

THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TẠI TỈNH KHÁNH HÒA

**Phan Thị Thanh Huyền^{1*}, Phạm Quý Giang², Nguyễn Đình Trung¹,
Trịnh Như Quỳnh³, Hà Đức Phương⁴**

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam; ²Trường Đại học Hà Long

³Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa

⁴Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

*Email: ptthuyen@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 09/02/2022

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 12/03/2022

Ngày chấp nhận đăng: 18/03/2022

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại và hạn chế, từ đó đề xuất giải pháp tăng cường hiệu quả đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Khánh Hòa. Trong giai đoạn 2016 – 2020, có 7.958 trường hợp đăng ký thế chấp, 7.653 trường hợp xóa đăng ký thế chấp và 669 trường hợp thay đổi nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm. Các thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm cơ bản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, 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 chế nêu trên gồm: giải pháp về chính sách, pháp luật; giải pháp hoàn thiện cơ sở dữ liệu; giải pháp về tuyên truyền và tổ chức thực hiện; giải pháp về nguồn nhân lực và cơ sở vật chất.

Từ khóa: *biện pháp bảo đảm, quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất*

THE CURRENT SITUATION OF REGISTRATION OF SECURITY INTERESTS BY LAND USE RIGHTS AND LAND-ATTACHED ASSETS OF ECONOMIC ORGANIZATIONS IN KHANH HOA PROVINCE

ABSTRACT

The study aims to evaluate the gainings, shortcomings and limitations in order to propose solutions to increase the efficiency of registration of security interests with land use rights and land-attached assets for economic organizations in Khanh Hoa province. In the 2016 – 2020 period, there were 7,958 cases of mortgage registration cases, 7,653 cases of mortgage deregistration and 669 cases of security interest registration content changes in the period 2016 – 2020. Procedures for registration of security interests, in general, were carried out in strict accordance with the provisions of law. However, it has been facing shortcomings and limitations related to the completion of documents, financial appraisal and coordination of stakeholders... The proposed solution groups include: solution of policy and legal; solution of database complete; solution of propaganda and implementation organization; solution of human resource and facilities

Keywords: *land use rights, ownership of land-attached asset, security interest.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký biện pháp bảo đảm đóng vai trò quan trọng trong việc công khai và minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm. Bên cạnh đó, nó còn là phương thức bảo vệ bên có quyền tài sản trong quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự (Trần Thị Huệ, 2021). Ở các quốc gia phát triển, các quy định về biện pháp bảo đảm xuất hiện từ rất sớm nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các nghĩa vụ phát sinh trong quá trình giao lưu dân sự và mua bán, trao đổi hàng hóa; đồng thời, góp phần quan trọng vào việc bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên trong các giao dịch dân sự (Lê Vũ Nam, 2015). Ở Việt Nam, việc xác lập biện pháp bảo đảm giữa các chủ thể với nhau được thực hiện thông qua một giao dịch dân sự, vì vậy giao dịch này được gọi là giao dịch bảo đảm và quan hệ hình thành từ giao dịch bảo đảm được gọi là quan hệ bảo đảm (Tạ Đình Tuyên, 2021).

Thuật ngữ “đăng ký biện pháp bảo đảm” được Bộ Luật Dân sự năm 2015 sử dụng thay cho thuật ngữ “đăng ký giao dịch bảo đảm” (Quốc hội, 2015). Đăng ký biện pháp bảo đảm là việc cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký hoặc nhập vào cơ sở dữ liệu về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm. Thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) và thế chấp tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là các biện pháp bảo đảm bắt buộc phải đăng ký (Chính phủ, 2017). Thế chấp là hình thức dùng bất động sản làm tài sản bảo đảm để có được một khoản vay (Fraser và nnk., 1995; Fabozzi, 2001). Thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng các giao dịch dân sự, thương mại, kinh doanh..., kích thích phát triển kinh tế trong nền kinh tế thị trường. QSDĐ, tài sản gắn liền với đất trở thành vật bảo đảm, làm trung gian tài chính, là cầu nối để các tổ chức tín dụng luân chuyển vốn cho nền kinh tế (Phan Thị Thanh Huyền & Nguyễn Đăng Phùng, 2017).

Khánh Hoà là trung tâm kinh tế của vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, có thể 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, việc đăng ký thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để tiếp cận nguồn vốn vào sản xuất, kinh doanh là rất cần thiết. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến biện pháp bảo đảm, các tổ chức kinh tế còn gặp phải một số khó khăn, hạn chế.

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích đưa ra những giải pháp giúp các tổ chức kinh tế thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm được thuận tiện và dễ dàng.

2. PHẠM VI VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi nghiên cứu

Bài báo tập trung nghiên cứu thực trạng đăng ký thế chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 – 2020.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp: Thu thập các văn bản pháp luật liên quan đến đăng ký giao dịch bảo đảm; kết quả cấp giấy chứng nhận, đăng ký thế chấp, đăng ký xóa thế chấp và thay đổi nội dung đăng ký QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế tại Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa, Văn phòng Đăng ký Đất đai (VPĐKĐĐ) tỉnh Khánh Hòa và các sở, ban, ngành có liên quan.

Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Điều tra ngẫu nhiên 30 tổ chức kinh tế thực hiện đăng ký thế chấp bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất bằng phiếu điều tra in sẵn về các tiêu chí như thủ tục thẩm định hồ sơ vay vốn, thủ tục đăng ký thế chấp, phí và lệ phí. Ngoài ra, nghiên cứu cũng thực hiện điều tra 10 cán bộ, công chức, viên chức trực tiếp thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm

QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại VPĐKĐĐ tỉnh 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 để 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 và tài sản gắn liền với đất

Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất 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 giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được cấp cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là 18.000 giấy, trong đó số lượng giấy được cấp tập trung vào năm 2017 và năm 2018 chiếm 48,96% tổng số giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được cấp trong cả giai đoạn. Năm 2020, số lượng giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức được cấp giảm mạnh so với các năm trước đó, cụ thể giảm 48,09% so với năm 2019 (Bảng 1). Nguyên nhân do năm 2020, nhiều dự án sử dụng đất của các tổ chức nằm trong các chương trình thanh tra đất đai của tỉnh cùng với ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

Bảng 1. Kết quả cấp giấy chứng nhận cho tổ chức kinh tế tại tỉnh Khánh Hòa

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: VPĐKĐĐ tỉnh Khánh Hòa, 2021)

Công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ 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, trong quá trình thực hiện, còn một số tồn tại, hạn chế như: công tác cập nhật, chỉnh lý biên động đất đai, luân chuyển thông tin biên động, cập nhật chỉnh lý giữa các cấp chưa thực sự được quan tâm thường xuyên; chưa có phương án đo đạc bản đồ địa chính với những khu vực có biên động; sự phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường còn chưa hiệu quả nên VPĐKĐĐ 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 giấy chứng nhận lần đầu, điều này gây bức xúc cho tổ chức vì 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 giấy chứng nhận 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 và tài sản 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 QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 – 2020 là 7.958 hồ sơ. 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 QSDĐ, 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.

Kết quả điều tra cho thấy, thủ tục đăng ký thế chấp đối với tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở hình thành trong tương lai 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, tỉnh Khánh Hòa chưa thực hiện thông 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 mà chủ đầu tư chưa hoàn thiện việc hoàn công tài sản nhưng 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 ký thế chấp (ví dụ, trên Giấy chứng nhận và hồ sơ có đăng ký là nhà hai tầng, nhưng trên thực tế nhà đó đã được xây dựng bảy 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, cán bộ tiếp nhận cần 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, những hồ sơ nộp sát 15 giờ mà phải trả trong ngày làm việc có thể gây nhiều áp lực cho cán 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%), 18 tổ chức còn gặp khó khăn khi làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng (chiếm 60%). 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 QSDĐ 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 nhưng 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.

Bảng 2. Kết quả đăng ký thế chấp cho 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	96	126	10	333	340	905
Cam Ranh	10	375	17	331	37	770
Diên Khánh	23	62	19	8	10	122
Khánh Vĩnh	5	3	1	2	6	17
Nha Trang	1.124	983	884	1.669	432	5.092
Ninh Hòa	178	59	733	28	32	1.030
Vạn Ninh	5	5	6	2	4	22

(Nguồn: VPĐKĐĐ tỉnh Khánh Hòa, 2021)

Bảng 3. Đánh giá thực trạng thể chấp bằng QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

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

Đối với thủ tục đăng ký tại VPĐKĐĐ, 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, 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 ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, 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, 15.000 đồng/hồ sơ xóa thế chấp, 50.000 đồng/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 60,00%) đánh giá thời gian trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp là trước quy định, 10 phiếu điều tra (chiếm 33,33%) đánh giá thời gian trả kết quả đúng quy định và có 02 phiếu điều tra (chiếm 6,67%) đánh giá thời gian trả kết quả chậm hơn quy định.

3.2.2. Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm

Trong giai đoạn 2016 – 2020, tổng số hồ sơ đăng ký xóa biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là 7.653 hồ sơ. Trong đó, 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 tỉ lệ 79% trong 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 tỉ lệ 0,04%.

So với thủ tục đăng ký thế chấp QSDĐ, 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 QSDĐ, tài sản khác gắn

liên 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 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. Thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm đã đăng ký

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 QSDĐ 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.

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 tổ 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 giấy chứng nhận mà giấy chứng nhận này đang được thế chấp tại ngân hàng thì giấy chứng nhận 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 sau khi nhận được giấy chứng nhận mới, các tổ chức tín dụng, ngân hàng 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.

Bảng 4. Kết quả xóa biện pháp bảo đảm

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: VPĐKKĐ Khánh Hòa, 2021)

Bảng 5. Kết quả đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm

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: VPĐKĐĐ Khánh Hòa, 2021)

3.3. Đánh giá chung về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

3.3.1. Thuận lợi

Đánh giá chung về thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có thể thấy: 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, UBND 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 VPĐKĐĐ 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, tồn tại

Bên cạnh những thuận lợi, thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn một số khó khăn tồn tại như sau:

Một là: 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, công chức, viên chức trực tiếp thụ lý các hồ sơ biện pháp bảo đảm cho thấy: còn có 20% số phiếu đánh giá cơ sở vật chất, điều kiện làm việc chưa đáp ứng yêu cầu chuyên môn, 50% số phiếu đánh giá cơ 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.

Hai là: Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn quá chặt chẽ với nhiều thủ tục. Ngoài giấy chứng nhận và các giấy tờ liên quan đến pháp lý của thửa đất, các tổ chức kinh tế cần phải có phiếu xác nhận quy hoạch, cũng như phải chứng minh được nguồn tài chính và khả năng thanh toán. 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 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.

Ba là: 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.

Bốn là: Sự phối hợp giữa các bên liên quan như VPĐKĐĐ và các tổ chức hành nghề công chứng chưa được chặt chẽ khi kiểm tra, xác minh thông tin của thửa đất và giấy chứng nhận trước khi thực hiện các thủ tục liên quan đến đăng ký biện pháp bảo đảm.

Năm là: 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 giấy chứng nhận. Tuy nhiên, hình thức này khó được triển khai trên thực tế do các tổ chức tín dụng hay ngân hàng đều không chấp nhận việc đăng ký thế chấp đối với tài sản chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận.

Sáu là: Những năm gần đây, nhiều dự án tại Khánh Hòa bị thanh tra, kiểm tra kéo dài, khiến 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.

3.4. Đề xuất giải pháp hoàn thiện đăng ký biện pháp bảo đảm đối với các tổ chức kinh tế

Giải pháp chính sách, pháp luật: Thường xuyên rà soát, cập nhật, hệ thống hóa các văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất như Bộ Luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, các nghị quyết, nghị định, thông tư hướng dẫn...; kiến nghị điều chỉnh hoặc bãi bỏ các văn bản chồng chéo, không còn phù hợp, nhằm giảm thiểu khó khăn cho cá nhân, tổ chức trong việc tra cứu quy định trong quá trình thực hiện. Bên cạnh đó, UBND tỉnh Khánh Hòa cần kịp thời ban hành quy chế phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ với các cơ quan liên quan để tháo gỡ khó khăn cho các tổ chức kinh tế đang nằm trong danh 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, 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. UBND 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 VPĐKĐĐ 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.

Giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu: Đây mạnh việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai; thống nhất cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính cho cả hệ thống VPĐKĐĐ, 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. Bên cạnh đó, cần thường xuyên cập nhật tình hình biến động về cơ sở dữ liệu địa chính cũng như việc tra cứu thông tin liên quan, để công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất được thuận tiện và chính xác; nâng cao hiệu quả quản lý, cập nhật và lưu trữ hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ 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.

Giải pháp tuyên truyền và tổ chức thực hiện: 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 nhằm góp phần nâng cao tính ứng dụng công nghệ thông tin trong việc nộp và tiếp nhận hồ sơ; tăng cường, gắn kết hơn nữa công tác phối hợp giữa Sở Tư pháp và Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm giải quyết khó khăn, đặc biệt trong việc nắm bắt, trao đổi kịp thời các thông tin nghiệp vụ, điều kiện bảo đảm thi hành về kinh phí, nhân sự... Bên cạnh đó, cần 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.

Giải pháp về nguồn lực và cơ sở vật chất: Cần đảm bảo đủ nguồn lực và điều kiện cơ sở vật chất trong thực hiện công tác đăng ký

biện pháp bảo đảm. 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. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng để tạo thuận lợi trong việc lưu trữ, bảo quản hồ sơ phục vụ công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất tại các Chi nhánh VPĐKĐĐ và VPĐKĐĐ tỉnh Khánh Hòa. Các cơ quan tại địa phương cần quan tâm phối hợp chặt chẽ trong việc thực hiện nhiệm vụ; tiếp tục quan tâm bồi dưỡng, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ trong việc thực hiện nhiệm vụ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; đáp ứng tốt yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm về chất lượng phục vụ và sự hài lòng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

4. KẾT LUẬN

Hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất giúp cung cấp thông tin cho cơ quan xây dựng pháp luật, cung cấp thông tin cho cơ quan thi hành pháp luật và liên thông, gắn kết giữa hoạt động xây dựng và thực thi pháp luật. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn 2016 – 2020, 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 đăng ký biện pháp bảo đảm của các tổ chức kinh tế. Số lượng hồ sơ tăng cao chủ yếu trong năm 2018 và năm 2019. Các thủ tục về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất cơ bản được thực hiện theo đúng các quy định của văn bản pháp luật. Tuy nhiên, để thuận tiện trong việc tiếp cận nguồn vốn, có 13,33% số tổ chức kinh tế đề xuất cần phải tiếp tục cải cách thủ tục hành chính khi thực hiện đăng ký thế chấp tại VPĐKĐĐ tỉnh Khánh Hòa và 33,33% số tổ chức kinh tế đề xuất cần cải cách thủ tục hành chính vay vốn tại ngân hàng và tổ chức tín dụng.

Để khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay trong công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất cho các tổ chức trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, cần tiến hành thực hiện đồng bộ một số giải pháp về chính sách, pháp luật; giải pháp xây dựng cơ sở dữ liệu; giải pháp về tuyên truyền và tổ chức thực hiện; giải pháp về nguồn lực và cơ sở vật chất nhằm đáp ứng tốt yêu cầu, đảm bảo sự hài lòng về chất lượng phục vụ đối

với tổ chức kinh tế có nhu cầu về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tư pháp. (2019). *Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*.
- Bộ Tư pháp. (2020). *Quyết định 1183/QĐ-BTP ngày 20/5/2020 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*.
- Chính phủ. (2017). *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 Quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm*.
- Fabozzi, F.J. (2001). *The Handbook of Mortgage-Backed Securities*. McGraw-Hill Professional: Fifth Edition.
- Fraser, D.R., and Gup, Benton E., and Kolari, James W. (1995). *Commercial Banking: The Management of Risk*. Minneapolis, St. Paul: West Publishing Company.
- Lê Vũ Nam. (2015). *Hoàn thiện các quy định về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Dự thảo Bộ Luật Dân sự (sửa đổi)*. Truy cập ngày 15/01/2022 từ: <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210177>.
- Phan Thị Thanh Huyền & Nguyễn Đăng Phùng. (2017). *Thực trạng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội*. *Tạp chí Khoa học Đất, Số 51*, 86-92
- Quốc hội. (2013). *Luật Đất đai 2013*.
- Quốc hội. (2015). *Bộ Luật Dân sự 2015*.
- Tạ Đình Tuyên. (2021). *Xây dựng Nghị định mới về đăng ký biện pháp bảo đảm góp phần quan trọng tạo sự an toàn, minh bạch về tài sản, giao dịch*. Truy cập ngày 15/01/2022 từ: <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/xay-dung-nghi-dinh-moi-ve-dang-ky-bien-phap-bao-dam-gop-phan-quan-trong-tao-su-an-toan-minh-bach-ve-tai-san-giao-dich>.
- Trần Thị Huệ. (2021). *Một số vấn đề pháp lý về đăng ký biện pháp bảo đảm và kiến nghị hoàn thiện*. *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn điện tử, Số 47*, 48-44.