chức thực hiện đăng ký thế chấp cho thấy, có 12 tổ chức đánh giá là thủ tục vay vốn tại Ngân hàng là tốt, chiếm 40%, còn lại là 18 tổ chức kinh tế còn gặp khó khăn khi làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Hiện nay, khi làm thủ tục vay vốn tại các tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng, ngoài việc phải chuẩn bị hồ sơ theo quy định của Ngân hàng Nhà nước như giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các tổ chức còn phải chứng minh được nguồn tài chính hay khả năng trả nợ tương ứng với các khoản vay, điều này làm hạn chế các khoản vay của tổ chức. Bên cạnh đó, thời gian phê duyệt hồ sơ vay vốn cũng dài. Ngoài ra, việc hoàn thiện và xác minh các giấy tờ liên quan đến thủ tục vay vốn đối với các tổ chức có trụ sở ở ngoài tỉnh mà đăng ký thế chấp với Ngân hàng, tổ chức tín dụng trong tỉnh hoặc tổ chức có trụ sở ở trong tỉnh nhưng lại đăng ký thế chấp với Ngân hàng, tổ chức tín dụng ở ngoài tỉnh cũng mất nhiều thời gian. Từ những vấn đề tồn tại trong thủ tục vay vốn của ngân hàng, đã có 10 tổ chức có ý kiến về việc cần thiết phải cải cách thủ tục vay vốn, chiếm 33,33% tổng số tổ chức điều tra. Đối với thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai, kết quả điều tra cho thấy, phần lớn các tổ chức đánh giá là thuận lợi, đơn giản từ thời gian trả kết quả đến quy trình hay văn bản hướng dẫn (chiếm 76,67% tổng số tổ chức được điều tra), tuy nhiên cũng vẫn còn 23,33% số tổ chức đánh giá thủ tục đăng ký thế chấp còn phức tạp do họ chưa nắm được các quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm nên kê khai hồ sơ còn có sai sót hay phải làm thêm các thủ tục minh chứng khả năng tài chính trả nợ.

Kết quả điều tra về mức phí, lệ phí phải nộp cho thấy không có tổ chức nào đánh giá mức phí, lệ phí phải nộp là cao. Trong khi đó, có đến 22 tổ chức đánh giá mức phí, lệ phí phải nộp là thấp (chiếm 73,33%). Theo quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa, khi thực hiện đăng đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người đi đăng ký phải đóng mức phí là 65.000 đồng/ hồ sơ thế chấp, 15.000đồng/ hồ sơ xóa thế chấp, 50.000đồng/hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung thế chấp. Mức phí, lệ phí này thấp hơn rất nhiều so với mức phí thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp. Kết quả điều tra về thời gian thực

hiện thủ tục đăng ký thế chấp cho thấy, có 18 phiếu điều tra (chiếm tỷ lệ 60 %) đánh giá thời gian trả kết qủa giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp là trước quy định, 10 phiếu điều tra (chiếm tỷ lệ 33,33%) đánh giá thời gian trả kết quả đúng quy định và có 02 phiếu điều tra (chiếm tỷ lệ 6,67%) đánh giá thời gian trả kết quả chậm hơn quy định.

Bảng 3. Đánh giá của các tổ chức kinh tế về một số nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Nội dung	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
Thủ tục vay vốn tại Ngân hàng	30	100,00
Tốt	12	40,00
Chưa tốt	18	60,00
Trình tự, thủ tục tại VPĐKĐĐ	30	100,00
Thuận lợi, đơn giản	23	76,67
Phức tạp	7	23,33
Lệ phí, mức phí khi đăng ký	30	100,00
Cao	0	0
Hợp lý	8	26,67
Thấp	22	73,33
Thời gian thực hiện thủ tục	30	100,00
Trước hạn	18	60,00
Đúng hạn	10	33,33
Chậm hơn so với quy định	2	6,67
Cải cách thủ tục hành chính tại Văn phòng ĐKĐĐ	30	100,00
Cần	4	13,33
Không	26	86,67
Cải cách thủ tục hành chính tại Ngân hàng	30	100,00
Cần	10	33,33
Không	20	66,67

Nguồn: Tài liệu điều tra khảo sát của các tác giả

3.2.2. Kết quả đăng ký xóa biện pháp bảo đảm

Trong giao đoạn 2016 - 2020, tổng số hồ sở đăng ký xóa biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là 7.653 hồ sơ. Năm 2019 có số lượng đăng ký xóa biện pháp bảo đảm nhiều nhất với 2.650 hồ sơ (chiếm 34,63% tổng số hồ sơ cả giai đoạn) và năm 2020 có số lượng đăng ký xóa biện pháp bảo đảm ít nhất với 253 hồ sơ (chiếm 3,31% tổng số hồ sơ cả giai đoạn). Tương tự như kết quả đăng ký thế chấp, thành phố Nha Trang cũng có số lượng đăng ký xóa thế chấp nhiều nhất với 6.046 hồ sơ, chiếm 79% tổng số hồ sơ đăng ký xóa thế chấp. Huyện Khánh Vĩnh có số lượng đăng ký xóa thế chấp thấp với 3 hồ sơ, chiếm 0,04%.

Bảng 4. Kết quả xóa biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tổ chức kinh tế tại tỉnh Khánh Hòa

ĐVT: hồ sơ

ĐVHC	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
Cam Lâm	9	206	9	313	19	556
Cam Ranh	7	1	10	359	6	383
Diên Khánh	11	47	23	5	11	97
Khánh Vĩnh	0	1	0	0	2	3
Nha Trang	1.106	1.264	1.524	1.953	199	6.046
Ninh Hòa	182	25	321	14	14	556
Vạn Ninh	1	1	2	6	2	12
Tổng	1.316	1.545	1.889	2.650	253	7.653

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, 2021)

So với thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, thủ tục đăng ký xóa thế chấp đơn giản hơn, hồ sơ chỉ bao gồm đơn yêu cầu xóa thế chấp, văn bản đồng ý xóa biện pháp bảo đảm của bên nhận bảo đảm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong một số trường hợp người sử dụng đất phải đi lại nhiều lần để chỉnh sửa nội dung ghi trong đơn yêu cầu xóa thế chấp và văn bản đồng ý xóa biện pháp bảo đảm do hoàn thiện chưa đúng quy định. Bên cạnh đó, có những Ngân hàng không nắm rõ được quy định khi đáo hạn của hồ sơ có thể vừa xóa biện pháp bảo đảm đồng thời với đăng ký thế chấp lại nên mất thời gian và ảnh hưởng đến thời gian và số tiền giải ngân của khách hàng.

3.2.3. Kết quả đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm

Số liệu thống kê tại bảng 5 cho thấy, trong giai đoạn 2016-2020, tổng số hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là 669 hồ sơ. Trong đó, năm 2020 có số trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm nhiều nhất với 336 hồ sơ, chiếm 50,22% tổng số hồ sơ đăng ký và năm 2019 có số lượng hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm ít nhất với 30 hồ sơ, chiếm 4,48% tổng số hồ sơ đăng ký. Thành phố Nha Trang cũng là đơn vị thực hiện đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm nhiều nhất với 427 hồ sơ, chiếm 63,83% tổng số hồ sơ đăng ký. Tiếp theo là thị xã Ninh Hòa với 216 hồ sơ, chiếm 32,29%; các huyện còn lại có số trường hợp đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm rất ít, chỉ từ 3 - 13 hồ sơ; riêng huyện Khánh Vĩnh không phát sinh hồ sơ nào trong cả giai đoạn 2016-2020.

Bảng 5. Kết quả đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tổ chức kinh tế tỉnh Khánh Hòa

ĐVT: hồ sơ

ĐVHC	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
Cam Lâm	2	7	2	1	1	13
Cam Ranh	1	4	0	1	0	6
Diên Khánh	2	0	2	0	0	4
Khánh Vĩnh	0	0	0	0	0	0
Nha Trang	23	130	126	26	122	427
Ninh Hòa	1	0	0	2	213	216
Vạn Ninh	2	1	0	0	0	3
Tổng	31	142	130	30	336	669

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, 2021)

Mặc dù số lượng hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm của các tổ chức kinh tế giai đoạn 2016-2020 ít hơn nhiều so với thủ tục đăng ký thế chấp và đăng ký xóa biện pháp bảo đảm song trong nhiều trường hợp cả chức tín dụng, ngân hàng và tổ chức kinh tế lại rất lúng túng khi thực hiện thủ tục này vì họ không nắm được các trường hợp phải thực hiện đăng ký thay đổi nội dung thế chấp. Chẳng hạn như, khi tổ chức kinh tế cấp đổi lại GCN mà GCN này đang được thế chấp tại ngân hàng, GCN mới sau khi được cấp đổi ngoài những thông tin về thửa đất, chủ sử dụng đất và nội dung đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng là không đổi thì đương nhiên là số phát hành, ngày ký và số vào sổ của giấy chứng nhận sẽ thay đổi. Trường hợp này không phải đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký nhưng các tổ chức tín dụng, ngân hàng sau khi nhận được giấy chứng nhận mới thấy thông tin của sổ thay đổi thì yêu cầu tổ chức kinh tế ký lại đơn yêu cầu thay đổi và phụ lục hợp đồng để phù hợp với thông tin của giấy chứng nhận mới.

3.3. Đánh giá chung về thực trạng đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất

3.3.1. Thuận lợi

- UBND tỉnh Khánh Hòa luôn chỉ đạo thực hiện tốt các quy định pháp luật liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm. Đặc biệt, khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã có văn bản chỉ đạo Sở Tư pháp phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh và các cơ quan liên quan trong việc tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm trên địa bàn.

- Việc phổ biến, quán triệt các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về đăng ký biện pháp bảo đảm được thực hiện đồng bộ, hiệu quả. Các tổ chức tín dụng và Văn phòng Đăngký đất đai đều chấp hành đúng các quy định của pháp

luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, góp phần tích cực vào việc thúc đẩy các giao dịch bảo đảm phát triển, tạo điều kiện cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tiếp cận được nguồn vốn tín dụng để phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh, thúc đẩy kinh tế của địa phương ngày càng phát triển.

3.3.2. Khó khăn, hạn chế và nguyên nhân

- Cơ sở vật chất của Bộ phận một cửa chưa được trang bị hiện đại phục vụ khai thác và vận hành hệ thống đăng ký theo hướng Chính phủ điện tử. Theo kết quả điều tra cán bộ, còn có 20% số phiếu đánh giá cơ sở sở vật chất, điều kiện làm việc chưa đáp ứng yêu cầu chuyên môn, 50% số phiếu đánh giá cơ sở sở vật chất, điều kiện làm việc cơ bản đã đáp ứng nhưng cần phải trang bị, bổ sung thêm các trang thiết bị hiện đại.

- Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn quá chặt chẽ với nhiều thủ tục. Ngoài GCN và các giấy tờ liên quan đến pháp lý của thửa đất thì các tổ chức kinh tế cần phải có phiếu xác nhận quy hoạch; phải chứng minh nguồn tài chính và khả năng thanh toán. Đặc biệt, trong giai đoạn khó khăn của dịch bệnh COVID 19, nhiều doanh nghiệp kinh doanh ngành nghề dịch vụ, du lịch muốn tiếp cận nguồn vốn để duy trì hoạt động nhưng lại không chứng minh được khả năng tài chính. Bên cạnh đó, mỗi tổ chức chức tín dụng lại có một mẫu hợp đồng thế chấp khác nhau, gây khó khăn cho cán bộ thụ lý trong việc kiểm tra hồ sơ.

- Việc quy định thu giữ, xử lý tài sản bảo đảm chưa được quy định cụ thể. Theo quy định tại Điều 300 Bộ Luật Dân sự năm 2015, trước khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm phải thông báo bằng văn bản trong một thời gian hợp lý về việc xử lý tài sản bảo đảm cho bên bảo đảm và các bên cùng nhận bảo đảm khác. Tuy nhiên, chưa có quy định hướng dẫn cụ thể thời hạn như thế nào được coi là "thời hạn hợp lý" như đã quy định tại Điều 300 Bộ Luật Dân sự.

- Sự phối hợp giữa các bên liên quan như Văn phòng Đăng ký đất đai và các tổ chức hành nghề công chứng chưa được chặt chẽ khi kiểm tra, xác minh thông tin của thửa đất và GCN trước khi thực hiện các thủ tục liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Theo quy định tại Quyết định số 1183/QĐ-BTP ngày 20/5/2020 của Bộ Tư pháp, người sử dụng đất được đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở mà tài sản đó đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên GCN. Tuy nhiên, hình thức này khó được triển khai trên thực tế do các tổ chức tín dung hay ngân hàng đều không chấp nhận việc đăng ký thế chấp đối với tài sản chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên GCN.

- Những năm gần đây, nhiều dự án tại Khánh Hòa bị thanh tra, kiểm tra kéo dài làm cho nhiều tổ chức nằm trong danh sách bị thanh tra khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng hay ngân hàng.

4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1) Giải pháp chính sách, pháp luật: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cần thường xuyên rà soát, hệ thống hóa các văn bản quy định pháp luật để kiến nghị điều chỉnh hoặc bãi bỏ các văn bản không còn phù hợp, chồng chéo. Nên cạnh đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cần kịp thời ban hành các chính sách, pháp luật để tháo gỡ khó khăn cho các tổ chức kinh tế đang nằm trong sách bị thanh tra kéo dài. Đối với các dự án đã có kết luận không sai phạm, cần có quy định cụ thể để doanh nghiệp được tiếp cận nguồn vốn phát triển sản xuất kinh doanh. Đối với các dự án có sai phạm thì tùy theo mức độ cũng cần đưa ra những quy định cụ thể để xử lý hoặc khắc phục hậu quả để hỗ trợ doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn, đi vào hoạt động ổn định.

2) Giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cần đẩy mạnh việc xây dựng hệ thống dữ liệu dùng chung cho cả hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai, các tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức tín dụng, ngân hàng để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký biện pháp bảo đảm, tránh phiền hà cho doanh nghiệp.

3) Giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cần ban hành hệ thống văn bản thống nhất áp dụng cho tất cả các hệ thống ngân hàng và tổ chức tín dụng để tạo điều kiện thuận lợi cho qua trình thẩm định hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai khi làm các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm. Hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng cần có các chính sách hỗ trợ cho các tổ chức kinh tế nhất là trong giai đoạn khó khăn về dịch bệnh Covid 19. Nâng cao hiệu quả quản lý, cập nhật và lưu trữ hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên phần mềm Vilis, trong đó hồ sơ từ bước tiếp nhận đến bước trả kết quả phải được số hóa để thuận tiện cho việc tra cứu và lưu trữ thông tin. Tiếp tục công tác tuyên truyền, phổ biến, tập huấn các quy định pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm cho cả cán bộ, công chức, viên chức và tổ chức kinh tế, đồng thời tuyên truyền cho người sử dụng đất nắm được các lợi ích của việc nộp hồ sơ trực tuyến mức độ 3,4 góp phần nâng cao tính ứng dụng công nghệ thông tin trong việc nộp và tiếp nhận hồ sơ. Bên cạnh đó, hoàn thiện hệ thống hành chính công để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ được nhanh chóng.

4) Giải pháp nguồn lực và cơ sở vật chất: Cần đảm bảo đủ nguồn lực về điều kiện cơ sở vật chất, nhân lực thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cũng như Văn phòng Đăng ký đất đai cần quan tâm đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị làm việc phục vụ cho hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm đáp ứng yêu cầu của nền hành chính hiện đại và chuyên nghiệp.

4. KẾT LUẬN

Thông qua kết quả khảo sát, đánh giá thực trạng, xác định những tồn tại hạn chế trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016- 2020, nghiên cứu cho thấy: Để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cần thực hiện đồng bộ một số nhóm giải pháp như: Giải pháp về chính sách, pháp luật; Giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu; Giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện; Giải pháp nguồn lực và cơ sở vật chất./.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

1. Bộ Tư Pháp (2019), 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.*

2. Bộ Tư Pháp (2020), Quyết định 1183/QĐ-BTP ngày 20/5/2020 của Bộ Tư Pháp về việc *Công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đăng ký biện pháp bảo đảm thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tư pháp.*

3. Chính phủ (2017), Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ *Quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm.*

4. Chính phủ (2018), Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ *Về việc thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính".*

5. Quốc hội (2013b). Luật Đất đai 2013.

6. Quốc hội (2015). Bộ luật Dân sự 2015.

7. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (2019). Quyết định 2763/QĐ - UBND ngày 27/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa *Về việc phê duyệt quy trình giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai và đăng ký biện pháp bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường.*

8. Trần Quang Huy (2009), "Pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành - Nhìn từ góc độ bảo đảm quyền của người sử dụng đất", *Tạp chí Luật học* (8), tr.9-10.