

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHO CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

Huỳnh Văn Chương¹, Trương Thị Hồng Nhung², Trần Thị Minh Châu³

¹Đại học Huế; ²Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

³Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

Liên hệ email: huynhvanchuong@huaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện tại tỉnh Đồng Nai nhằm đánh giá thực trạng công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế. Bằng phương pháp thu thập và xử lý các số liệu liên quan đến tình hình chứng nhận quyền sở hữu tài sản và số liệu điều tra phỏng vấn cán bộ, các tổ chức kinh tế sử dụng đất tại địa phương, nghiên cứu đã chỉ ra một số kết quả cụ thể: (i) Đến tháng 6/2017, trên toàn tỉnh Đồng Nai đã tiến hành đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 1.036 tổ chức kinh tế, trong đó chủ yếu tập trung vào các công ty trách nhiệm hữu hạn; (ii) Hầu hết các tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký chứng nhận quyền sở hữu cho các tổ chức kinh tế đều là nhà ở (chiếm 12,81%) và công trình xây dựng khác (chiếm 86,58%); (iii) Công tác đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất chưa được các tổ chức kinh tế chú trọng, tiến độ thực hiện còn tương đối chậm; (iv) Nghiên cứu cũng đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho địa bàn nghiên cứu, trong đó, chú trọng vào các giải pháp về hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thực hiện.

Từ khóa: Tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế, tỉnh Đồng Nai

Nhận bài: 11/01/2018

Hoàn thành phản biện: 15/02/2018

Chấp nhận bài: 15/03/2018

1. MỞ ĐẦU

Ngày nay, nhu cầu thế chấp, vay vốn của các tổ chức kinh tế ngày càng tăng cao. Theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 18/11/2011 hướng dẫn về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, các tổ chức kinh tế chỉ được đăng ký thế chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi tài sản đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Tại địa bàn tỉnh Đồng Nai, tính đến năm 2017 có đến 8.346 tổ chức kinh tế đang hoạt động trên các lĩnh vực khác nhau. Thực tế qua hơn 7 năm thực hiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cho thấy còn tồn tại một số bất cập, chưa hợp lý, gây khó khăn không nhỏ cho các tổ chức kinh tế khi thực hiện thủ tục chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức kinh tế và hiệu quả công việc cho cơ quan Nhà nước. Điều này cũng làm giảm khả năng giải ngân của các tổ chức tín dụng, ảnh hưởng đến công tác quản lý của cơ quan Nhà nước có liên quan, kìm hãm phát triển của sản xuất và gây ảnh hưởng không nhỏ đến phát triển kinh tế của địa phương.

Vì vậy, nghiên cứu thực trạng chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là một yêu cầu cần thiết.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Để đánh giá được thực trạng chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Đồng Nai, nghiên cứu đã tập trung thực hiện các nội dung bao gồm: (i) Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai; (ii) Nghiên cứu đánh giá thực trạng công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế; (iii) Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả và đẩy nhanh tiến độ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp thu thập số liệu

Các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các văn bản liên quan khác được thu thập tại phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng tiến hành phỏng vấn 12 cán bộ lãnh đạo, cán bộ chuyên môn thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Xây dựng và cơ quan thuế và đại diện của 90 tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh. Nội dung phỏng vấn tập trung vào các vấn đề chính như: Mục đích của việc chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất có quan trọng và cần thiết hay không; những lợi ích mang lại từ việc chứng nhận sở hữu tài sản; những khó khăn, phiền hà trong quá trình thực hiện chứng nhận sở hữu; thời gian thực hiện; năng lực và thái độ phục vụ của các cơ quan liên quan như thế nào; lệ phí trước bạ tài sản cao, thấp như thế nào; các kiến nghị, đề xuất.

2.2.2. Phương pháp xử lý số liệu

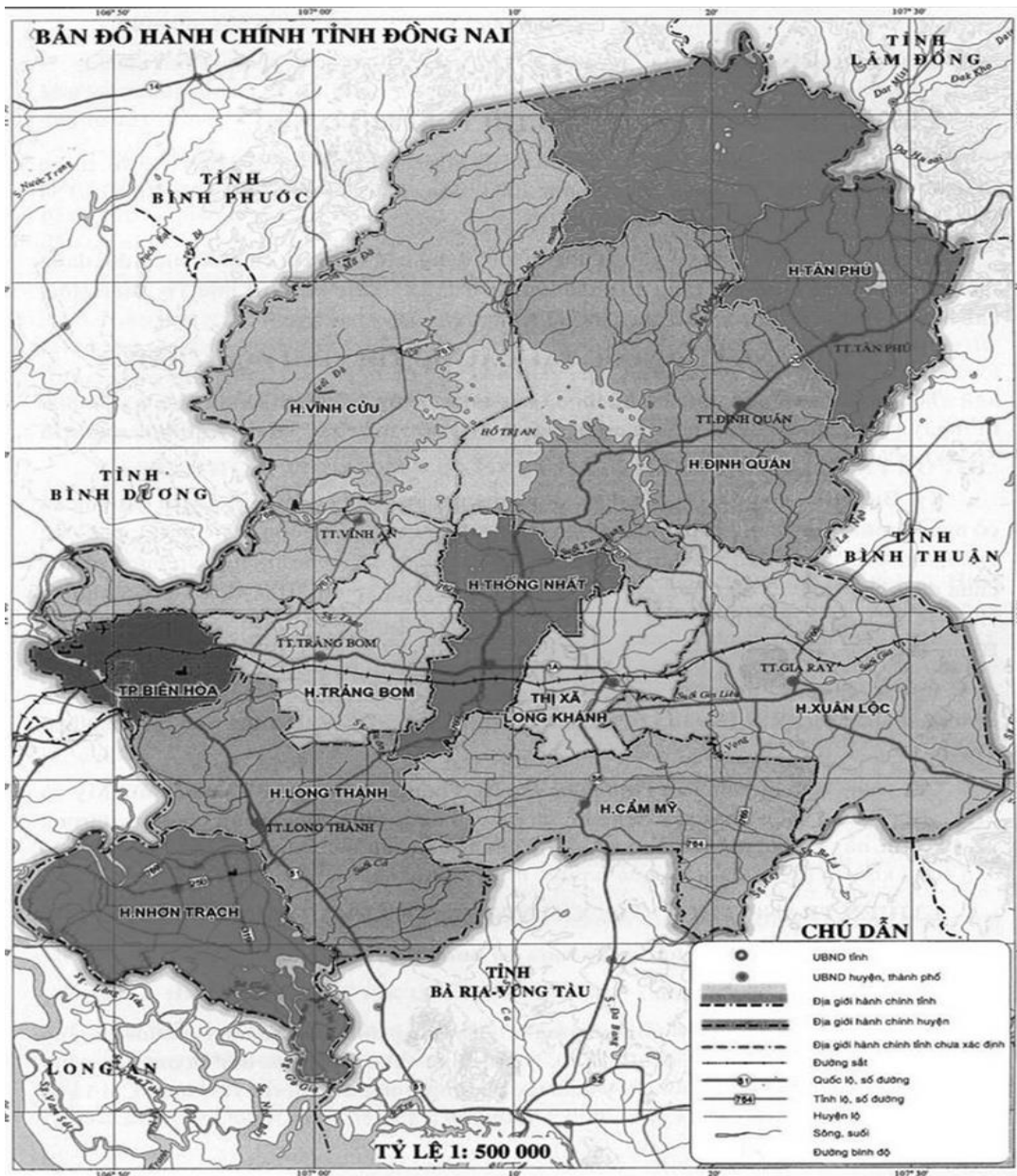
Các số liệu sau khi được thu thập về được phân loại theo từng nhóm có mối quan hệ với nhau sau đó được xử lý bằng phần mềm Excel. Các số liệu đã thu thập được sắp xếp khoa học trong bảng thống kê nhằm so sánh, đối chiếu, phân tích theo nhiều phương pháp khác nhau để đánh giá bản chất hiện tượng nghiên cứu. Bên cạnh đó, các số liệu được xử lý còn được thể hiện bằng các đồ thị dạng hình cột và hình tròn để biểu thị các chỉ tiêu được phân tích.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu

Đồng Nai là một tỉnh thuộc khu vực Đông Nam Bộ, có diện tích tự nhiên 5.862,37 km², dân số khoảng 2.769 nghìn người. Đây là tỉnh đứng thứ 2 về diện tích và dân số của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Tỉnh Đồng Nai có hệ thống giao thông hiện đại tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh tế trong vùng cũng như giao thương với trong nước và quốc tế bằng đường biển, đường bộ, đường sắt và đường hàng không.

Trong giai đoạn 2012 - 2016 tốc độ tăng trưởng bình quân của tỉnh đạt 12%, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực. Các khu công nghiệp, khu đô thị phát triển nhanh, nhất là các khu vực như thành phố Biên Hòa, thị xã Long Khánh, Long Thành, kết cấu hạ tầng kỹ thuật ở nhiều đô thị trong tỉnh được xây dựng tương đối hoàn chỉnh, cơ bản đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt của người dân.



Hình 1. Sơ đồ hành chính tỉnh Đồng Nai.

3.2. Thực trạng chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế tại tỉnh Đồng Nai

3.2.1. Kết quả chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

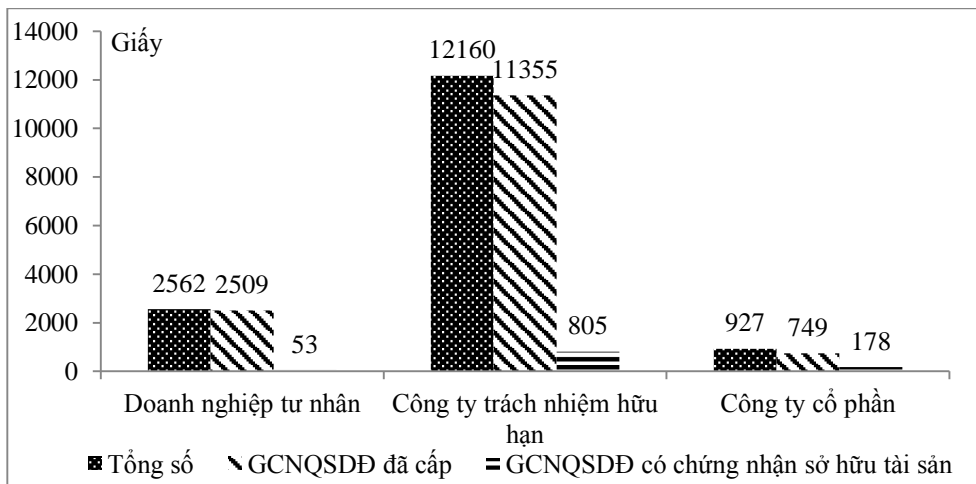
Tính đến 30/6/2017, UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp được 19.593 giấy chứng nhận (bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) cho các tổ chức và cơ sở tôn giáo. Trong đó, cấp cho đối tượng là tổ chức kinh tế 14.613 giấy, cụ thể được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức

Đối tượng	Số lượng đã cấp (giấy)	Tỷ lệ (%)
Tổ chức kinh tế	14.613	74,78
Doanh nghiệp tư nhân	2.509	12,80
Công ty trách nhiệm hữu hạn	11.355	57,95
Công ty cổ phần	749	4,03
Đối tượng khác	4.980	25,42
Tổng cộng	19.593	100

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai)

Bảng 1 cho thấy, số lượng Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức kinh tế là khá lớn, chiếm 74,78% tổng số Giấy chứng nhận đã cấp. Trong đó, chủ yếu tập trung vào các công ty trách nhiệm hữu hạn. Tuy nhiên trên thực tế các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào giai đoạn trước năm 2012 có kèm theo chứng nhận tài sản rất ít. Kể từ ngày 18/11/2011, Bộ Tư Pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch số 20/2011-TTLT-BTP-BTNMT về việc Hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực ngày 15/01/2012. Theo quy định tại Thông tư này, Văn phòng đăng ký đất đai các cấp chỉ được thực hiện đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế khi tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu hoặc đủ điều kiện chứng nhận sở hữu. Chính vì vậy, các tổ chức kinh tế mới thật sự có nhu cầu đăng ký sở hữu tài sản gắn liền với đất nhằm thế chấp tài sản tại các ngân hàng.



Hình 2. Kết quả chứng nhận sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các tổ chức kinh tế.

Đến thời điểm tháng 6/2017, trên toàn tỉnh Đồng Nai chỉ mới chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 1.036 trường hợp, trong đó chủ yếu tập trung vào các công ty trách nhiệm hữu hạn (Hình 2). Như vậy, tỷ lệ đăng ký và được chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là tương đối thấp, chỉ đạt 7,09% trên tổng số Giấy chứng nhận đã cấp. Hầu hết các tổ chức kinh tế đã thực hiện chứng nhận sở hữu tài sản đều nhằm mục đích để thực hiện các đăng ký giao dịch bảo đảm (thế chấp, bảo lãnh...). Qua phỏng vấn một số ý kiến của các lãnh đạo, cán bộ của các tổ chức kinh tế đều cho rằng việc chứng nhận sở hữu tài sản mất nhiều thời gian, qua nhiều khâu, nhiều công đoạn và phát sinh thêm một số tiền không nhỏ để nộp lệ phí trước bạ cho tài sản được chứng nhận sở hữu do đó

họ không muốn thực hiện. Chính những nguyên nhân này mà trên thực tế có rất nhiều tài sản đã hình thành trên đất của các tổ chức kinh tế nhưng họ không chú trọng đến việc chứng nhận sở hữu.

Qua khảo sát tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cho thấy, loại tài sản được chứng nhận rất đa dạng, bao gồm các loại công trình xây dựng khác nhau như: nhà máy sản xuất, nhà kho, nhà xưởng chế biến, nhà xe, nhà ăn...

Bảng 2. Thống kê loại tài sản gắn liền với đất đã chứng nhận quyền sở hữu

(Đơn vị: Trường hợp)

Đối tượng	Tổng số	Trong đó		
		Nhà ở	Căn hộ chung cư	Công trình xây dựng khác
Doanh nghiệp tư nhân	53	3	-	50
Công ty trách nhiệm hữu hạn	805	102	4	697
Công ty cổ phần	178	26	3	150
Tổng	1.036	131	7	897

(Nguồn: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai)

Hầu hết các tài sản gắn liền với đất đã chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho các tổ chức kinh tế đều là nhà ở và công trình xây dựng khác (nhà ở chiếm 12,81%, công trình xây dựng 86,58%). Đây chủ yếu là tài sản của các tổ chức kinh tế hoạt động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, là lĩnh vực hoạt động chiếm phần lớn các tổ chức đang hoạt động trên địa bàn tỉnh hiện nay. Như vậy, hoạt động chứng nhận đối với tài sản rừng sản xuất là rừng trồng cho tổ chức kinh tế đến nay trên địa bàn toàn tỉnh chưa có trường hợp nào. Nguyên nhân do đất trồng rừng sản xuất hiện nay cơ bản đã được giao hết cho các công ty lâm nghiệp Nhà nước và các hộ gia đình, cá nhân, số lượng tổ chức kinh tế thực hiện trồng rừng sản xuất rất ít.

3.2.2. Tiến độ thực hiện công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho tổ chức kinh tế

Mặc dù đến nay đã có quy định cụ thể về thời gian thực hiện chứng nhận tài sản cho tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nhưng quá trình thực hiện thực tế còn chậm hơn nhiều so với quy định. Để đánh giá được tiến độ thực hiện công tác chứng nhận tài sản gắn liền với đất, nghiên cứu đã tiến hành điều tra, phỏng vấn một số cán bộ lãnh đạo và cán bộ chuyên môn tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Bảng 3. Kết quả điều tra ý kiến cán bộ lãnh đạo và cán bộ chuyên môn về tiến độ thực hiện công tác chứng nhận tài sản gắn liền với đất

Đối tượng	Số phiếu điều tra	Ý kiến về tiến độ thực hiện				
		Rất nhanh	Nhanh	Bình thường	Chậm	Rất chậm
Cán bộ lãnh đạo	4	0	1	1	2	0
Cán bộ chuyên môn	8	0	1	2	5	0
Tổng số	12	0	2	3	7	0

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Số liệu Bảng 3 đã cho thấy hầu hết cán bộ lãnh đạo và cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đều cho rằng tiến độ thực hiện chứng nhận tài sản gắn liền với đất còn chậm. Nguyên nhân chủ yếu của vấn đề này đến từ những sai phạm trong quá trình xây dựng của các công trình, tài sản gắn liền với đất như không có hoặc xây dựng sai giấy phép, không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu. Trên thực tế, sau khi kiểm tra thực địa, nếu Văn phòng

đăng ký đất đai xác định các công trình xây dựng là không phù hợp để chứng nhận tài sản thì phải yêu cầu các tổ chức kinh tế bổ sung hồ sơ, đồng thời phải lấy ý kiến của địa phương (các huyện, thị xã, thành phố) hoặc cơ quan quản lý (Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế,...) nơi có công trình xây dựng hiện hữu đó về tính phù hợp của công trình. Bên cạnh đó, quá trình bổ sung hồ sơ, lấy ý kiến của địa phương hoặc cơ quan quản lý của tổ chức kinh tế thường kéo dài, không bảo đảm yêu cầu về thời gian. Mặc dù theo quy định tại điểm đ, Khoản 3, Điều 70 Nghị 43/2014/NĐ-CP về Quy trình hướng dẫn của UBND tỉnh thì trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý Nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai, tuy nhiên, thời gian này thường bị kéo dài. Sự chậm trễ của một số cơ quan phối hợp thực hiện như Sở Xây dựng, Phòng quản lý đô thị, Ban quản lý khu công nghiệp đã dẫn đến vi phạm về thời hạn đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai cũng như ảnh hưởng tới quá trình thực hiện các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các tổ chức kinh tế. Một nguyên nhân nữa dẫn đến việc chậm trễ này là trình độ chuyên môn và trách nhiệm trong công việc của một số cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai còn chưa thực sự cao.

Nghiên cứu cũng đồng thời phỏng vấn một số tổ chức kinh tế trên địa bàn đã và đang thực hiện đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất.

Bảng 4. Kết quả điều tra các tổ chức kinh tế về tiến độ thực hiện công tác chứng nhận tài sản gắn liền với đất

Loại hình tổ chức kinh tế	Số phiếu điều tra	Ý kiến về tiến độ thực hiện				
		Rất nhanh	Nhanh	Đúng thời gian	Chậm	Rất chậm
Doanh nghiệp tư nhân	30	0	0	4	17	9
Công ty trách nhiệm hữu hạn	50	0	0	7	28	15
Công ty cổ phần	10	0	0	1	7	2
Tổng số	90	0	0	12	52	26

(Nguồn: Số liệu điều tra)

Kết quả điều tra cho thấy, chỉ có 12/90 tổ chức kinh tế cho rằng thời gian thực hiện chứng nhận tài sản gắn liền với đất là đúng quy định (chiếm 13,33%). Trong khi đó, tất cả các tổ chức kinh tế còn lại đều nhận xét về thời gian thực hiện công tác này là chậm và rất chậm so với quy định (chiếm 86,67%). Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là do hầu hết các tổ chức đều chỉ tiến hành đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất khi có nhu cầu thế chấp, vay vốn nhưng lại không chuẩn bị đầy đủ các loại giấy tờ cần thiết theo quy định. Đồng thời, việc chứng nhận tài sản phải cần sự phối hợp của nhiều cơ quan, ban ngành. Hiện nay cũng chưa có quy định cụ thể về việc thu thuế, lệ phí trước bạ đối với rừng trồng và cây lâu năm khi các tổ chức kinh tế đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất. Đây cũng là một trong những nguyên nhân gây chậm trễ trong tiến độ thực hiện chứng nhận tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Đồng Nai.

3.2.3. Khó khăn của việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế

Quá trình thực hiện công tác chứng nhận quyền sở hữu tài sản với đất cho các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay còn gặp phải những khó khăn, vướng mắc, cụ thể:

Thứ nhất, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (Khoản 1, điều 95, Luật đất đai 2013). Điều này gây khó khăn cho công tác quản lý, bảo hộ quyền sở hữu và sử dụng của người có tài sản, phát sinh thêm thủ tục đăng ký khi tổ chức phát sinh mới nhu cầu đăng ký quyền sở hữu tài sản. Đồng thời, theo Luật đất đai 2013 không có quy định để xử lý những trường hợp không đăng ký biến động quyền sở hữu tài sản. Trên thực tế có nhiều tài sản sau đăng ký lại có biến động như tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng hoặc chủ sở hữu khai thác rừng, chặt bỏ cây lâu năm,... nhưng không đăng ký biến động sẽ dễ xảy ra những vấn đề rất khó kiểm soát và quản lý.

Thứ hai, quy trình thực hiện đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất phải qua nhiều cơ quan gồm Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan quản lý tài sản (Sở xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn...), cơ quan Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước và qua nhiều công đoạn nên thời gian thực hiện thường bị kéo dài gây chậm trễ, phiền hà, trong khi các tổ chức kinh tế lại có nhu cầu chứng nhận gấp rút để vay vốn.

Thứ ba, hình thức đăng ký đất đai điện tử đã được áp dụng nhưng việc thực hiện còn ít và chưa mang lại hiệu quả cao. Các phần mềm quản lý đất đai được ứng dụng để để đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất còn hạn chế trong việc thể hiện thông tin chứng nhận quyền sở hữu tài sản đối với một số trường hợp cụ thể, trong đó có các hình thức đăng ký biến động.

Thứ tư, nhiều tổ chức kinh tế chưa chú trọng đến việc đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất. Mục đích của việc làm này hiện nay chủ yếu chỉ để Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu cho người có tài sản, đồng thời người có tài sản được chứng nhận sở hữu có đủ điều kiện để thực hiện đăng ký bảo đảm khi có nhu cầu.

Thứ năm, trong quá trình giải quyết công việc, một số cán bộ chuyên môn chưa thật nhiệt tình tập trung thời gian để xử lý hồ sơ đăng ký, mặc dù hồ sơ đã đầy đủ theo quy định dẫn đến tình trạng hồ sơ bị chậm trễ so với thời hạn giải quyết theo quy định.

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế

3.3.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật

- Cần tiếp tục nghiên cứu để sớm ban hành Luật Đăng ký bất động sản theo hướng khi điều chỉnh quan hệ đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bên cạnh yếu tố hành chính với phương pháp điều chỉnh mang tính mệnh lệnh, cần đặc biệt chú trọng yếu tố dân sự của quan hệ này để nhìn nhận, đánh giá một cách thấu đáo, toàn diện. Do trên thực tế, đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là hoạt động nhằm thực thi quyền dân sự (quyền tài sản) của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Theo đó, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhiều giải pháp để tự bảo vệ quyền sở hữu tài sản hợp pháp của mình, trong đó đăng ký bất động sản chính là cách thức công khai, minh bạch và hữu hiệu nhất.

- Chú trọng rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sao cho kịp thời, đầy đủ bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, khả thi. Điều chỉnh quy định của pháp luật theo hướng đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hướng bắt buộc đối với mọi chủ sở hữu, khi đăng ký quyền sử dụng đất nếu tài sản trên đất đã có hoặc khi có phát sinh mới tài sản phải bắt buộc các tổ chức đăng ký. Bởi vì đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều là bất động sản nhưng pháp luật lại quy định tính chất đăng ký khác nhau là không hợp lý. Đồng thời, với những tổ chức

đã đăng ký quyền sử dụng đất khi phát sinh mới nhu cầu đăng ký tài sản sẽ làm tăng thêm khối lượng công việc của cơ quan chuyên môn hoặc không đăng ký sở hữu tài sản Nhà nước sẽ không bảo hộ quyền sở hữu, gây khó khăn cho việc giải quyết khi tranh chấp xảy ra.

- UBND tỉnh Đồng Nai cần ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với rừng trồng và cây lâu năm, làm cơ sở cho việc tính lệ phí trước bạ khi tổ chức và các đối tượng khác thực hiện đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

3.3.2. Nhóm giải pháp tổ chức thực hiện

- Cần quản lý và thực hiện nghiêm quy định về xây dựng. UBND các cấp và các cơ quan quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phải thường xuyên thanh, kiểm tra quá trình xây dựng, các hạng mục công trình đã xây dựng để kịp thời phát hiện, xử lý những công trình xây dựng vi phạm, xây dựng không phép. Bên cạnh đó, các tổ chức kinh tế cần thực hiện nghiêm túc quy định về xây dựng. Điều này sẽ tránh được những khó khăn, vướng mắc cho cả cơ quan chuyên môn và tổ chức kinh tế khi thực hiện đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

- Hiện nay, việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai. Tuy nhiên, cơ quan này chỉ có chuyên môn trong việc xác định điều kiện để chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp không có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai gửi phiếu lấy ý kiến chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho cơ quan quản lý tài sản. Cách làm này ít nhiều gây khó khăn cho công tác đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Do đó, cần hướng tới xây dựng một cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất độc lập, được hình thành từ bộ phận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường, bộ phận quản lý xây dựng của Sở xây dựng và bộ phận quản lý rừng trồng, cây lâu năm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Trong quá trình xử lý hồ sơ có nhiều công đoạn thực hiện với những nội dung công việc phát sinh như sự không phù hợp của hồ sơ xảy ra ít nhiều gây khó khăn, lúng túng cho cán bộ giải quyết. Do đó, cần ban hành hướng dẫn cụ thể cho cán bộ tham gia tác nghiệp tùy theo trường hợp mà có thể thực hiện xử lý theo 04 cách như sau:

+ Trường hợp sửa chữa ngay: Hồ sơ sai số, họ tên, địa chỉ, lỗi chính tả, thiếu thông tin liên quan cần bổ sung trước khi xử lý hoặc chuyển sang công đoạn thụ lý tiếp theo.

+ Trường hợp nhân nhượng: Hồ sơ trễ công đoạn xử lý hoặc thiếu thông tin nhưng thông tin không ảnh hưởng đến quá trình thụ lý hồ sơ và hồ sơ vẫn đảm bảo thụ lý đúng luật.

+ Trường hợp loại bỏ hồ sơ, yêu cầu làm lại từ đầu: Hồ sơ không đúng quy định của pháp luật, thành phần hồ sơ không đầy đủ theo yêu cầu, chưa đủ cơ sở để thực hiện...

+ Trường hợp đình chính: Đối với sản phẩm sau khi phát hành phát hiện có sai sót thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đình chính trên trang 4 của Giấy chứng nhận.

- Công tác tập huấn, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ đối với cán bộ phải được thực hiện thường xuyên và liên tục để đáp ứng yêu cầu đổi mới và nâng cao chất lượng công việc, trong đó cần hướng dẫn cho cán bộ kiến thức, nghiệp vụ về xây dựng để có thể biên vẽ công trình được thuận lợi và đúng quy định. Ngoài ra, cần nâng cao trách nhiệm của cán bộ trong việc đăng ký, chứng nhận quyền sở hữu tài sản bảo đảm đúng tiến độ giải quyết. Có hình

thức chế tài cụ thể đối với trường hợp lỗi thuộc về cán bộ giải quyết, buộc phải làm đơn xin lỗi về việc giải quyết hồ sơ trễ hẹn nhiều lần.

4. KẾT LUẬN

- Đồng Nai là một tỉnh thuộc khu vực Đông Nam Bộ, có diện tích tự nhiên 5.862,37 km². Trong những năm qua, cùng với quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa, các tổ chức kinh tế, đặc biệt là các doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần phát triển mạnh mẽ, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế cho toàn tỉnh.

- Tính đến tháng 6/2017, trên toàn tỉnh Đồng Nai đã tiến hành đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 1.036 trường hợp, trong đó chủ yếu tập trung vào các công ty trách nhiệm hữu hạn. Hầu hết các tài sản gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho các tổ chức kinh tế đều là nhà ở và công trình xây dựng khác (nhà ở chiếm 12,81%, công trình xây dựng 86,58%). Thực tế cho thấy, công tác đăng ký chứng nhận tài sản gắn liền với đất chưa được các tổ chức kinh tế chú trọng và chủ động thực hiện, tiến độ của công tác này còn tương đối chậm.

- Trên cơ sở phân tích những khó khăn, hạn chế trong công tác đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức kinh tế, nghiên cứu cũng đã đề xuất được các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này ở địa phương. Trong đó, chú trọng vào các giải pháp về hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2009). *Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2014). *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*
- Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam. (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.*
- Phan Hồng Mai. (2014). *Thi hành pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng.* Luận văn tốt nghiệp thạc sĩ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Đặng Anh Quân. (2011). *Hệ thống đăng ký đất đai theo pháp luật đất đai Việt Nam và Thụy Điển.* Luận án tiến sĩ Luật học chuyên ngành Luật Quốc tế - So sánh, Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam. (2013). *Luật đất đai 2013.* Hà Nội: NXB chính trị quốc gia.
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. (2016). *Tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tỉnh Đồng Nai năm 2016.*

ASSESSMENT THE SITUATION OF CERTIFICATION OF OWNERSHIP OF ASSETS ATTACHED TO LAND BY ECONOMIC ORGANIZATIONS IN DONG NAI PROVINCE

Huynh Van Chuong¹, Truong Thi Hong Nhung², Tran Thi Minh Chau³

¹Hue University; ²Dong Nai Department of Resources and Environment.

³Hue University – University of Agriculture and Forestry

Contact email: huynhvanchuong@huaf.edu.vn

ABSTRACT

This study was conducted in Dong Nai Province to assess the status of certification of ownership of assets attached to land by economic organizations. Basing on collecting and analyzing data that related to status of certification of ownership of assets attached to land and interview data from officials, economic organizations, the research result shows that: (i) Up to June of 2017, There were 1,036 cases that were registered to certify land-attached assets, mainly focusing on limited liability Companies; (ii) Most of the assets attached to land that was registered are houses (12.81%) and other construction (86.58%); (iii) The registration of assets attached to land has not been paid much attention by economic organizations, and progress is still relatively slow; (iv) The research also proposed solutions to improve the effectiveness of certification of ownership of assets attached to land, in which solutions to improve the Legal system and implementation.

Key words: Assets attached to land, economic organizations, Dong Nai province

Received: 11th January 2018

Reviewed: 15th February 2018

Accepted: 15th March 2018