

# CÔNG TÁC THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THANH HÓA

Đặng Thanh Mai<sup>1</sup>

## TÓM TẮT

*Thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang là một vấn đề được đặc biệt quan tâm trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Quy trình, thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thanh Hóa đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân có liên quan. Song vẫn còn tồn tại một số khó khăn từ quy định của pháp luật, từ tổ chức bộ máy, năng lực, trình độ của cán bộ thực hiện đăng ký, đến cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho hoạt động đăng ký. Trên cơ sở những tồn tại đó, chính quyền địa phương cần quan tâm, kiện toàn tổ chức bộ máy văn phòng đăng ký đất đai, chuẩn hoá đội ngũ cán bộ, tăng cường việc kiểm tra, thanh tra công tác thi hành pháp luật về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhằm phát hiện, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, để kịp thời đề xuất giải pháp, kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật.*

**Từ khóa:** *Thi hành pháp luật, đăng ký thế chấp, tỉnh Thanh Hóa.*

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Hiện nay, các ngân hàng thương mại đang được coi là đòn bẩy chủ lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam nói chung và tỉnh Thanh Hóa nói riêng, với tư cách trung gian tài chính là huy động vốn đầu tư cho phát triển nền kinh tế thông qua hoạt động cho vay (hình thức cấp tín dụng) cho các tổ chức, cá nhân để đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh. Việc cấp tín dụng này đem lại cho các ngân hàng thương mại một nguồn lợi nhuận nhưng cũng không kém phần rủi ro. Với tư cách là trung gian tài chính, huy động vốn để đầu tư cho phát triển nền kinh tế nên các tổ chức tín dụng nói chung và ngân hàng thương mại nói riêng phải có trách nhiệm đối với người gửi tiền, làm sao hoạt động này có hiệu quả, an toàn để củng cố niềm tin của người gửi tiền. Mặc dù thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không phải là vấn đề mới, nhưng ở thời điểm hiện nay vấn đề này vẫn được các cấp, các ngành trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đặc biệt quan tâm.

## 2. NỘI DUNG

**2.1. Tình hình thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

*2.1.1. Kết quả đạt được*

---

<sup>1</sup> Khoa Lý luận Chính trị - Luật, Trường Đại học Hồng Đức

*2.1.1.1. Quy trình, thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*

*Việc tiếp nhận hồ sơ:* Hầu hết các văn phòng trên địa bàn tỉnh đã thực hiện đúng các quy trình, thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật; 100% hồ sơ đều được nộp trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận “một cửa”. Chưa có trường hợp nào nộp hồ sơ qua đường bưu điện hoặc nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã.

Người yêu cầu đăng ký chuẩn bị hồ sơ hợp lệ theo quy định đã được công bố, cấp tỉnh nộp về Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Sở Tài nguyên và Môi trường, cấp huyện nộp về Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND các huyện, thị xã, thành phố trong giờ hành chính các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 (trừ các ngày nghỉ lễ tết theo quy định).

Có thể nhận thấy cơ chế “một cửa” là giải pháp đổi mới hữu hiệu về phương thức làm việc của cơ quan hành chính Nhà nước ở địa phương các cấp mà đặc biệt là trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cơ chế này không chỉ tạo chuyển biến cơ bản trong quan hệ giữa cơ quan hành chính Nhà nước với các tổ chức và công dân, đơn giản hóa các thủ tục hành chính, giảm phiền hà, chi phí, thời gian, công sức mà còn điều chỉnh một bước về tổ chức bộ máy và đổi mới, cải tiến chế độ làm việc và quan hệ công tác trong cơ quan hành chính Nhà nước.

*Giải quyết hồ sơ:* Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, cán bộ tiếp nhận từ chối nhận hồ sơ và trực tiếp hướng dẫn để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện hồ sơ hoặc cấp phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật; Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ, cán bộ tiếp nhận cấp cho người yêu cầu đăng ký phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, trong đó đã ghi đầy đủ các thông tin: Thời điểm nhận hồ sơ (ngày, tháng, năm); thời gian giải quyết hồ sơ; thời hạn trả kết quả; tên và chữ ký của cán bộ tiếp nhận hồ sơ.

Cán bộ tiếp nhận hồ sơ vào sổ tiếp nhận và trực tiếp xử lý hồ sơ, trình lãnh đạo văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận nội dung đăng ký và trả kết quả cho người yêu cầu đăng ký.

*Thời gian giải quyết:* Thời hạn giải quyết trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ. Nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ thì hoàn thành việc đăng ký và trả kết quả trong ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký cũng không quá 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; *Số lượng hồ sơ:* 01 bộ.

Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong vòng 03 năm (từ năm 2017, 2018, 2019) trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa:

*Cấp tỉnh:* Năm 2017 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 284 hồ sơ; Năm 2018 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 807 hồ sơ; Năm 2019 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 776 hồ sơ (Trong đó có hơn 98 % số hồ sơ đăng ký thế chấp được giải quyết trong ngày làm việc).

*Cấp huyện:* Năm 2017 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 16.689 hồ sơ; Năm 2018 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 17.916 hồ sơ; Năm 2019 đã thực hiện đăng ký thế chấp, xóa thế chấp: 17.134 hồ sơ (100% số hồ sơ đăng ký thế chấp được giải quyết trong ngày làm việc).

Như vậy, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh đã thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký, thế chấp thay đổi nội dung thế chấp, xóa thế chấp đã thực hiện đảm bảo thời gian, đúng thành phần hồ sơ theo đúng quy định.

### 2.1.1.2. Từ chối đăng ký

Về từ chối đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, văn phòng chỉ từ chối đăng ký khi các thông tin trong hồ sơ đăng ký không hợp lệ; từ chối khi phát hiện giấy tờ giả mạo trong hồ sơ đăng ký, phát hiện các thông tin trong đơn yêu cầu đăng ký không phù hợp với thông tin trong hợp đồng thế chấp hoặc trong hồ sơ địa chính, phát hiện bên thế chấp không thuộc trường hợp được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; từ chối đăng ký khi người yêu cầu đăng ký không nộp lệ phí...

Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT có quy định cụ thể về trách nhiệm của văn phòng đăng ký đất đai, đồng thời quy định rõ các trường hợp từ chối đăng ký đã khắc phục được tình trạng cán bộ đăng ký của văn phòng đăng ký đất đai từ chối đăng ký và yêu cầu sửa đổi một số điều, khoản của hợp đồng thế chấp đã được công chứng không có căn cứ pháp lý. Trong thực tế, việc từ chối đăng ký không nhiều, do cán bộ tiếp nhận đã hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung hoặc sửa cho đúng với quy định đối với những hồ sơ đăng ký chưa hợp lệ.

### 2.1.1.3. Quản lý, cập nhật hồ sơ, sổ sách về đăng ký thế chấp

Theo quy định sau khi thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải thực hiện việc cập nhật hồ sơ đăng ký thế chấp qua sổ địa chính và sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, qua kiểm tra các văn phòng mới chỉ cập nhật trong sổ đăng ký thế chấp, còn việc cập nhật Sổ địa chính chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục.

### 2.1.1.4. Niêm yết công khai các thủ tục hành chính

Ngày 08/6/2017, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 1970/QĐ-UBND công bố 10 thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 1971/QĐ-UBND công bố 10 thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện.

Các thủ tục hành chính sau khi được Chủ tịch UBND tỉnh công bố, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh và huyện đã thực hiện niêm yết công khai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cơ quan, đơn vị tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân tìm hiểu thủ tục và thực hiện đăng ký. Trong quá trình thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, văn phòng đăng ký tuân thủ theo đúng quy định.

Để giải quyết hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, các văn phòng đều phân công 01 cán bộ tiếp nhận và trực tiếp giải quyết hồ sơ tại bộ phận một cửa tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như các giao dịch bảo đảm khác. Ưu điểm của việc cử 01 cán bộ tiếp nhận này là tiết kiệm nhân sự cho cơ quan vì công việc tại bộ phận một cửa cũng có thể coi là những công việc văn thư đơn giản. Ngoài ra, cán bộ phụ trách có thể theo dõi sát sao quá trình xử lý hồ sơ, nên khi có thắc mắc hay muốn biết về tình trạng hồ sơ của mình, các cá nhân, tổ chức có thể lên gặp chuyên viên để hỏi bất cứ lúc nào.

### 2.1.1.5. Việc thu lệ phí đăng ký, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

Việc thu lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đảm bảo đúng mức theo quy định Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP

ngày 18/5/2011 của liên Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu, nộp, quản lý, và sử dụng lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm, Quyết định 3434/2011/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 của UBND tỉnh về việc Quy định chế độ thu nộp, quản lý sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của HĐND tỉnh, áp dụng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Các văn phòng thu tiền và viết biên lai lệ phí cho đối tượng nộp theo đúng quy định về tài chính. Cụ thể: Lệ phí đăng ký thế chấp: 80.000 đồng/01 bộ hồ sơ; Lệ phí xóa thế chấp: 20.000 đồng/01 bộ hồ sơ. Đối với trường hợp nhiều tài sản đảm bảo cho một nghĩa vụ thì chỉ thu lệ phí như một hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc miễn lệ phí đăng ký được văn phòng áp dụng đối với các cá nhân, hộ gia đình khi đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để vay vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh phát triển nông nghiệp nông thôn theo Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn. Trong 03 năm 2014 - 2016 các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh đã miễn lệ phí đăng ký cho 471 trường hợp.

### 2.1.2. *Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân*

#### 2.1.2.1. *Khó khăn từ quy định của pháp luật*

Trên địa bàn thành phố Thanh Hóa có rất nhiều nhà ở xã hội như AT-Home, HUD4, Tân Thành, Hợp Lực... Đối với chính sách gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng cho vay đối với các cá nhân mua nhà ở xã hội, việc xác lập hợp đồng thế chấp quyền để bảo đảm cho khoản vay từ hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là một trong những khâu đầu tiên. Thời điểm nhà ở xã hội được cấp sổ đỏ và nghiệm thu đưa vào sử dụng, ngân hàng và khách hàng vay mua nhà tiến hành chuyển tiếp đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, khi hai bên triển khai đã gặp cản trở pháp lý do cùng quy định về hồ sơ chuyển tiếp sang đăng ký thế chấp nhà ở do nhà ở hình thành trong tương lai đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, nhưng Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm yêu cầu hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp phải có "*hợp đồng thế chấp nhà ở có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*"<sup>2</sup> trong khi Điều 28 Thông tư liên tịch 09 lại không yêu cầu.

Trong khi đó, để công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp nhà ở xã hội đã hình thành, công chứng viên yêu cầu ngân hàng phải xóa đăng ký thế chấp quyền tài sản ban đầu mới chấp thuận công chứng, chứng thực. Vì "*Trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai đã được đăng ký thế chấp theo hình thức thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở thì không được đồng thời đăng ký theo hình thức đăng ký thế chấp nhà ở đó*"<sup>3</sup>.

Ngoài ra, tại Khoản 1, Điều 22 TTLT 09 còn gây nhiều khó khăn cho người sử dụng đất khi đăng ký thế chấp tài sản không phải là nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai bởi không có bản vẽ tỷ lệ 1/500 như quy định. Thực tế, nhiều công trình lớn, bản vẽ được thực hiện với tỷ lệ 1/2000. Pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hiện nay còn thiếu quy định điều chỉnh việc chia sẻ thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa cơ quan đăng ký, cơ quan công chứng, cơ quan thi hành án và tòa án...

<sup>2</sup> Khoản 2, Điều 46 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm

<sup>3</sup> Điểm a, khoản 1, Điều 11 TTLT số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất

Hồ sơ đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định chưa cụ thể, rõ ràng nên việc đăng ký đối với tài sản trên đất chưa thống nhất; Hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản thế chấp không thể hiện ý chí của bên thế chấp nên cơ quan đăng ký thế chấp sẽ không có căn cứ, cơ sở để bảo vệ quyền lợi cho bên thế chấp; Tính đồng nhất giữa các loại giấy tờ trong hồ sơ đăng ký thế chấp không cao, những thông tin về nhân thân trên thực tế và trên các giấy tờ pháp lý không trùng với thông tin về nhân thân trên Giấy chứng nhận... Biên chế của các văn phòng quá ít, gây nên tình trạng quá tải trong việc thực hiện đăng ký.

Mẫu Hợp đồng, mẫu Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, xóa thế chấp, được ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền và lợi ích riêng các ngân hàng không sử dụng mẫu đơn được ban hành kèm theo Thông tư 09, mà sử dụng mẫu đơn của ngân hàng mình dẫn đến bất cập: khi tiếp nhận và tiến hành đăng ký, cán bộ văn phòng mất thời gian xem xét.

#### *2.1.2.2. Về tổ chức bộ máy, năng lực, trình độ của cán bộ thực hiện đăng ký*

Qua kiểm tra cho thấy, số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn toàn tỉnh gia tăng, năm sau cao hơn năm trước, đặc biệt là tại các văn phòng đăng ký cấp huyện. Trong khi đó, biên chế của các văn phòng đăng ký hiện không đủ để đảm nhận khối lượng công việc. Đa số các văn phòng chỉ bố trí được 01 cán bộ tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và cán bộ này không là chuyên trách, vẫn phải đảm nhiệm thêm một số công việc khác của văn phòng. Công việc chuyên môn của văn phòng phần lớn được giao cho Hợp đồng lao động, Hợp đồng lao động chưa được bồi dưỡng về chuyên môn và có nhiều trường hợp chỉ ký Hợp đồng lao động với thời hạn 03 tháng một lần, nên chưa gắn trách nhiệm và chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ được giao.

Một số giám đốc văn phòng do Trưởng phòng hoặc Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường kiêm nhiệm. Do vậy, các văn phòng này chưa có sự tách biệt giữa hoạt động quản lý nhà nước với hoạt động tác nghiệp đăng ký trong lĩnh vực hành chính công, đã làm giảm hiệu quả của việc tổ chức, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

#### *2.1.2.3. Về cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho hoạt động đăng ký*

Được sự quan tâm của UBND các cấp do vậy cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu của công việc. Tuy nhiên, nhà làm việc, kho lưu trữ còn chật chội chưa đáp ứng được yêu cầu, công tác lưu trữ, bảo quản hồ sơ còn hạn chế. Một số văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện chưa thực hiện tốt việc cập nhật, lưu trữ hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (chưa ghi đầy đủ, kịp thời Sổ địa chính). Điều này đã dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện theo dõi, tra cứu thông tin đăng ký giao dịch bảo đảm.

Hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính đất đai còn chưa đồng bộ, thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh nên gây khó khăn cho công tác quản lý và theo dõi đăng ký giao dịch bảo đảm.

## 2.2. Đề xuất và kiến nghị

### 2.2.1. Đối với UBND tỉnh Thanh Hóa

Để bảo đảm an toàn cho các giao dịch bảo đảm, UBND nên ý kiến đề nghị các cơ quan đăng ký đất đai thống nhất thực hiện theo Nghị định 102, yêu cầu hồ sơ chuyển tiếp đăng ký thế chấp phải có hợp đồng thế chấp nhà ở có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Quan tâm, kiện toàn tổ chức bộ máy Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 hướng dẫn chức năng nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Cán bộ làm nhiệm vụ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản giữ vai trò quyết định trong việc đáp ứng các nhu cầu đăng ký và tìm hiểu thông tin cho khách hàng. Việc chuẩn hoá đội ngũ cán bộ đăng ký hết sức cần thiết, nhất là trong giai đoạn hiện nay, khi mà các giao dịch dân sự - kinh tế liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày càng tăng. Vì vậy, UBND tỉnh cần quan tâm kiện toàn, bổ sung biên chế cho các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh, ưu tiên người có chuyên môn, nghiệp vụ, có kỹ năng tốt và phẩm chất đạo đức, nghề nghiệp.

Tăng cường việc kiểm tra, thanh tra công tác thi hành pháp luật về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhằm phát hiện, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, để kịp thời đề xuất giải pháp, kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật.

### 2.2.2. Đối với các cơ quan Trung ương

Nghiên cứu và xây dựng cơ sở dữ liệu về đăng ký quyền sử dụng đất thống nhất trong cả nước, tạo điều kiện thuận tiện cho các tổ chức, cá nhân dễ dàng truy cập thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Hoàn thiện các quy định về tài sản thế chấp nói chung, về thế chấp quyền tài sản nói riêng phải được đặt trong một giải pháp tổng thể để hoàn thiện chế định về giao dịch bảo đảm là trong hệ thống pháp luật.

Ban hành những quy định cụ thể để hạn chế tối đa những rủi ro cho bên nhận thế chấp khi thẩm định quyền sở hữu của tài sản thế chấp.

Cần có các quy định về các cách thức để bảo vệ quyền của bên nhận thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền đòi nợ. Quy định theo hướng: giao dịch thế chấp quyền đòi nợ có giá trị pháp lý đối với bên có nghĩa vụ trả nợ kể từ thời điểm bên này được thông báo về việc xác lập giao dịch thế chấp và nghĩa vụ thông báo này phải do bên thế chấp thực hiện.

## 3. KẾT LUẬN

Các văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương lĩnh vực đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất về cơ bản là đầy đủ, tạo hành lang pháp lý tổ chức, cá nhân trong việc thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong thực tiễn thực hiện còn tồn tại một số khó khăn vướng mắc cần khắc phục để việc thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa hoàn thiện hơn.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp (2011), *Thông tư liên tịch số 69/2011/TTLT-BTC-BTP ngày 18/5/2011 hướng dẫn chế độ thu, nộp, quản lý, và sử dụng lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm.*
- [2] Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016), *Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 hướng dẫn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất.*
- [3] Chính phủ (2017), *Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.*
- [4] Sở Tư pháp Thanh Hóa, *Báo cáo thi hành pháp luật năm 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020.*
- [5] Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hóa (2011), *Quyết định 3434/2011/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 về việc Quy định chế độ thu nộp, quản lý sử dụng các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền của HĐND tỉnh, áp dụng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.*
- [6] Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hóa (2017), *Quyết định số 1970/QĐ-UBND công bố 10 thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường.*
- [7] Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hóa (2017), *Quyết định số 1971/QĐ-UBND công bố 10 thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện.*

## LAW ENFORCEMENT IN THE REGISTRATION OF LAND RIGHTS AND PROPERTY POSSESSION IN THANH HOA PROVINCE

Dang Thanh Mai

### ABSTRACT

*Law enforcement on the mortgage registration of land use rights and assets related to land is a matter of particular concern in Thanh Hoa province. The process and procedures for receiving and settling dossiers in the field of mortgage registration of land use rights and properties attached to land in Thanh Hoa have been complied with the provisions of law, creating favorable conditions for organizations and individuals. However, a number of difficulties still exist from the law, from the structure of the organizations, the capacity and qualifications of registration officers, to the facilities and equipment for the registration process. Concerned about shortcomings, local authorities should pay attention to and consolidate the organization of the Land Registration Office, standardize the contingent of cadres, intensify the examination and inspection of law enforcement from the state management in the field of mortgage registration of land use rights and properties related to land in order to detect and synthesize practical difficulties and problems in order to promptly propose solutions in compliance with the law.*

**Keywords:** *Law enforcement, mortgage registration, Thanh Hoa province.*

\* Ngày nộp bài: 2/12/2019; Ngày gửi phản biện: 9/1/2020; Ngày duyệt đăng: 4/3/2020