

BỘ TƯ PHÁP**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Số: ~~7236~~ /BTP-ĐKGDBĐ**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

V/v thông báo kết quả kiểm tra
công tác đăng ký giao dịch bảo đảm
bằng quyền sử dụng đất, tài sản
gắn liền với đất

Hà Nội, ngày 06 tháng 9 năm 2012

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện Quyết định số 891/QĐ-BTP ngày 25 tháng 5 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc thành lập Đoàn kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thành phố Hà Nội, từ ngày 09 đến ngày 10 tháng 7 năm 2012, Đoàn kiểm tra liên ngành của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường do đồng chí Vũ Đức Long - Cục trưởng Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp làm Trưởng đoàn đã làm việc với Sở Tư pháp thành phố Hà Nội, đại diện các tổ chức hành nghề công chứng, các tổ chức tín dụng của thành phố Hà Nội và tổ chức kiểm tra thực tế công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Nội, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Trì, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hai Bà Trưng và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, Bộ Tư pháp thông báo với Quý Ủy ban một số nội dung cơ bản sau đây:

1. Một số kết quả đạt được***1.1. Về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất***

a) Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành có liên quan bước đầu đã tổ chức triển khai nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ví dụ như: Bố trí 01 công chức của Phòng Quản lý các hoạt động Bổ trợ tư pháp thuộc Sở Tư pháp làm cán bộ chuyên trách phụ trách giúp Sở Tư pháp thực hiện công tác quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm tại địa phương; tham mưu với Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 9976/UBND-NC ngày 9/12/2010 triển khai thực hiện Nghị định số 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Hà Nội; đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 11282/UBND-TNMT ngày 27/12/2012 về việc triển khai thực hiện Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT; xây dựng dự thảo Quy chế phối hợp giữa Sở Tư pháp, các tổ chức hành nghề công chứng với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các quận, huyện và các Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố về công tác giao dịch bảo đảm.

b) Sở Tư pháp đã xây dựng được Chương trình quản lý thông tin ngăn chặn và thông tin về hợp đồng, giao dịch của tổ chức hành nghề công chứng.

c) Tổ chức bộ máy, cán bộ, cơ sở vật chất, trang thiết bị thiết yếu đối với các đơn vị làm công tác đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bước đầu được quan tâm.

d) Công tác báo cáo, tổng hợp đã được Sở Tư pháp, các Văn phòng Đăng ký thực hiện kịp thời để phục vụ hoạt động của Đoàn kiểm tra.

1.2. Về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

a) Các Văn phòng đăng ký nơi được kiểm tra đã niêm yết công khai thủ tục đăng ký, lệ phí đăng ký. Việc tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy chế “một cửa” do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Phòng Tài nguyên và môi trường thực hiện.

b) Các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi được kiểm tra đã triển khai và thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên & Môi trường.

c) Về cơ bản, việc từ chối đăng ký được thực hiện theo đúng hướng dẫn.

d) Một số văn phòng cấp quận đã lưu trữ hồ sơ đăng ký thế chấp khoa học, tạo thuận lợi trong việc tra cứu (Văn phòng huyện Thanh Trì).

1.3. Về chế độ thu, mức thu

Về mức thu lệ phí đăng ký, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm được thực hiện theo Quyết định số 41/2011/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thu lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố Hà Nội (phù hợp với hướng dẫn của Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP).

1.4. Về cán bộ đăng ký: Các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi Đoàn công tác trực tiếp kiểm tra đã bố trí cán bộ chuyên thực hiện nhiệm vụ đăng ký giao dịch bảo đảm nhằm đáp ứng yêu cầu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Một số hạn chế chủ yếu

2.1. Về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm

a) Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân thành phố vẫn chưa ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm; chưa có giải pháp tích cực để thực hiện cơ chế chia sẻ thông tin, tổ chức họp định kỳ giữa các cơ quan có liên quan đến giao dịch bảo đảm theo quy định của Thông tư liên tịch số 20/2012/TTLT-BTP-TNMT.

b) Công tác báo cáo về đăng ký giao dịch bảo đảm của một số Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa được thực hiện nghiêm túc, đúng quy định của pháp luật; cán bộ công tác tại các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa

thường xuyên được tham gia tập huấn, bồi dưỡng về nghiệp vụ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

c) Việc phối hợp trong công tác kiểm tra chưa được Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ động thực hiện, do đó Đoàn kiểm tra nhận thấy một số vướng mắc, hạn chế trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức tín dụng chậm được hướng dẫn và tháo gỡ kịp thời.

2.2. Về công tác đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

a) Về thời hạn đăng ký, hiện nay tất cả các Văn phòng Đăng ký đang áp dụng các quy định về thời hạn đăng ký theo Quyết định 4045/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội. Theo đó, thời hạn đăng ký thế chấp là 3 ngày, xóa đăng ký là 5 ngày. Việc giải quyết hồ sơ trong thời hạn như trên là chưa đúng theo quy định của Nghị định số 83/2012/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT.

b) Công tác cập nhật, chỉnh lý hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm chưa được thực hiện theo đúng hướng dẫn của các Thông tư, ví dụ như: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai không chỉnh lý Sổ địa chính, mà chỉ chỉnh lý Sổ đăng ký biến động đất đai; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Trì chưa ghi nội dung đăng ký vào Sổ theo dõi biến động đất đai.

c) Trong một số trường hợp, các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi được kiểm tra chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật, cụ thể là:

- Tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hoàng Mai, hồ sơ đăng ký được nộp tại Tổ một cửa của Ủy ban nhân dân quận. Tuy nhiên, Tổ một cửa lại thực hiện nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký là kiểm tra hồ sơ và ghi thời điểm đăng ký vào Đơn sau khi Văn phòng đăng ký trả kết quả. Do đó, bản lưu Đơn yêu cầu đăng ký tại Văn phòng đăng ký không ghi thời điểm đăng ký và tên, chữ ký của cán bộ tiếp nhận vì tất cả việc này do Tổ một cửa thực hiện.

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Trì ghi thời điểm đăng ký tại Phần tiếp nhận trên đơn và tại Phần chứng nhận của đơn chưa thống nhất.

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Nội không ghi thời điểm đăng ký vào Đơn yêu cầu đăng ký.

d) Một số tổ chức tín dụng vẫn sử dụng mẫu Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp cũ, chưa kê khai theo mẫu đơn đăng ký được ban hành theo Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT; vẫn nộp vào hồ sơ các loại giấy tờ theo Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT như: bản sao CMND, giấy giới thiệu, Văn bản đề nghị giải chấp của ngân hàng khi thực hiện xóa đăng ký.

3. Một số đề xuất, kiến nghị

Trên cơ sở kết quả kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thành phố Hà Nội, Bộ Tư pháp đề nghị Quý Ủy ban quan tâm, chỉ đạo thực hiện một số đề xuất, kiến nghị sau đây:

3.1. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố và các Sở, ngành có liên quan

a) Ủy ban nhân dân thành phố cần sớm ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng hướng dẫn của Thông tư liên tịch số 20/2012/TTLT-BTP-TNMT.

b) Sửa đổi nội dung quy định về thời hạn đăng ký thế chấp trong Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công bố bộ thủ tục hành chính đang thực hiện tại cấp huyện trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đúng với văn bản quy phạm pháp luật hiện hành (Nghị định số 83/2012/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT)

c) Tiếp tục tạo điều kiện đầu tư trang thiết bị, kinh phí, biên chế để các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có đủ điều kiện hoạt động.

d) Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục tăng cường tập huấn cho cán bộ đăng ký; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm để người dân, doanh nghiệp nhận thức đầy đủ, đúng quy định của pháp luật; thường xuyên phối hợp, họp định kỳ giữa các tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng đăng ký, các tổ chức tín dụng trên địa bàn thành phố nhằm giải quyết dứt điểm những vướng mắc trong hoạt động công chứng hợp đồng, đăng ký giao dịch bảo đảm; tăng cường kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm; kịp thời có hướng dẫn nghiệp vụ khi các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có vướng mắc trong thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật.

3.2. Đối với các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

a) Kịp thời khắc phục những sai sót đã nêu ở điểm 2.2 mục 2 của Công văn này; thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật để thực hiện đúng quy định về nghiệp vụ, từ đó hướng dẫn các tổ chức cá nhân, tổ chức thực hiện đúng quy định của pháp luật.

b) Theo dõi kịp thời những biến động về tài sản bảo đảm trên cơ sở chính lý đầy đủ các nội dung của các loại Sổ đăng ký theo quy định của pháp luật.

c) Có giải pháp để thực hiện đúng quy định của pháp luật về thời hạn đăng ký thế chấp (cải cách thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký; bố trí thêm cán bộ đăng ký).

d) Chú trọng các giải pháp nhằm khuyến khích người dân, doanh nghiệp tích cực tìm hiểu thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất.

3.3. Đối với các tổ chức tín dụng

a) Thực hiện kê khai theo đúng các mẫu Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp được ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT; tăng cường tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm trước khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

b) Thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền đăng ký, về nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhằm hạn chế những sai sót trong hồ sơ đăng ký; tăng cường các giải pháp để kiểm soát chặt chẽ cán bộ tín dụng, tránh tình trạng giả mạo hồ sơ đăng ký.

4. Trả lời một số vướng mắc

4.1. Về tổng giá trị tài sản bảo đảm thấp hơn giá trị khoản vay

Theo quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *“một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*. Do vậy, trên cơ sở tôn trọng quyền tự định đoạt và tự chịu trách nhiệm của các bên trong việc xác lập, thực hiện giao dịch bảo đảm, Điều 5 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm đã quy định *“Trường hợp bên bảo đảm dùng một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 324 Bộ luật dân sự, thì các bên có thể thỏa thuận dùng tài sản có giá trị nhỏ hơn, bằng hoặc lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở năm 2005 thì *“chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ”*. Như vậy, đến thời điểm hiện nay, chỉ trong trường hợp tài sản bảo đảm là nhà ở thì mới bắt buộc *“giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm”*.

4.2. Về đăng ký thế chấp trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ

Khoản 2 Điều 52 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm đã bãi bỏ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, đó là trường hợp *“thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ”*. Tuy nhiên, quy định này không áp dụng đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất vì việc thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện một hay nhiều nghĩa vụ đều thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký (khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP).

4.3. Về công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 thì *“trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành mà có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản được ban hành sau”*. Trong khi đó, theo quy định

của Luật Nhà ở năm 2005 thì nhà ở chỉ được tham gia các giao dịch (trong đó có thế chấp) khi có đầy đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở, trong đó có điều kiện là phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở. Vì vậy, tại thời điểm hiện nay, công chứng viên cần từ chối công chứng hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở (nhà ở chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo đúng quy định của pháp luật).

Trên đây là kết quả kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, Bộ Tư pháp thông báo để Quý Ủy ban biết, chỉ đạo các đơn vị chức năng của thành phố thực hiện; có văn bản thông báo về kết quả thực hiện các kiến nghị nêu trên và gửi về Bộ Tư pháp trước ngày 15/11/2012 để tổng hợp, báo cáo Chính phủ.

Bộ Tư pháp trân trọng cảm ơn sự phối hợp của Quý Ủy ban./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để phối hợp);
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (để phối hợp);
- Sở Tư pháp thành phố Hà Nội (để thực hiện);
- Sở TN&MT thành phố Hà Nội (để thực hiện);
- VPĐK QSD đất thành phố Hà Nội (để thực hiện);
- VPĐK QSD đất quận Hai Bà Trưng (để thực hiện);
- VPĐK QSD đất quận Hoàng Mai (để thực hiện);
- VPĐK QSD đất huyện Thanh Trì (để thực hiện);
- Vụ Bổ trợ tư pháp (để phối hợp);
- Lưu: VT, Cục ĐKQGDBĐ.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Đinh Trung Tụng

09449537