

nh**quang**&associates

**XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN
CÁC CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC
GIA VỀ TÀI SẢN PHỤC VỤ CHO
PHÁT TRIỂN KINH TẾ TRONG
GIAI ĐOẠN HIỆN NAY VÀ
HƯỚNG TỚI KỶ NGUYÊN SỐ**

Nguyễn Hưng Quang

Thành phố Hồ Chí Minh, 07/2019



NỘI DUNG CHÍNH

Vai trò của cơ sở dữ liệu quốc gia (CSDLQG) về tài sản đối với việc bảo đảm tài sản

Tổng quan về CSDLQG ở Việt Nam

Một số tác động của CSDLQG về tài sản

Kết luận và khuyến nghị

I. VAI TRÒ CỦA CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ TÀI SẢN



ĐẦU TƯ VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Minh bạch các thông tin về đất đai sẽ giúp cho nhà đầu tư, người dân:

Yên tâm trong các hoạt động đầu tư, tạo lập tài sản của mình

Xác định được rủi ro, chi phí

Xác định khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng trong hoạt động đầu tư, tạo lập tài sản

Nhiều quốc gia đã coi việc nâng cao chất lượng minh bạch về hệ thống thông tin liên quan đến đăng ký đất đai là mục tiêu cải cách để nâng cao chất lượng quản lý đất đai nhằm tăng trưởng kinh tế

Năm 2018: Benin, Kazakhtan, Brunei, Pakistan,...

Năm 2017: Belarus, Uzbekistan, Kenie,...

Chỉ số minh bạch thông tin trong quản lý đất đai nói riêng và CSDLQG về tài sản nói chung rất được các NĐT quan tâm



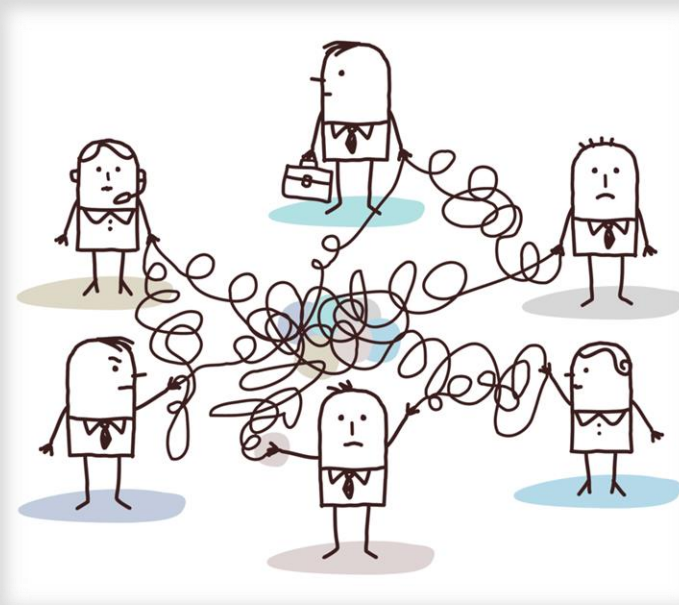
II. TỔNG QUAN VỀ CSDLQG HIỆN NAY Ở VIỆT NAM



THỰC TẾ

Có nhiều hệ thống cơ sở dữ liệu về tài sản, nhưng lại không tích hợp, ví dụ bất động sản:

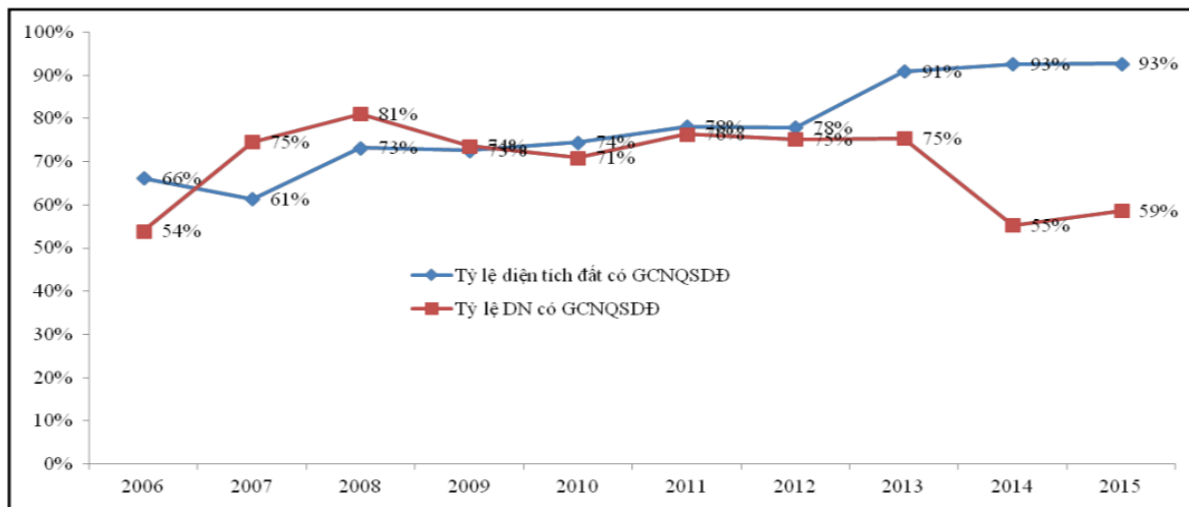
1. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia – Bộ Tài nguyên Môi trường
2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia - Bộ Xây dựng
3. Cơ sở dữ liệu về đất lâm nghiệp thuộc các khu rừng đặc dụng - Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn



THỰC TẾ

Ở Việt Nam, xét về hình thức, các quy định hiện hành về hệ thống thông tin liên quan tới quản lý đất đai được coi là khá toàn diện và đầy đủ

Tỷ lệ doanh nghiệp có GCNQSDĐ từ 2006-2015

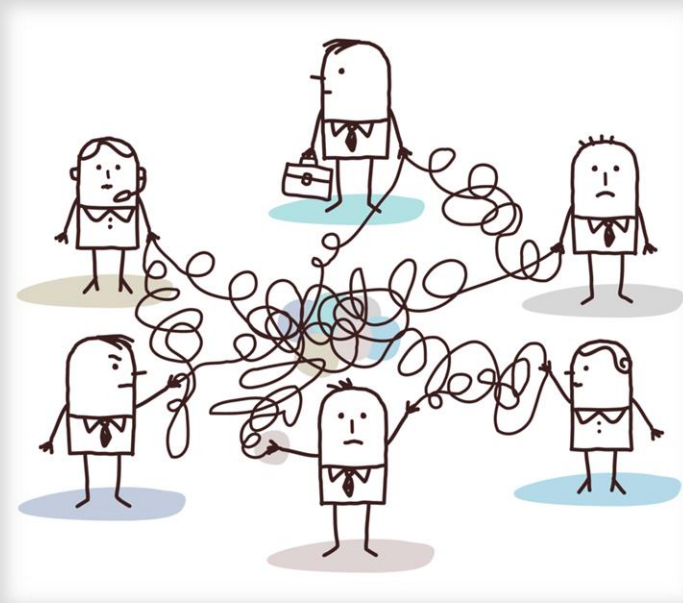


Nguồn: Số liệu Bộ Tài nguyên – Môi trường³

Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên Môi trường, số lượng GCNQSDĐ của Việt Nam được cấp đạt tỷ lệ rất cao

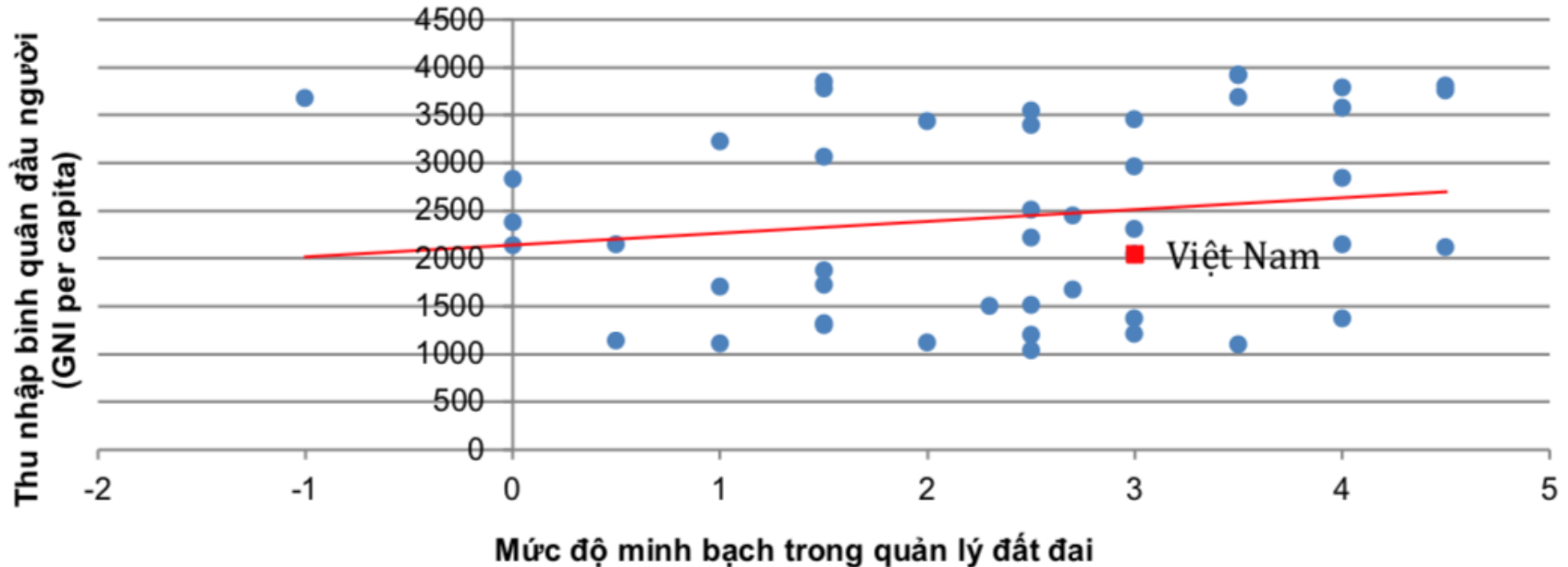
THỰC TẾ

Tuy nhiên, theo đánh giá của các doanh nghiệp thì chỉ số mức độ bao phủ địa lý trong quản lý đất đai của Việt Nam vẫn thấp hơn các quốc gia khác, dù là nhóm nước có cùng thu nhập hay nhóm nước có thu nhập cao hơn. Sự khác biệt giữa báo cáo của cơ quan tài nguyên môi trường với cảm nhận của doanh nghiệp có thể là do các thông tin cung cấp cho doanh nghiệp chưa thực sự được rõ ràng đầy đủ hoặc có một khoảng cách về chất lượng thông tin về dữ liệu tài sản mà các doanh nghiệp cần.



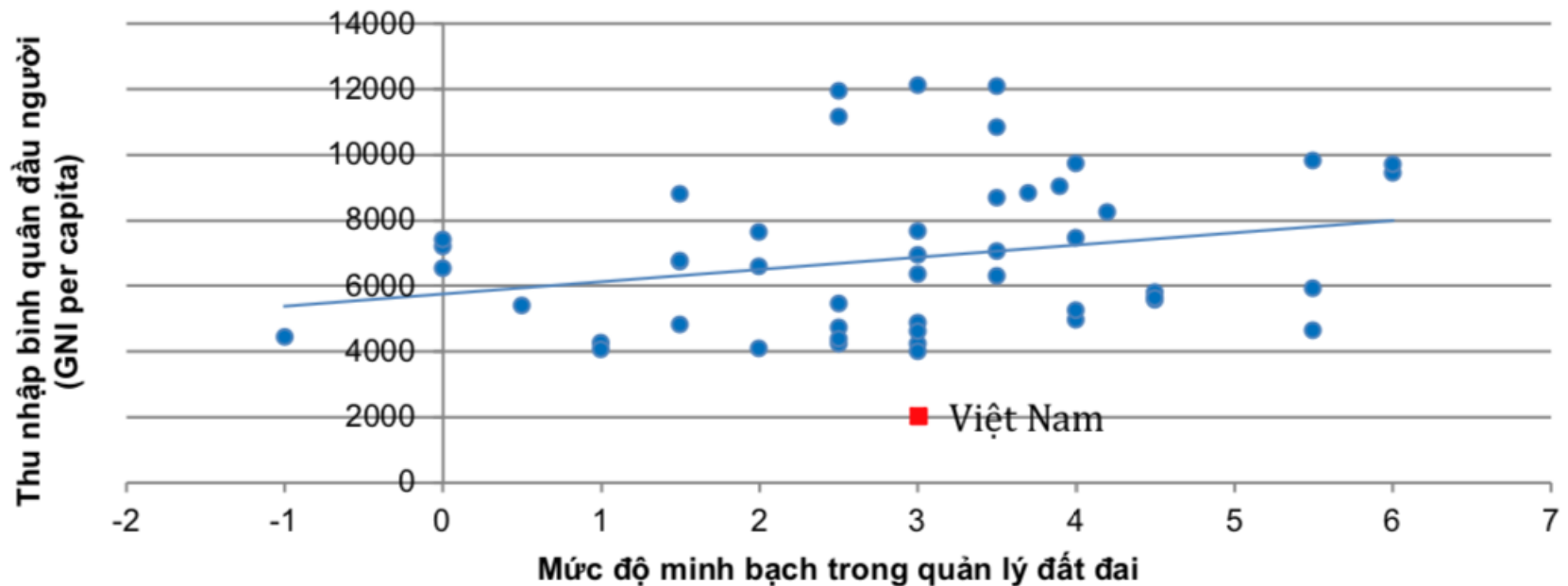
MINH BẠCH THÔNG TIN – SO VỚI CÁC NƯỚC CÓ THU NHẬP TRUNG BÌNH THẤP

Hình 2. Tương quan giữa mức độ minh bạch trong quản lý đất đai và phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình thấp



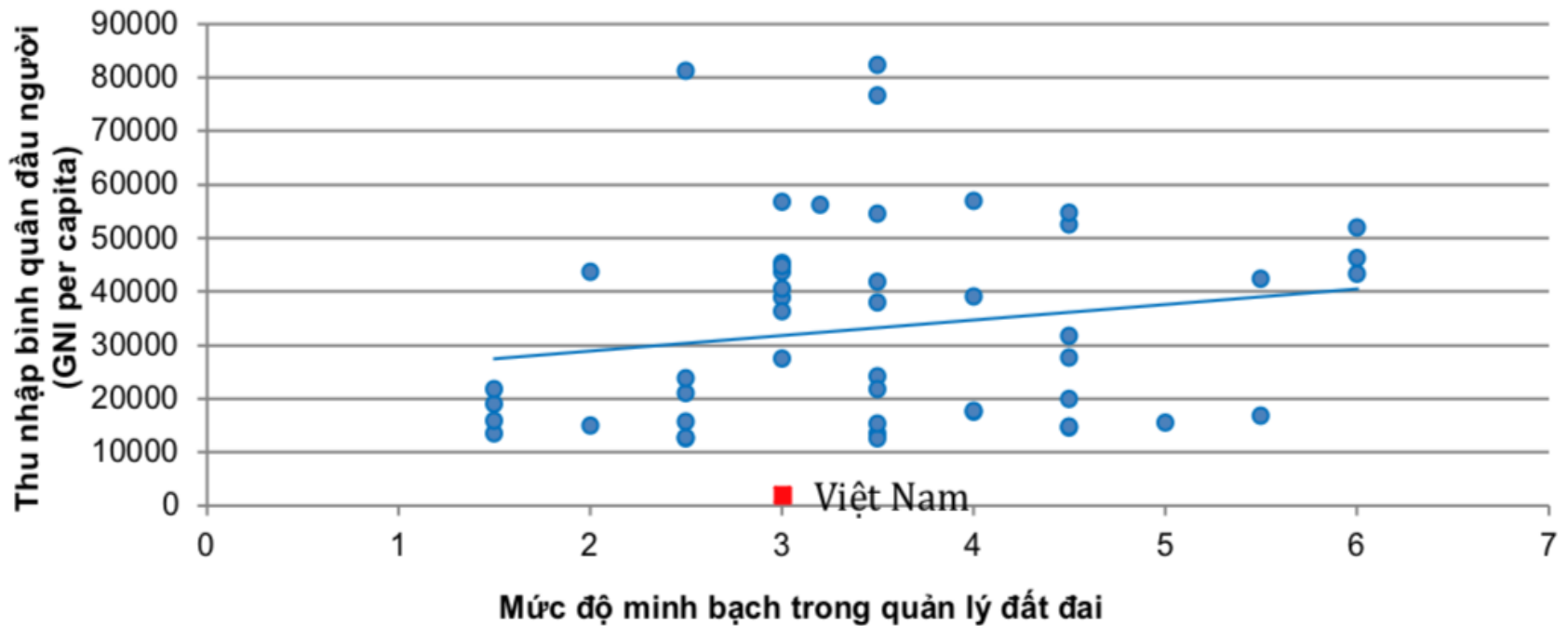
MINH BẠCH THÔNG TIN – SO VỚI CÁC NƯỚC CÓ THU NHẬP TRUNG BÌNH CAO

Hình 3. Tương quan giữa mức độ minh bạch trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước có thu nhập trung bình cao



MINH BẠCH THÔNG TIN – SO VỚI CÁC NƯỚC CÓ THU NHẬP CAO

Hình 4. Tương quan giữa mức độ minh bạch trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập cao



III. MỘT SỐ TÁC ĐỘNG CỦA CSDLQG VỀ TÀI SẢN

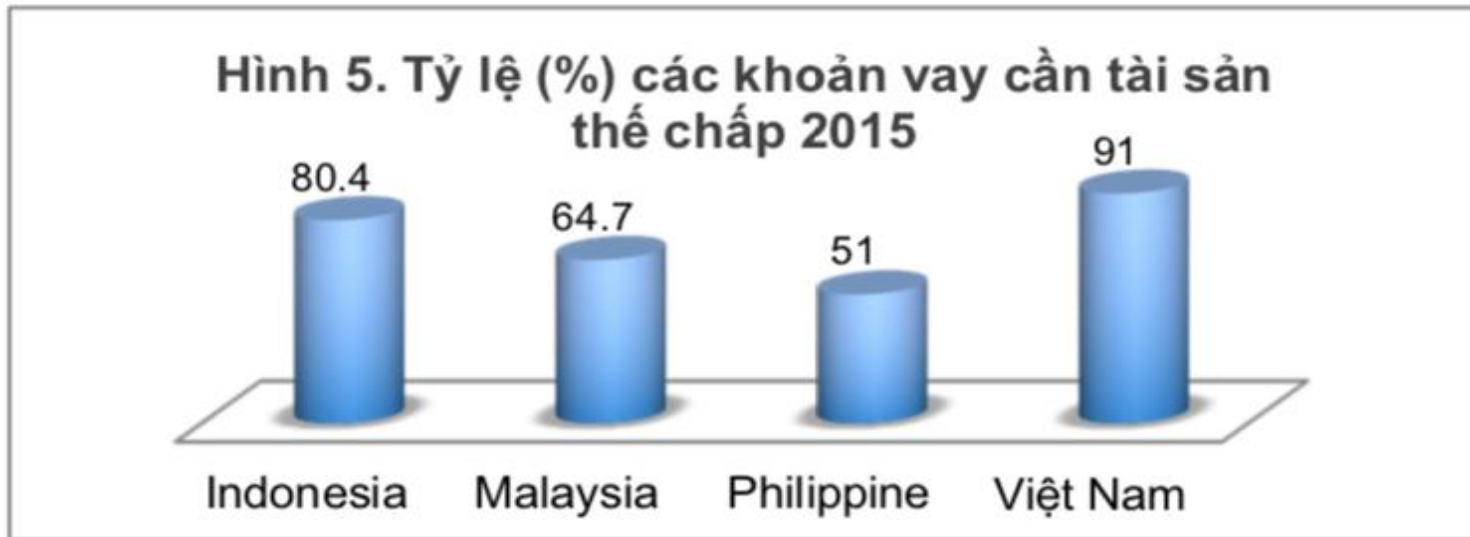


TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH TÀI SẢN CHÍNH THỨC VÀ THỊ TRƯỜNG PHI CHÍNH THỨC

Nếu thông tin về tài sản được minh bạch và có cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản thì sẽ thúc đẩy thị trường giao dịch tài sản chính thức và hạn chế thị trường phi chính thức. Việc thiếu thông tin về các dự án bất động sản trên thực tế đã dẫn tới sự ra đời của hàng loạt các dự án “ma”, dự án “khổng” như vụ việc gần đây về rao bán bất động sản không đúng sự thật tại một số địa phương.



TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP



Nguồn: Nghiên cứu khảo sát doanh nghiệp 2015 – Ngân hàng Thế giới

Các tổ chức tín dụng ở Việt Nam đòi hỏi các khoản vay phải có tài sản bảo đảm cao hơn so với một số nước trong khu vực. Do đó, tài sản có giấy chứng nhận là nhân tố quan trọng đối với doanh nghiệp tiếp cận tài chính để kinh doanh

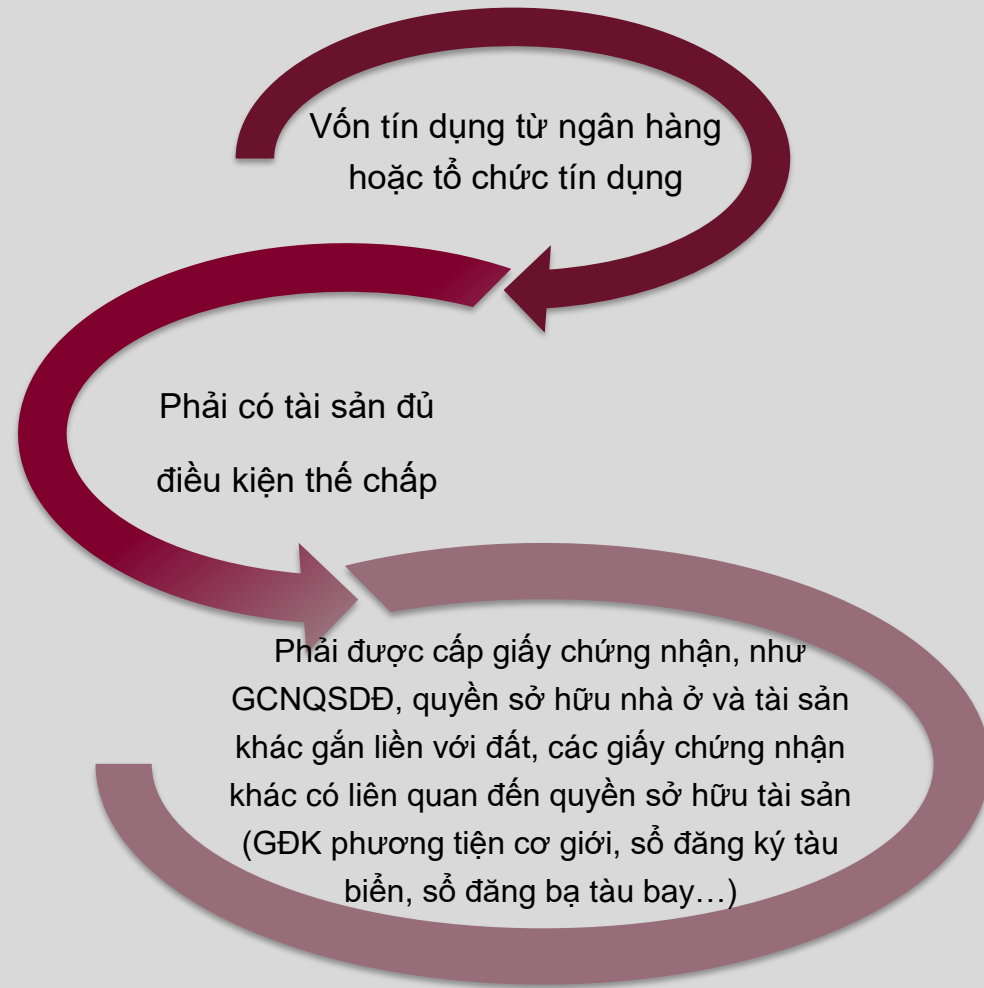
TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP (tiếp)

Đánh giá về môi trường kinh doanh của VCCI hàng năm qua báo cáo về Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) cũng có kết quả tương tự. Dù doanh nghiệp ở bất kỳ quy mô nào (siêu nhỏ, nhỏ, vừa và lớn) thì yêu cầu phải có tài sản thế chấp khi vay vốn là rất cao (từ 80%-96% kể từ năm 2011-2015). Theo nghiên cứu này, các doanh nghiệp siêu nhỏ, nhỏ và vừa có tỷ lệ yêu cầu phải có tài sản thế chấp cao hơn các doanh nghiệp lớn. Như vậy, có thể thấy việc đăng ký tài sản giúp cho người dân, doanh nghiệp có thể dễ dàng tiếp cận hơn các nguồn lực dành cho sản xuất kinh doanh.



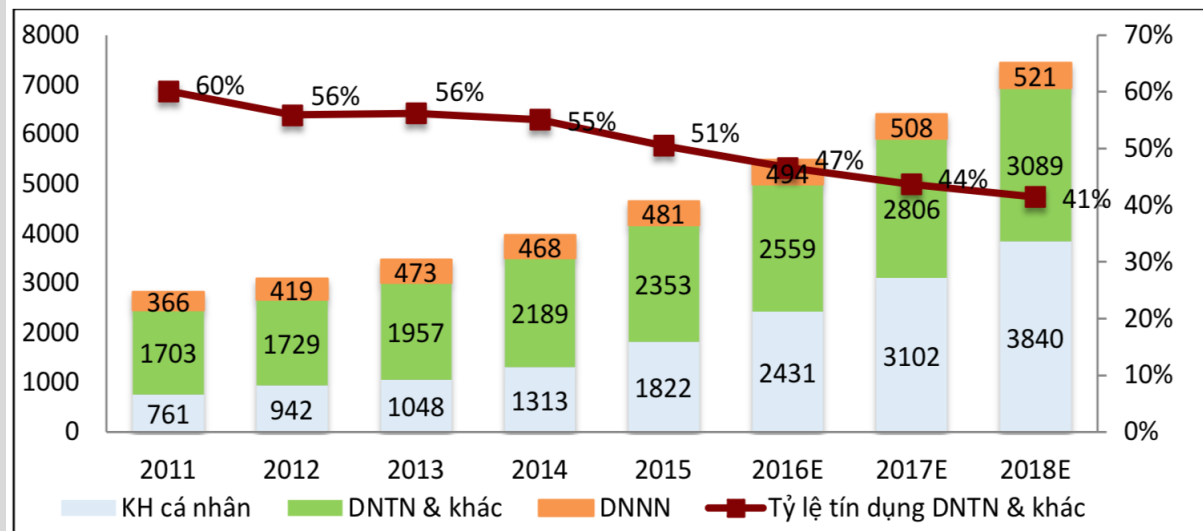
TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP (tiếp)

Yêu cầu khi tiếp cận vốn tín dụng từ ngân hàng/tổ chức tín dụng



TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP (tiếp)

Vốn tín dụng dành cho DNTN và các thành phần kinh tế (nghìn VND, %)



Nguồn: NHNN và Ngân hàng Credit Suisse¹⁴.

Thực tiễn cho thấy tỷ lệ doanh nghiệp ở khu vực tư nhân (DNTN) tiếp cận vốn tín dụng từ ngân hàng ngày một giảm so với các doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế khác. Tỷ lệ giảm sút này có thể bắt nguồn từ một số nguyên nhân, như: số lượng doanh nghiệp được thành lập mới ngày một nhiều, doanh nghiệp không có các tài sản đáp ứng các điều kiện về cho vay từ định chế tài chính, thủ tục cho vay của các ngân hàng còn rườm rà, doanh nghiệp còn phải trả chi phí không chính thức cho cán bộ ngân hàng để được tiếp cận nguồn tín dụng...

TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP (tiếp)

*Doanh nghiệp tư nhân (chủ yếu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ) chưa có nhiều cơ hội tiếp cận.
Thực tiễn này là một khó khăn đáng kể cho người dân, doanh nghiệp trong các hoạt động sản xuất và kinh doanh*

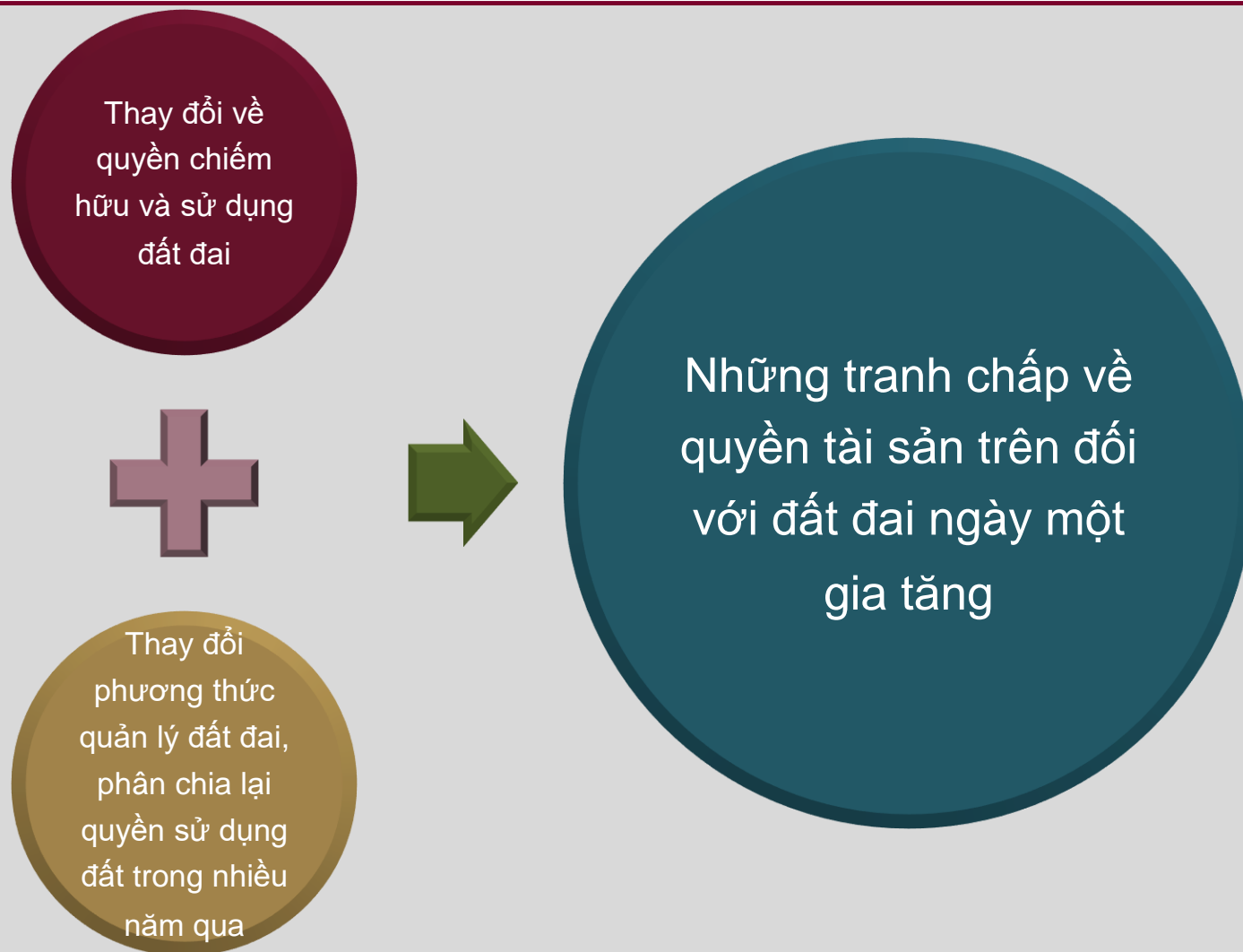


TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KHẢ NĂNG TIẾP CẬN TÍN DỤNG CỦA NGƯỜI DÂN, DOANH NGHIỆP (tiếp)



Cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất hoặc tích hợp về bất động sản sẽ giúp cho người dân, doanh nghiệp có thể dễ dàng tiếp cận hơn với các nguồn lực dành cho sản xuất kinh doanh. Ngân hàng, toà án và các cơ quan nhà nước khác có thể kiểm tra dễ dàng các thông tin về tài sản của người dân, doanh nghiệp trong việc ký kết, thực thi và giải quyết tranh chấp các hợp đồng tín dụng.

TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI VIỆC BẢO ĐẢM THỰC THI HỢP ĐỒNG (tiếp)



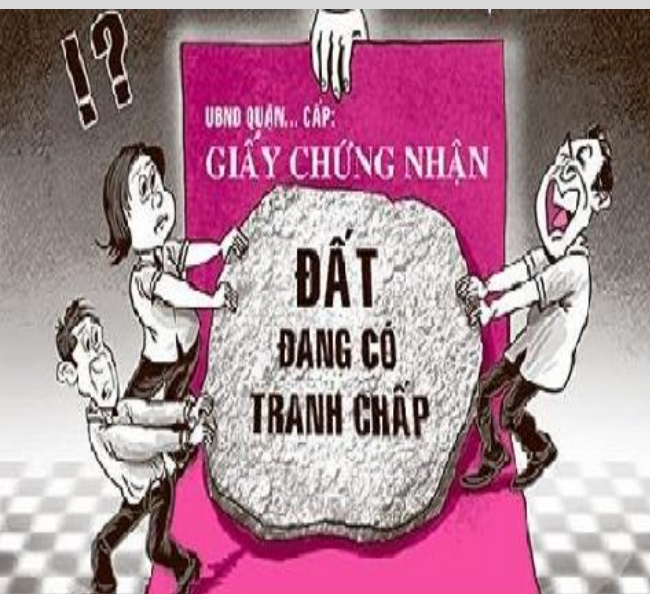
TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI VIỆC BẢO ĐẢM THỰC THI HỢP ĐỒNG

Thời gian Thực thi hợp đồng tại một số quốc gia – Báo cáo Môi trường Kinh doanh (2018)

Năm 2018	Trung Quốc	Ấn Độ	Singapore	Thái Lan	Malaysia	Lào	Myanmar	Campuchia	Việt Nam
Thời gian giải quyết vụ án (ngày)	485	1.445	164	420	425	443	1160	483	400
Thụ lý	35	45	6	60	35	30	65	63	50
Xét xử và tuyên án	210	1.095	118	260	270	278	815	250	200
Thi hành án	240	305	40	100	120	135	280	170	150

Trong giai đoạn hiện nay, việc bảo đảm thực thi hợp đồng tại Việt Nam gặp nhiều vấn đề trong quá trình giải quyết tranh chấp (toà án, trọng tài) và quá trình thi hành án sau khi có phán quyết, đặc biệt là thời gian xác minh tài sản của đương sự.

TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI VIỆC BẢO ĐẢM THỰC THI HỢP ĐỒNG (tiếp)



Chỉ tính từ năm 2009-2011, Việt Nam có khoảng **700.000** vụ khiếu kiện liên quan đến đất đai, chiếm khoảng 70% các khiếu kiện hành chính kể từ khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực. Theo khảo sát của Hội Luật gia Việt Nam, **43%** người dân cho rằng “*khiếu nại, tranh chấp về đất đai là vấn đề nóng tại địa phương*” nơi họ sinh sống. Số người có tranh chấp về đất đai liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất là **22%** và tranh chấp về đất giáp ranh là **27%**, chiếm tỷ lệ cao thứ hai và thứ nhất trong các loại tranh chấp đất đai trong năm 2012. Tương tự như vậy, tranh chấp về giấy CNQSDĐ và tranh chấp đất giáp ranh đều là **27%** trong năm giai đoạn 2013-2015, cũng là cao nhất trong các loại tranh chấp giai đoạn này. Đây là những loại tranh chấp có liên quan nhiều tới hoạt động đăng ký đất đai ở địa phương. Khiếu kiện và tranh chấp về đất đai sẽ còn là một thách thức xã hội cần phải giải quyết trong thời gian tới một cách căn bản. Do đó, hoàn thiện các quy định pháp luật về đăng ký đất đai vẫn rất cần thiết

IV. KẾT LUẬN VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ



CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA THỐNG NHẤT HOẶC TÍCH HỢP

Từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất hoặc tích hợp về bất động sản



Hoàn thiện cả khung pháp lý cho việc chia sẻ và kết nối các cơ quan nhà nước với nhau

Hoàn thiện khung pháp lý cho việc định danh và xác thực điện tử, khung pháp lý cho việc bảo mật thông tin của cá nhân, tổ chức

nh**quang**&associates

Cảm ơn!

Email: quang@nhquang.com
Web: www.nhquang.com

