

Số: 282 /BC-UBND

Quảng Ngãi, ngày 11 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO

TRUNG TÂM CÔNG ĐO & TÍN HỌC Q. NGÃI Theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh

CV
ĐẾN

Số: 11392
Ngày: 12/12/17
Chủ đề: Thực

Thực hiện Công văn số 5042/BTP-ĐKGDBD ngày 01/11/2017 của Bộ Tư pháp về việc xây dựng Báo cáo theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2017, UBND tỉnh Quảng Ngãi báo cáo kết quả thực hiện như sau:

I. CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH VÀ TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN:

1. Tình hình tổ chức, triển khai thực hiện theo dõi thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2017:

Trên cơ sở Chương trình công tác năm 2017 đã được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 13/QĐ-STP ngày 08/2/2017 về việc kiểm tra hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm tại các Chi nhánh trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi năm 2017. Theo đó, năm 2017 Sở Tư pháp đã kiểm tra 03 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các huyện Minh Long, Mộ Đức và Sơn Tịnh. Ngoài ra, Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ngãi đã tiến hành thanh tra hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các huyện Sơn Tây. Qua công tác thanh tra, kiểm tra, Sở Tư pháp đã kịp thời chấn chỉnh những sai sót trong hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các huyện nêu trên.

2. Tồn tại, khó khăn:

- Về cơ bản, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã tạo nhiều thuận lợi cho bên đăng ký thế chấp, bên thế chấp và cơ quan thực hiện việc đăng ký thế chấp. Tuy nhiên, thực hiện Luật Đất đai năm 2013¹ và Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch², UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 313/QĐ-

¹ Điểm d, Khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại UBND cấp xã";

² Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP quy định UBND cấp xã có thẩm quyền "Chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; chứng thực hợp đồng, giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở"

UBND ngày 22/9/2015 bãi bỏ Quyết định số 51/2013/QĐ-UBND. Theo đó, các hợp đồng, giao dịch cá nhân, tổ chức được quyền lựa chọn cho công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Phòng Tư pháp cấp huyện hoặc UBND cấp xã tùy vào từng loại tài sản, không tiếp tục thực hiện chuyển giao việc chứng nhận các hợp đồng, giao dịch sang các tổ chức hành nghề công chứng đối với địa bàn cấp huyện đã có tổ chức hành nghề công chứng đăng ký hoạt động. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tư pháp nhận thấy những hồ sơ nào do tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận thì thường đầy đủ, chặt chẽ hơn so với hồ sơ do UBND cấp xã chứng nhận.

- Ngày 01/9/2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/10/2017). Theo đó, tại Điểm b, Khoản 1, Điều 70 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP quy định Bộ Tư pháp có trách nhiệm “*Hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tàu bay, tàu biển và tài sản là động sản khác quy định tại Nghị định này*”. Tuy nhiên đến nay, Bộ Tư pháp vẫn chưa có văn bản hướng dẫn nội dung nêu trên nên địa phương vẫn chưa thể triển khai thực hiện được.

II. TÌNH HÌNH THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT NĂM 2017:

1. Tình hình ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành, hướng dẫn thi hành trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

Luật Phí và Lệ phí có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017. Theo đó, lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm được thay đổi thành phí đăng ký giao dịch bảo đảm và tại Khoản 2 và Khoản 8, Mục XII (Phí thuộc lĩnh vực tư pháp) Danh mục Phí của Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Luật Phí và Lệ phí quy định: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với phí đăng ký giao dịch bảo đảm và phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do cơ quan địa phương thực hiện. Đồng thời, các Khoản 18 và 22 Điều 2 Thông tư số 250/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và phí đăng ký giao dịch bảo đảm (đối với hoạt động đăng ký do cơ quan địa phương thực hiện) thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND tỉnh. Ngoài ra, Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP ngày 18/5/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm và phí sử dụng dịch vụ khách hàng thường xuyên đã được thay thế bởi Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí trong

lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017).

Xuất phát từ những thay đổi về cơ sở pháp lý ở các văn bản nêu trên, UBND tỉnh đã trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐND ngày 30/3/2017, đồng thời UBND tỉnh ban hành Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 08/5/2017 quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí đăng ký giao dịch bảo đảm; phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Tình hình bảo đảm các điều kiện cho thi hành pháp luật:

a) Công tác tuyên truyền, phổ biến và tập huấn các quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

Tổ chức triển khai thực hiện Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các văn bản có liên quan, hàng năm UBND chỉ đạo, Sở Tư pháp tổ chức Hội nghị tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ về công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm cho đội ngũ công chức làm công tác quản lý nhà nước về giao dịch bảo đảm; công chức, viên chức Phòng Tư pháp cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã, tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức tín dụng trên địa bàn.

Nhìn chung công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về lĩnh vực giao dịch bảo đảm, công chứng, chứng thực trên địa bàn tỉnh được thực hiện thường xuyên, sâu rộng, góp phần nâng cao nhận thức pháp luật nói chung, pháp luật về giao dịch bảo đảm nói riêng cho đội ngũ công chức, viên chức và nhân dân trên địa bàn tỉnh.

b) Về bảo đảm nguồn lực để thi hành các quy định của pháp luật:

Nhân sự thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh chủ yếu là kiêm nhiệm, thực hiện nhiều công việc chuyên môn khác, hầu hết chưa được đào tạo chuyên sâu; phần mềm chuyên ngành hỗ trợ để theo dõi quá trình giải quyết hồ sơ còn hạn chế; cơ sở dữ liệu về đất đai nói chung, về đăng ký giao dịch bảo đảm nói riêng đang trong quá trình xây dựng nên việc tra cứu thông tin còn gặp khó khăn.

3. Đánh giá việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

Theo báo cáo của Sở Tư pháp, trên cơ sở kiểm tra, thanh tra việc thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp - Bộ trưởng Bộ Tài

nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại 04 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thuộc các huyện: Minh Long, Mộ Đức, Sơn Tịnh và Sơn Tây, nhận thấy:

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại các Chi nhánh nêu trên nhìn chung được thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 5 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTNMT-BTP; quy trình giải quyết hồ sơ đảm bảo theo quy định của pháp luật; hồ sơ đăng ký thế chấp và xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được các Chi nhánh tiếp nhận và giải quyết ngay trong ngày làm việc, phù hợp với quy định tại Điều 8 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTNMT-BTP; việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật, chặt chẽ và đầy đủ; thành phần hồ sơ phù hợp với quy định tại Điều 19, Điều 26 và Điều 38 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT; hồ sơ được lưu trữ đầy đủ, đảm bảo thuận tiện cho việc tra cứu, kiểm tra hồ sơ theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ thống kê, báo cáo theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên bên cạnh kết quả đạt được, hoạt động đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cũng còn có một số sai sót như: Một số trường hợp người nộp hồ sơ không ký vào cột người nộp hồ sơ (ký tên) trong Sổ tiếp nhận hồ sơ; người ký tên tại cột người nộp hồ sơ trong Sổ tiếp nhận hồ sơ không phải là bên đăng ký nhưng không có giấy ủy quyền kèm theo; cán bộ tiếp nhận hồ sơ không ký và ghi họ tên tại phần ghi của cán bộ tiếp nhận hồ sơ trên đơn đăng ký; theo quy định tại Khoản 3 Điều 20 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì: Khi sử dụng Trang bổ sung Giấy chứng nhận phải ghi số thứ tự Trang bổ sung và đóng dấu giáp lai với trang 4 của Giấy chứng nhận (dấu của cơ quan có thẩm quyền xác nhận quy định tại Điều 19 của Thông tư này); ghi chú: "Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số: 01,..." vào cuối trang 4 của Giấy chứng nhận; ghi vào cột ghi chú của Sổ cấp Giấy chứng nhận số Trang bổ sung đã cấp. Tuy nhiên, nhiều trường hợp trang bổ sung được cấp kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hồ sơ lưu của Chi nhánh chưa được ghi số thứ tự Trang bổ sung và ghi chú: "Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số: 01,..." vào cuối trang 4 của Giấy chứng nhận.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ:

1) Đối với Chính phủ:

- Chỉ đạo các Bộ, ngành có liên quan xây dựng cơ sở dữ liệu về đất đai nói chung, dữ liệu về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nói riêng nhằm minh bạch về tài sản, tạo thuận lợi cho cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện.

- Chỉ đạo Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục đầu tư kinh phí cho công tác tuyên truyền, phổ biến các văn bản về đăng ký giao dịch bảo đảm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; kinh phí mua sắm các trang thiết bị để phục vụ về chuyên môn nhằm đem lại hiệu quả cao trong quá trình hoạt động.

- Ban hành Quy chế phối hợp giữa các Bộ, ngành: Ngân hàng Nhà nước, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp trong việc tiếp nhận hồ sơ, lập hồ sơ, xử lý hồ sơ và giải quyết hồ sơ để đảm bảo sự thống nhất trong quá trình thực hiện.

2) Đối với các Bộ, ngành:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường: Tham mưu cho Chính phủ trình Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai. Theo đó, cần quy định chuyển giao các hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND cấp xã đang thực hiện sang các tổ chức hành nghề công chứng đối với đơn vị hành chính cấp huyện đã có tổ chức hành nghề công chứng hoạt động nhằm đảm bảo tính pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch, đồng thời giảm tải về công việc cho UBND cấp xã.

- Bộ Tư pháp:

+ Tham mưu Chính phủ sửa đổi Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch theo hướng đối với địa bàn cấp huyện nào đã thành lập tổ chức hành nghề công chứng thì hợp đồng, giao dịch do UBND cấp xã, Phòng Tư pháp cấp huyện thực hiện chuyển giao sang tổ chức hành nghề công chứng thực hiện nhằm đảm bảo tính pháp lý cho các hợp đồng, giao dịch.

+ Sớm ban hành văn bản hướng dẫn một số nội dung về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 70 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP để địa phương tổ chức thực hiện.

Trên đây là kết quả theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính báo cáo Bộ Tư pháp./.

Nơi nhận:

- Bộ Tư pháp;
- Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm (đ/c: TDP Phú Mỹ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VPUB: CVP, PCVP (NC), CBTH;
- Lưu: VT, NCbdv575.



Phạm Trường Thọ