

Số: /BC-UBND

Tuần Giáo, ngày tháng 9 năm 2020

BÁO CÁO

Công tác theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện Tuần Giáo từ năm 2017 đến hết tháng 6 năm 2020

Căn cứ Văn bản số 988/STNMT-VPĐK ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xây dựng báo cáo công tác đăng ký biện pháp bảo đảm trên địa bàn.

UBND huyện Tuần Giáo báo cáo tình hình thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ năm 2017 đến hết tháng 6 năm 2020 như sau:

I. Công tác chỉ đạo, tổ chức triển khai thực hiện

UBND huyện đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan trên địa bàn huyện triển khai đồng bộ, hiệu quả hoạt động theo dõi tình hình thi hành pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện.

UBND huyện đã tổ chức tuyên truyền, quán triệt và yêu cầu các cơ quan, ban ngành thực hiện nghiêm túc các văn bản đã ban hành: Nghị định Số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 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; Thông tư số 07/2019/TT- BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...

II. Tình hình thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

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

UBND huyện Tuần Giáo đã ban hành Văn bản số 2020/UBND-TP ngày 13/12/2019 về việc triển khai thực hiện Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/01/2019 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Tình hình bảo đảm các điều kiện cho việc thi hành pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

2.1. 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

UBND huyện đã chỉ đạo Trung tâm Quản lý đất đai cử cán bộ tham gia đầy đủ các lớp tập huấn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp tổ chức.

2.2. Bảo đảm nguồn lực để thi hành các quy định của pháp luật

- Về tổ chức bộ máy: Hiện tại Trung tâm Quản lý đất đai có 08 biên chế, trong đó có 01 kế toán, 01 Lãnh đạo phụ trách Trung tâm thuộc là Phó Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện kiêm nhiệm.

- Trung tâm Quản lý đất đai huyện đã bố trí cán bộ có chuyên môn, nghiệp vụ để thực hiện việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đảm bảo thực hiện kịp thời, nhanh chóng, đúng quy định của pháp luật, đáp ứng nhu cầu trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn huyện.

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.

3.1. Việc niêm yết công khai các thủ tục hành chính về đăng ký biện pháp bảo đảm tại nơi tiếp nhận hồ sơ: Được niêm yết công khai tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (100% hồ sơ về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đều nộp trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện).

3.2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký

a) Về thành phần hồ sơ đăng ký

- Được thực hiện theo Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; 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 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Trường hợp hồ sơ đăng ký hợp lệ, cán bộ tiếp nhận vào sổ tiếp nhận, cấp cho người yêu cầu đăng ký Phiếu hẹn kết quả. Trường hợp hồ sơ đăng ký không hợp lệ, cán bộ tiếp nhận hướng dẫn để người đăng ký trực tiếp hoàn thiện hồ sơ theo quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền của cơ quan đăng ký: Trung tâm quản lý đất đai huyện Tuần Giáo thực hiện việc đăng ký đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu.

- Các trường hợp đăng ký thế chấp: Chủ yếu là đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân.

- Việc kê khai đơn/phiếu yêu cầu đăng ký và đối chiếu nội dung kê khai trên đơn/phiếu với thông tin trong hợp đồng thế chấp và thông tin lưu giữ tại trung tâm Quản lý đất đai: Cơ bản việc kê khai đơn/ phiếu yêu cầu đăng ký đã được các hộ gia đình cá nhân kê khai đầy đủ, rõ ràng, và chính xác. Tuy nhiên vẫn còn có một số trường hợp kê khai chưa đầy đủ và chưa đúng so với thông tin đã ghi trong giấy chứng nhận. Các thông tin trong hợp đồng cơ bản là đúng so với thông tin trên giấy chứng nhận đã được cấp, tuy nhiên vẫn còn có trường hợp ghi chưa được đầy đủ, không chính xác phải làm lại hồ sơ.

- Số lượng hồ sơ yêu cầu bổ sung giấy tờ: **Không**.

- Số lượng hồ sơ yêu cầu sửa lại tên hoặc nội dung trong hợp đồng thế chấp trong thành phần hồ sơ đăng ký: **Không**.

b) Thời hạn giải quyết hồ sơ

Được thực hiện theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Từ 01/01/2017 hết tháng 6 năm 2020 không có hồ sơ nào quá hạn.

c) Các trường hợp từ chối đăng ký: Không.

d) Việc chứng nhận trên đơn/phiếu yêu cầu đăng ký

Trung tâm Quản lý đất đai ghi rõ giấy chứng nhận số phát hành, số vào sổ cấp giấy, số hồ sơ do UBND huyện cấp ngày tháng năm mang tên của người đăng ký.

đ) Việc lưu hồ sơ tại cơ quan đăng ký

Chưa có phần mềm cơ sở dữ liệu trên địa bàn huyện nên hồ sơ hiện đang được lưu thủ công tại Trung tâm Quản lý đất đai.

3.3 . Việc cung cấp cấp thông tin về biên pháp bảo đảm: Không.

3.4. Việc thu phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

Việc thu lệ phí đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh và Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND tỉnh. Từ 01/01/2017 đến hết tháng 6 năm 2020 không có hồ sơ đăng ký thế chấp được miễn lệ phí đăng ký và không có hộ gia đình, cá nhân nào có đơn yêu cầu cung cấp thông tin tại Trung tâm quản lý đất đai.

4. Đánh giá những kết quả đã đạt được trong công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Trung tâm quản lý đất đai đã bố trí 01 cán bộ giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhằm giải quyết kịp thời nhu cầu cấp thiết của hộ gia đình, cá nhân khi đến giao dịch, không để hồ sơ tồn đọng. Các hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND huyện.

- Trung tâm quản lý đất đai thường xuyên trao đổi, kiểm tra, hướng dẫn về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của những ngân hàng khi hộ gia đình cá nhân vay vốn nhằm phát hiện và sửa chữa kịp thời các sai sót trong quá trình kê khai tại Đơn/ Phiếu yêu cầu đăng ký cũng như trong hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, còn hướng dẫn, giải đáp qua điện thoại cho một số Chi nhánh Ngân hàng đối với từng vụ việc cụ thể. Do vậy, trong thời gian qua, chất lượng và hiệu quả trong việc thực hiện thủ tục về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được nâng cao, đảm bảo về chất lượng công việc, không có hồ sơ quá hạn.

- Cụ thể từ 01/01/2017 đến hết tháng 6 năm 2020 đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là 1.877 hồ sơ thu về 107.140.000đ (*Bằng chữ: Một trăm linh bảy triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn*) cụ thể như sau:

Năm 2017: Tổng đăng ký giao dịch 466 hồ sơ thu về 26.120.000đ

+ Trong đó: Đăng ký thế chấp 280 hồ sơ và xóa thế chấp 186 hồ sơ.

Năm 2018: Tổng đăng ký giao dịch 607 hồ sơ thu về 36.200.000đ

+ Trong đó: Đăng ký thế chấp 401 hồ sơ và xóa thế chấp 206 hồ sơ.

Năm 2019: Tổng đăng ký giao dịch 588 hồ sơ thu về 33.480.000đ

+ Trong đó: Đăng ký thế chấp 362 hồ sơ và xóa thế chấp 226 hồ sơ.

Từ tháng 1- hết tháng 6 năm 2020: Tổng đăng ký giao dịch 216 hồ sơ thu về 11.340.000đ

+ Trong đó: Đăng ký thế chấp 117 hồ sơ và xóa thế chấp 99 hồ sơ.

*** Một số vướng mắc trong triển khai thực hiện**

- Từ 01/01/2017 đến 31/12/2019 việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo thông tư 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện có 1 số nội dung trong Thông tư quy định thiếu tính khả thi, không thực hiện trong thực tiễn, cụ thể: Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT quy định “*Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a,b,c,d,đ,g và h Khoản 1 Điều 4 của Thông tư này có hiệu lực kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung đăng ký vào Sổ địa chính*”. Tuy nhiên hiện nay, hồ sơ địa chính trên địa bàn huyện Tuần Giáo được xây dựng ở nhiều thời điểm khác nhau, do đó hồ sơ không đồng bộ, theo nhiều biểu mẫu khác nhau, một số đơn vị hành chính có sự thay đổi không được cập nhật thường xuyên; do đó nếu đăng ký vào Sổ địa chính là hết sức khó khăn, không thực hiện được trong thực tiễn.

- Từ 01/01/2020 việc thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài

sản gắn liền với đất. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện vẫn còn có một số ngân hàng chưa thực hiện theo đúng mẫu phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp và mẫu yêu cầu xóa đăng ký thế chấp. Nội dung ghi trong đơn chưa đầy đủ, còn thiếu thông tin. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã phải yêu cầu hộ gia đình, cá nhân làm lại phiếu yêu cầu đăng ký và phiếu yêu cầu xóa đăng ký trước khi tiếp nhận hồ sơ.

- Việc kết nối dữ liệu và chia sẻ thông tin về tài sản thế chấp giữa cơ quan đăng ký, các tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án và Tòa án chưa được thực hiện.

- Việc đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai và đăng ký thế chấp tài sản đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận theo quy định tại Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT còn có nhiều cách hiểu chưa đúng, chưa thống nhất.

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho công tác đăng ký chưa đảm bảo; hệ thống thông tin chưa được kết nối...

III. TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN

1. Tồn tại, hạn chế

- Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người dân trên địa bàn quản lý còn gặp nhiều gặp nhiều khó khăn. Cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho hoạt động của Trung tâm quản lý đất đai còn hạn chế.

- Các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh, huyện chưa cập nhật kịp thời các văn bản hướng dẫn về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đặc biệt là việc cập nhật các loại mẫu đơn/ Phiếu yêu cầu đăng ký và xóa thế chấp. Do đó dẫn đến một số nội dung ghi trong đơn (Phiếu), hợp đồng thiếu, không khớp với nội ghi trong giấy chứng nhận phải làm lại nhiều lần.

- Người yêu cầu đăng ký chưa nắm vững các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Nguyên nhân

- Hệ thống văn bản pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm thay đổi, địa bàn rộng, biên chế thực hiện công tác chuyên môn còn thiếu nên công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật và tập huấn nghiệp vụ chưa kịp thời.

- Sự phối hợp trong công tác đăng ký thế chấp giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan, còn chưa kịp thời, chưa thống nhất. Các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh, huyện chưa kịp thời cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, nên trong quá trình thực hiện vẫn còn nhiều sai sót phải điều chỉnh.

IV. GIẢI PHÁP VÀ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Giải pháp

- Tiếp tục tổ chức tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Rà soát các quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để kịp thời kiến nghị sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung trong mẫu, biểu cho phù hợp với thực tiễn.

- Bổ sung kinh phí, cơ sở vật chất và các trang thiết bị cần thiết phục vụ cho hoạt động quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Các tổ chức tín dụng, các tổ chức hành nghề công chứng, UBND các xã, thị trấn thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Đề xuất, kiến nghị

Để nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác đăng ký giao dịch bảo đảm trên địa bàn trong thời gian tới kiến nghị:

- Đưa ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký, cung cấp thông tin về đăng ký, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tư pháp rà soát các văn bản, bổ sung khắc phục những bất cập, mâu thuẫn, chồng chéo trong thực tiễn để áp dụng thống nhất. Cụ thể: Bãi bỏ việc ghi nội dung đăng ký vào Sổ địa chính (trừ trường hợp những đơn vị đo đạc chính quy có đầy đủ dữ liệu) theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTNMT.

- Thường xuyên mở các lớp tập huấn nghiệp vụ tại cấp huyện để tập huấn chuyên sâu cho cán bộ cấp huyện, cấp xã về công tác đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm nâng cao nghiệp vụ chuyên môn cho đội ngũ thực hiện nhiệm vụ này ở các địa phương.

- Thường xuyên trao đổi nghiệp vụ chuyên môn để cơ quan đăng ký cũng như tổ chức, cá nhân, các tổ chức tín dụng, các tổ chức hành nghề công chứng được học tập, trao đổi và nắm bắt thông tin kịp thời để giải quyết hồ sơ nhanh, chính xác và hiệu quả, sớm xây dựng hệ thống quản lý thông tin về giao dịch bảo đảm thống nhất.

Trên đây là 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 từ 01/01/2017 đến hết tháng 6 năm 2020 trên địa bàn huyện Tuần Giáo của UBND huyện Tuần Giáo./.

Nơi nhận:

- Sở TN&MT;

- Lưu: VT./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Văn Đức