

ĐĂNG KÝ THẺ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

■ PHẠM VĂN SAN - Q.GĐ Văn phòng đăng ký QSDĐMC

Ngày 18/11/2011, Liên bộ Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Thông tư có hiệu lực từ ngày 15/01/2012 và thay thế các Thông tư liên tịch: số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005; số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006; số 06/2010/TTLT-BTP-BTNMT ngày 01/3/2010.

Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT đã có những quy định mới nhằm giải quyết các vướng mắc, bất cập khi thực hiện đăng ký thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đồng thời đơn giản hóa các thủ tục hành chính, tạo nhiều thuận lợi cho người dân, tổ chức khi thực hiện đăng ký thể chấp.

Điểm mới của Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT cho phép thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký thể chấp với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thủ tục đăng ký thể chấp tài sản gắn liền với đất đồng thời với chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong các trường hợp này, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất sẽ chứng nhận việc đăng ký thể chấp vào Đơn yêu cầu đăng ký thể chấp và trả kết quả đăng ký, đồng thời thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thế chấp.

Thông tư cũng loại bỏ những giấy tờ không cần thiết trong hồ sơ đăng ký, song vẫn đảm bảo tính chính xác của nội dung đăng ký; quy định cụ thể thành phần, số lượng các loại giấy tờ trong hồ sơ đăng ký; các loại giấy tờ là bản chính, bản sao hay bản sao có chứng thực cũng được quy định rõ nhằm tạo thuận lợi cho người yêu cầu đăng ký cũng như cán bộ tiếp nhận và đăng ký. Thông tư cũng quy định rõ một số trường hợp cụ thể Đơn yêu cầu đăng ký chỉ cần chữ ký, con dấu của một bên ký kết hợp đồng thế chấp hoặc người được uỷ quyền.

Theo quy định của Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT, khi thực hiện việc đăng ký thể chấp tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu thì sẽ thực hiện liên thông việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong quá trình thực hiện việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc như: các công trình không xây dựng theo đúng Giấy phép xây dựng, không có Giấy phép xây dựng. Trong các trường hợp này, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất phải xin ý kiến của Sở Xây dựng về sự phù hợp quy hoạch hoặc phối hợp để xử lý các sai phạm nên mất nhiều thời gian. Thực tế nhiều tổ chức tín dụng luôn yêu cầu phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất đã được xác nhận việc đăng ký thế chấp trên trang 4 mới tiến hành việc giải ngân nên gây chậm trễ trong việc huy động vốn của doanh nghiệp.

Luật Đất đai và các văn bản pháp luật về đăng ký thế chấp hiện nay đều không quy định trong hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất hợp lệ phải có giấy tờ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Trong khi đó, pháp luật đất đai quy định một trong những nghĩa vụ của người sử dụng đất là phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Thực tế đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho thấy, có nơi yêu cầu trong hồ sơ đăng ký phải có giấy tờ chứng minh hoàn thành nghĩa vụ tài chính, có nơi thì không yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết yêu cầu đăng ký thế chấp những năm vừa qua, hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất các cấp của thành phố Hải Phòng luôn có sự phối hợp, trao đổi thông tin với các tổ chức hành nghề công chứng và các tổ chức tín dụng đảm bảo không

để ra sai sót trong quá trình công chứng và đăng ký giao dịch, giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục cho các tổ chức, cá nhân trong việc giao kết hợp đồng và đăng ký thế chấp đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp được thực hiện ngay trong ngày không để xảy ra trường hợp chậm.

Trong thực tế thi hành pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vẫn còn những bất cập chưa được điều chỉnh kịp thời nhưng việc ban hành Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT với những quy định mới đã giải quyết được nhiều vướng mắc, bất cập trong thực tiễn, góp phần tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký giao dịch bảo đảm, tạo điều kiện cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân giảm thiểu các giấy tờ không cần thiết phải nộp và rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp góp phần huy động các nguồn vốn để phục vụ sản xuất kinh doanh kịp thời./.



Một góc khu kinh tế Đình Vũ.