



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

MỘT SỐ TÁC ĐỘNG LỚN KHI THAY ĐỔI PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN TẠI VIỆT NAM

Nguyễn Hưng Quang

VPLS NHQuang&Cộng sự

Chuyên gia Dự án USAID GIG



PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

CÁC KHÍA CẠNH TÁC ĐỘNG



Tác động
kinh tế

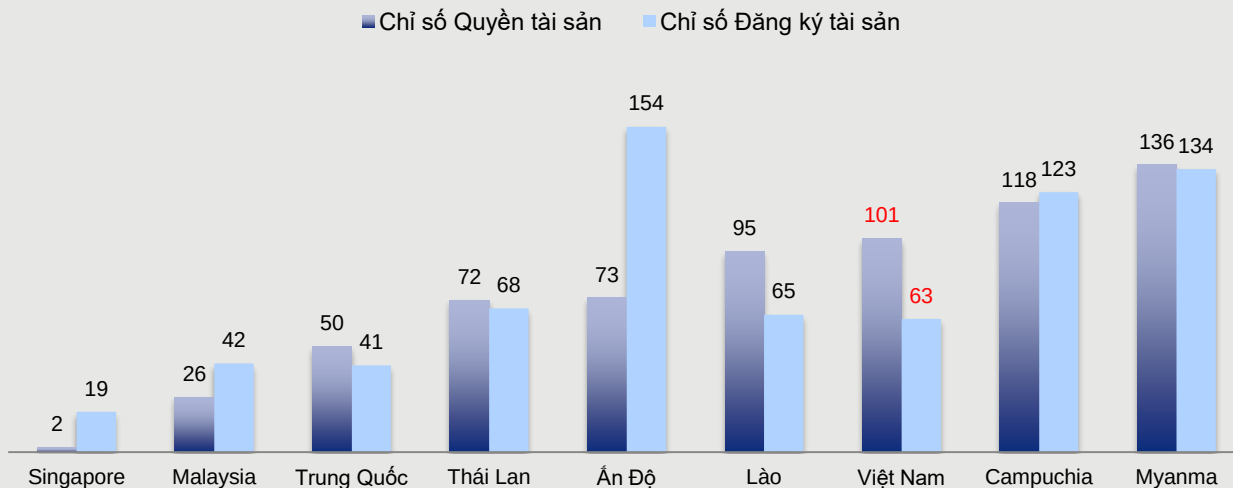
Tác động
xã hội

Tác động
hệ thống
pháp luật

TÁC ĐỘNG KINH TẾ

- Hoạt động đăng ký tài sản có mối quan hệ chặt chẽ với phát triển kinh tế và môi trường kinh doanh
- Nghiên cứu của Diễn đàn kinh tế thế giới (World Economic Forum) về Chỉ số cạnh tranh toàn cầu (Global Competitive Index) năm 2014-2015 dựa trên khảo sát ý kiến của những người điều hành doanh nghiệp: Việt Nam đứng thứ 101 trên 144 quốc gia về chỉ số “Quyền tài sản”

So sánh về thứ hạng Chỉ số Quyền tài sản và Chỉ số Đăng ký tài sản của Việt Nam với một số nước trong khu vực

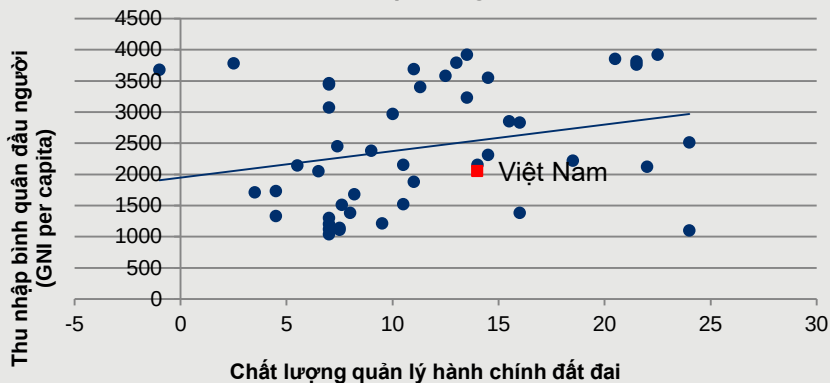


TÁC ĐỘNG KINH TẾ

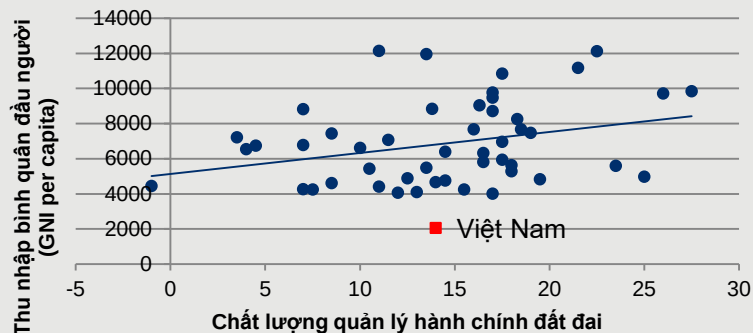
Tác động tới tăng trưởng kinh tế

Chất lượng quản lý hành chính về đất đai của Việt Nam thấp hơn nhiều nước dù là so với các quốc gia có cùng thu nhập hay các quốc gia có mức thu nhập đầu người cao hơn

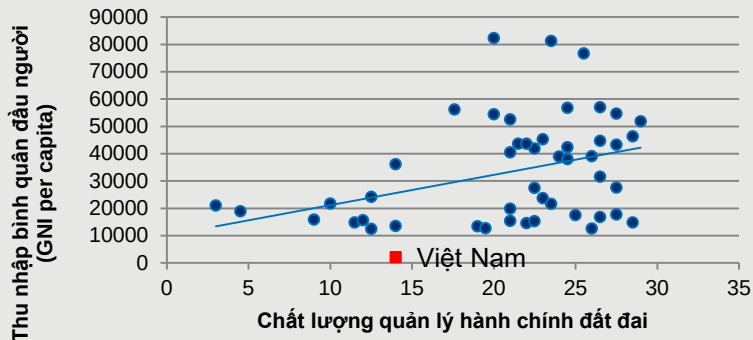
Tương quan giữa chất lượng quản lý hành chính đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình thấp



Tương quan giữa chất lượng quản lý hành chính đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình cao



Tương quan giữa chất lượng quản lý hành chính đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập cao



TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới tăng trưởng kinh tế



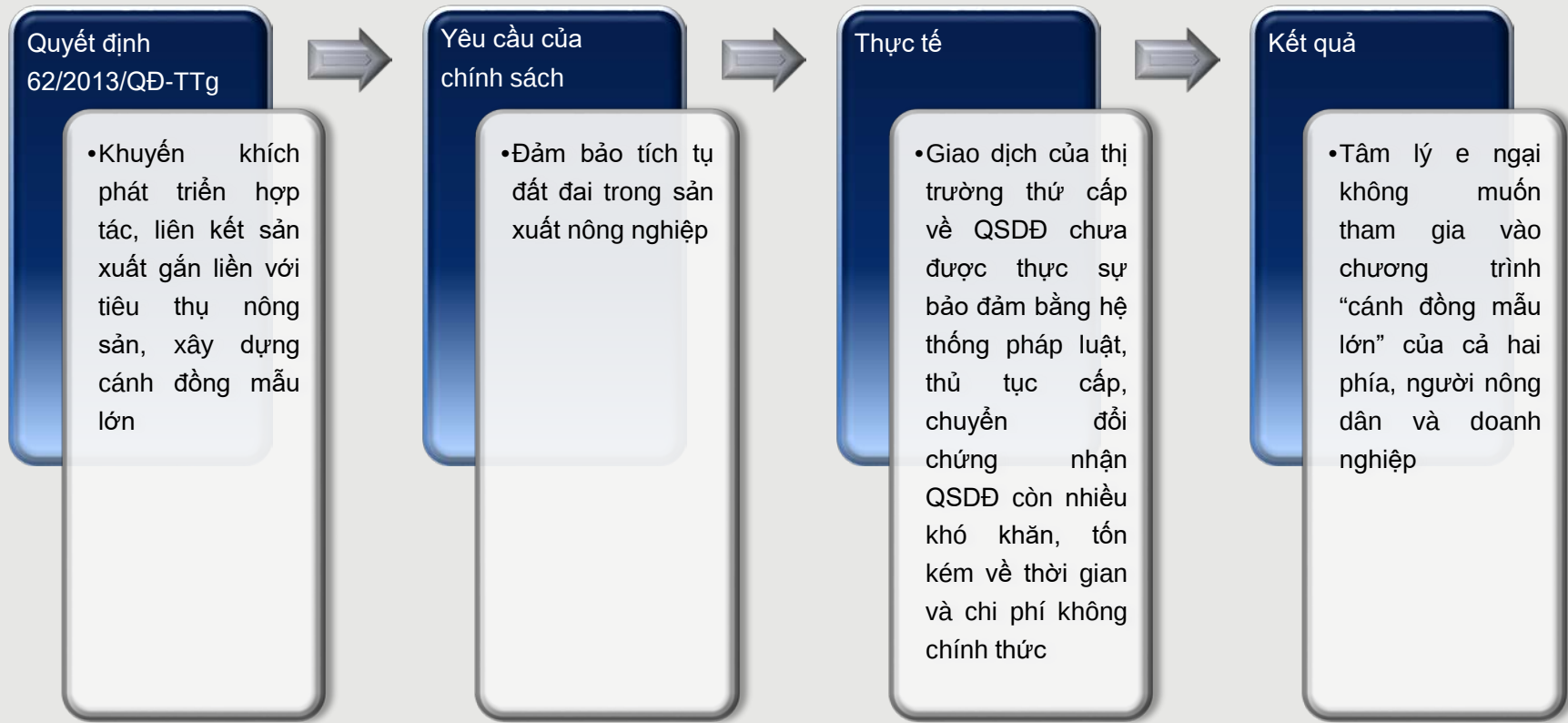
Tỷ lệ bình quân doanh nghiệp ngoài quốc doanh trong cả nước gặp cản trở về tiếp cận đất đai hoặc mặt bằng kinh doanh năm 2015 chiếm đến gần 72%. Đặc biệt, tại Hà Nội là 90%, Tp. Hồ Chí Minh là 82%.

Nhiều doanh nghiệp phải chấp nhận trả các chi phí không chính thức. Đối với các địa phương càng nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về tiếp cận đất đai thì mức chi phí không chính thức càng cao.

Tăng thêm chi phí đầu tư, kinh doanh và rủi ro cho doanh nghiệp, ảnh hưởng tới số lượng doanh nghiệp thành lập mới

TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới chính sách phát triển nông nghiệp, nông thôn mới



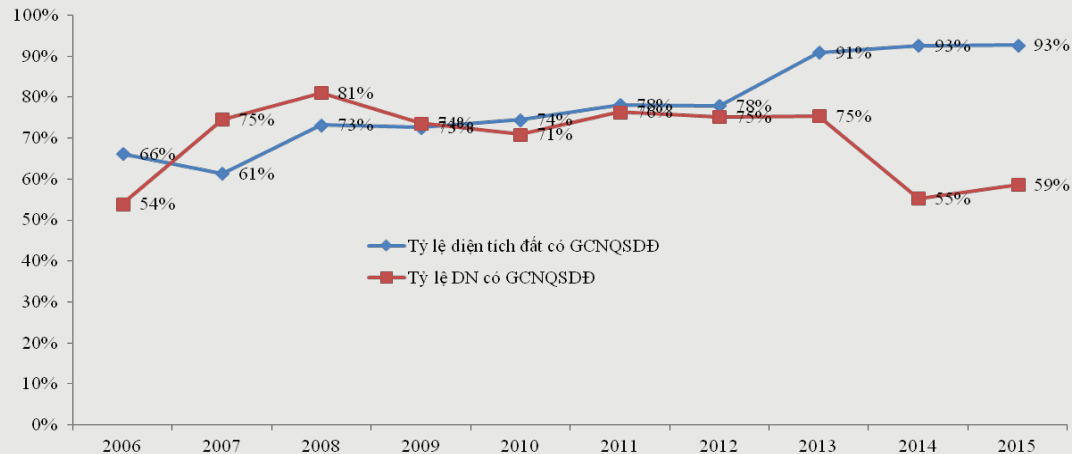
TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới thị trường giao dịch tài sản chính thức và phi chính thức

Tình trạng “đất trống” để Nhà nước có thể cấp mới là không còn nhiều trong khi số lượng doanh nghiệp thành lập mới ngày càng tăng. Vấn đề này dẫn đến tình trạng tỷ lệ doanh nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để kinh doanh ngày một giảm đi.

Tỷ lệ doanh nghiệp có GCNQSDĐ từ 2006-2015

Nguồn: Số liệu Bộ Tài nguyên – Môi trường

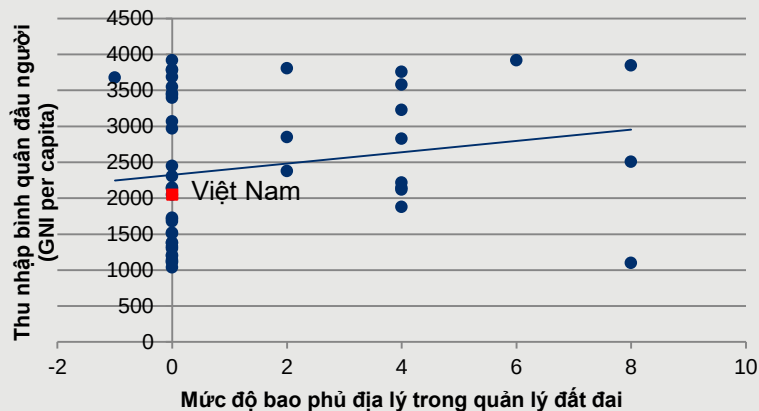


TÁC ĐỘNG KINH TẾ

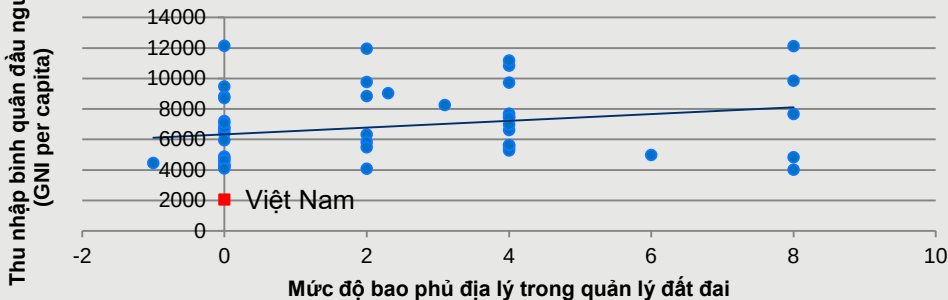
Tác động tới thị trường giao dịch tài sản chính thức và phi chính thức

Mức độ bao phủ địa lý của Việt Nam so với các quốc gia khác vẫn còn thấp hơn rất nhiều

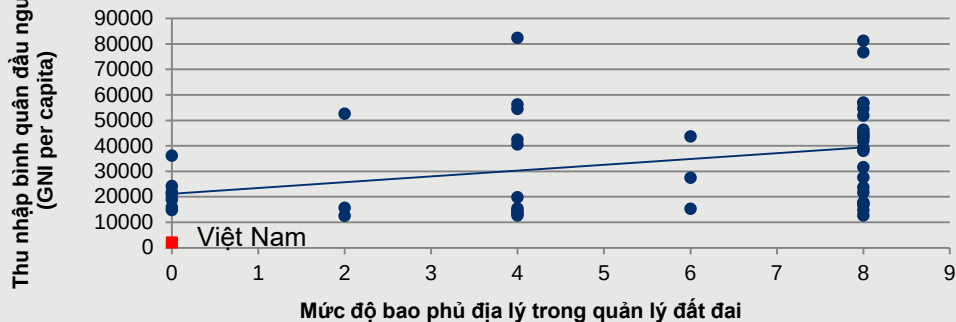
Tương quan giữa độ bao phủ địa lý trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình thấp



Tương quan giữa mức độ bao phủ địa lý trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình cao



Tương quan giữa mức độ bao phủ địa lý trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập cao

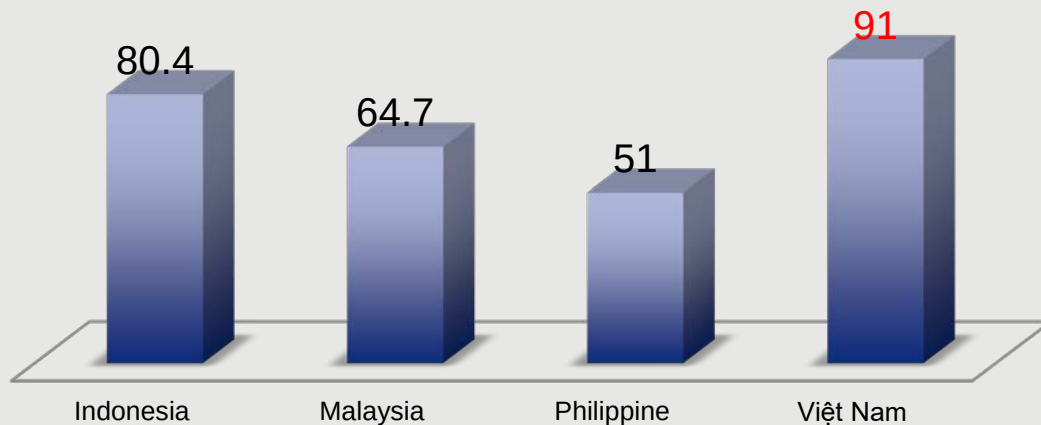


TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới thị trường giao dịch tài sản chính thức và phi chính thức

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 → Tiếp cận tài chính là nhân tố cản trở kinh doanh lớn nhất.

Tỷ lệ (%) các khoản vay cần tài sản thế chấp 2015

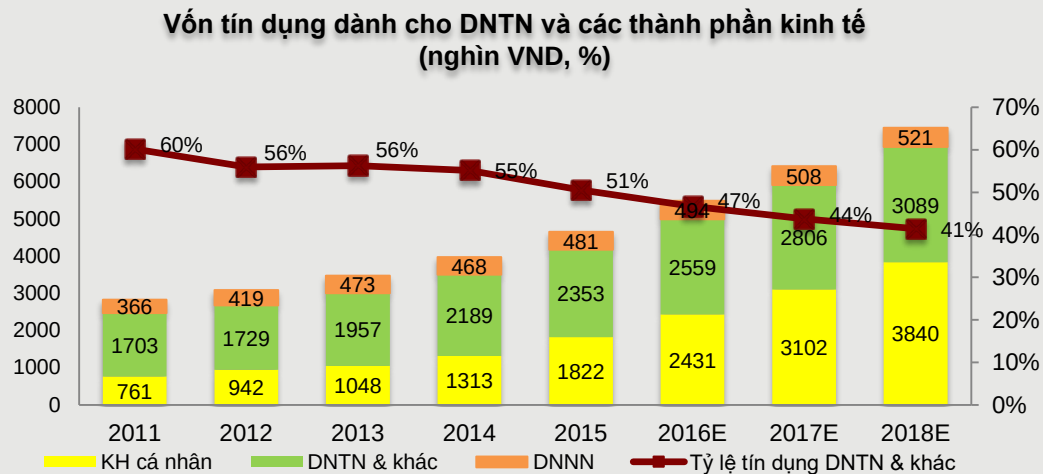


Nguồn: Nghiên cứu khảo sát doanh nghiệp 2015 – Ngân hàng Thế giới

TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới thị trường giao dịch tài sản chính thức và phi chính thức

Khó khăn về TTHC trong cấp các loại giấy chứng nhận (như GCNQSDĐ) sẽ hạn chế doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp tư nhân, trong việc tiếp cận vốn tín dụng cũng như chuyển tài sản sang vốn đầu tư sản xuất kinh doanh. Thực tiễn cho thấy tỷ lệ doanh nghiệp tư nhân tiếp cận vốn tín dụng từ ngân hàng ngày một giảm so với các doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế khác.



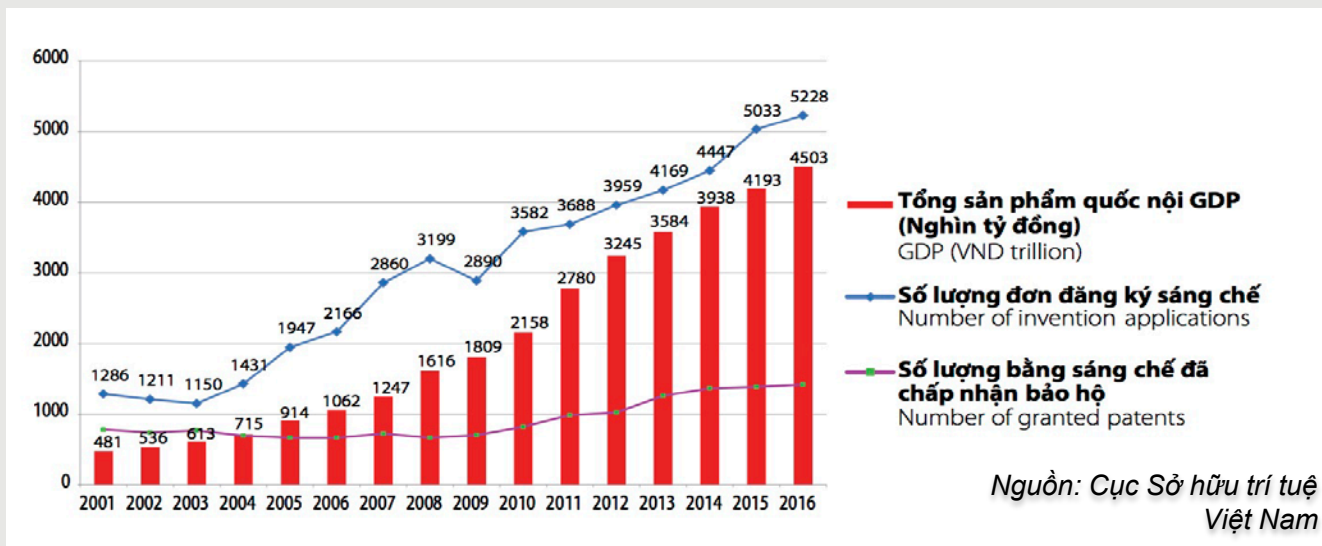
Nguồn: NHNN và Ngân hàng Credit Suisse

TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới phát triển nền kinh tế sáng tạo

Mức tăng trưởng của Việt Nam có mối quan mật thiết tới số lượng đơn đăng ký sáng chế

Mối quan hệ giữa số lượng đơn đăng ký sáng chế và bằng sáng chế
đã chấp nhận bảo hộ với tăng trưởng GDP

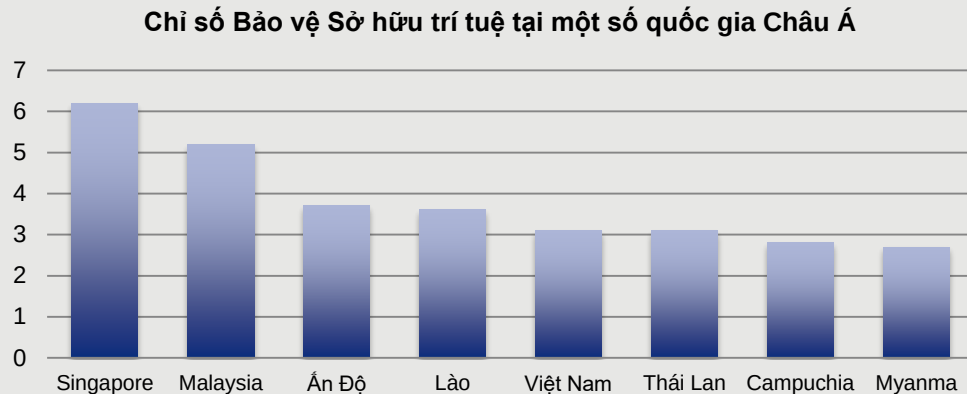


TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới phát triển nền kinh tế sáng tạo

- Các ngân hàng khi cho vay lại chưa tạo điều kiện thuận lợi đối với sử dụng tài sản vô hình như tài sản sở hữu trí tuệ (nhãn hiệu hàng hoá, sáng chế, bí quyết kinh doanh, bí quyết công nghệ, kiểu dáng công nghiệp...) là tài sản bảo đảm. Khó khăn này cũng bắt nguồn từ việc đăng ký các tài sản sở hữu trí tuệ cũng như việc định giá của loại tài sản này.
- Việt Nam có mức bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ thấp so với các nước khác ở khu vực Châu Á.

Giá trị điểm số: 1 = thấp nhất; 7 = cao nhất



Nguồn: Global Competitive Index

TÁC ĐỘNG KINH TẾ

Tác động tới bảo đảm thực thi hợp đồng

- 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
- Thời gian thực thi hợp đồng tại Việt Nam không thay đổi trong một số năm trở lại đây trong khi một số quốc gia khác đã có những cải cách nhất định về thủ tục thụ lý vụ án và thi hành án để giảm bớt thời gian cho người dân và doanh nghiệp

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

TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới quyền sở hữu về tài sản

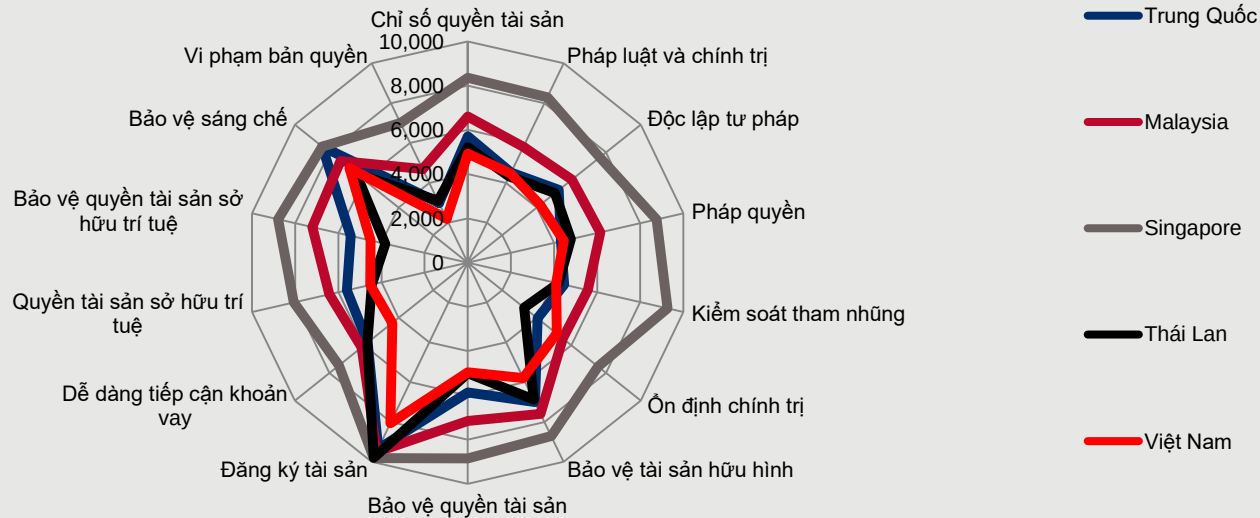
- Tính đến hết năm 2015, cả nước đã cấp 41,8 triệu GCNQSDĐ với tổng diện tích hơn 22,9 triệu hec-ta, đạt 94,9% diện tích các loại đất cần cấp và đạt 96,7% tổng số trường hợp sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy. Thành tựu về đăng ký đất đai này là một cơ sở tốt để bảo đảm quyền tài sản của người dân.
- 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, vấn đề về đăng ký đất đai vẫn cần được tiếp tục củng cố và hoàn thiện.
- Các tài sản khác (như phương tiện cơ giới, máy móc, quyền sở hữu trí tuệ, giống cây trồng...) được pháp luật bảo hộ và đăng ký theo quy định của pháp luật chuyên ngành và ngày một tốt hơn.
- Đối với các loại tài sản mới, tài sản công nghệ như tiền ảo (bitcoin) thì pháp luật Việt Nam chưa có các quy định cụ thể về việc công nhận cũng như đăng ký loại tài sản này.



TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới quyền sở hữu về tài sản

So sánh khung thể chế về chỉ số quyền tài sản của Việt Nam và một quốc gia



TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới quá trình đô thị hóa, di cư lao động và việc làm



Thay đổi về quyền sở hữu tài sản ở Việt Nam



Hơn 1 triệu hec-ta đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích phi nông nghiệp (giai đoạn 2001-2010)



Số lượng lao động làm về nghề nông ngày một giảm đi



Ảnh hưởng tới cuộc sống và việc làm của hơn 10 triệu nông dân Việt Nam

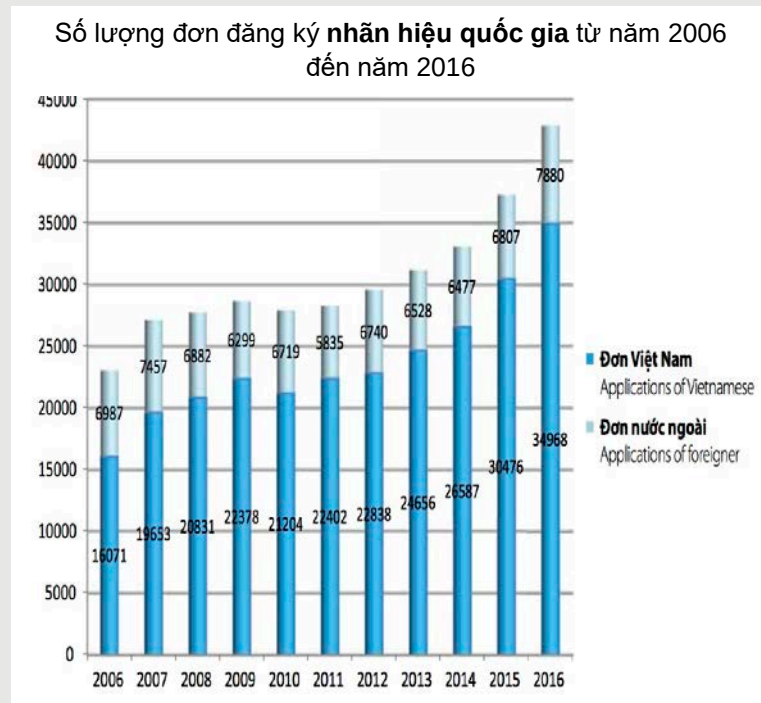
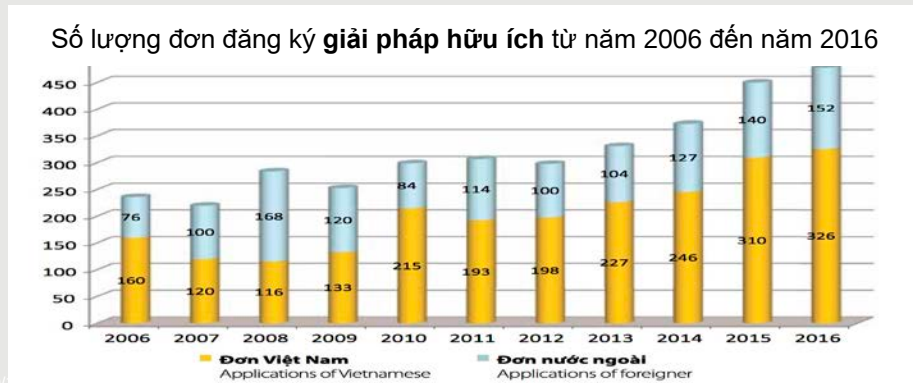


Thay đổi về cơ cấu gia đình, biến đổi vai trò giới trong gia đình, chất lượng cuộc sống

TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới năng lực sáng tạo về khoa học công nghệ

Số lượng đơn đăng ký các quyền sở hữu trí tuệ tăng theo sự phát triển về kinh tế trong những năm gần đây



Nguồn: Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam 17

TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới tính minh bạch trong quản lý nhà nước và phòng chống tham nhũng



- Luật Phòng chống tham nhũng yêu cầu những người có chức vụ quyền hạn phải có trách nhiệm kê khai tài sản.
- Tỷ lệ kê khai tài sản, thu nhập đúng thời hạn đã đạt 99,5%, công khai đạt tỷ lệ 98,3%. Qua 10 năm đã xác minh được 4.859 trường hợp, phát hiện, xử lý kỷ luật 17 người kê khai tài sản không trung thực.
- Mặc dù vậy, thực tế công tác kê khai tài sản chưa bảo đảm có được đủ thông tin về nguồn gốc tài sản. Việc này ảnh hưởng rất lớn tới việc bảo đảm quyền tài sản của người dân và doanh nghiệp.
- Việt Nam chưa có thứ hạng cao về phòng chống tham nhũng (113/170).
- Việt Nam cần phải có những nỗ lực hơn nữa để phòng, chống tham nhũng. Việc đăng ký tài sản sẽ giúp ích rất nhiều cho việc xác minh tài sản của người có chức vụ, quyền hạn cũng như nâng cao tính minh bạch trong quản lý nhà nước.

TÁC ĐỘNG XÃ HỘI

Tác động tới đảm bảo bình đẳng giới

Pháp luật hôn nhân gia đình ghi nhận quyền tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ và chồng. Pháp luật đất đai ghi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả tên vợ chồng. Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay tỷ lệ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cả tên vợ và chồng còn thấp. Nhiều loại tài sản khác chưa có các quy định cụ thể để bảo đảm quyền sở hữu chung của vợ và chồng nên phụ nữ còn bị thiệt thòi như Kết quả điều tra Gia đình Việt Nam 2006.

Người đứng tên trên giấy tờ sở hữu/quyền sử dụng một số tài sản (phân theo thành thị và nông thôn)

Tài sản	Thành thị			Nông thôn		
	Vợ	Chồng	Vợ và chồng	Vợ	Chồng	Vợ và chồng
Nhà/đất	20,9	61,1	18,0	7,3	88,6	4,2
Đất canh tác/đất đồi rừng	15,2	76,9	7,9	8,0	87,2	4,8
Cơ sở SXKD	53,0	40,0	6,9	31,4	62,4	6,2
Ô tô	25,0	75,0	0	18,2	77,7	4,0
Xe máy	12,1	67,9	20,0	8,0	87,8	4,2
Ghe/thuyền máy	2,2	79,2	18,7	2,8	92,5	4,7

TÁC ĐỘNG HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

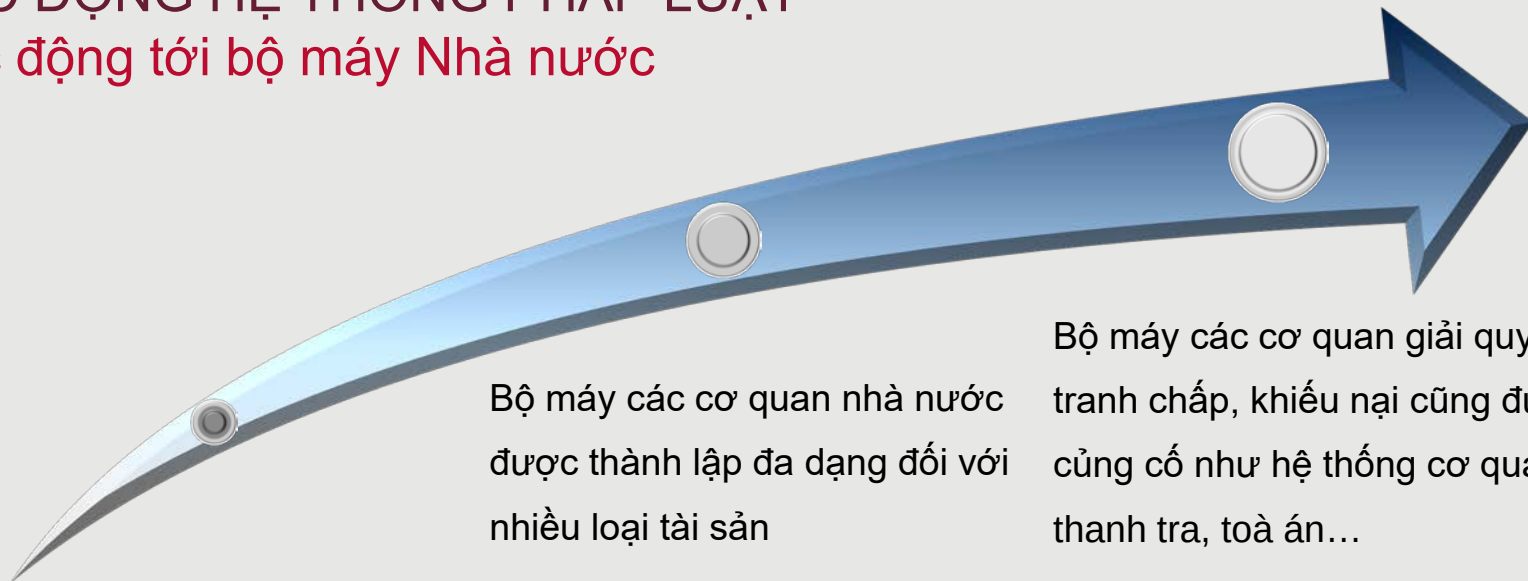
Bảo đảm thực thi quyền tài sản theo quy định của Hiến pháp

- Hiến pháp Việt Nam qua các thời kỳ đều có những quy định bảo đảm quyền tài sản của cá nhân công dân và tổ chức.
- Nhiều quy định pháp luật đã thể chế hoá quy định của Hiến pháp để bảo đảm quyền tài sản, như Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Sở hữu trí tuệ, Luật Nhà ở, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Phòng chống tham nhũng...(xem *Phụ lục 3 - Bảng rà soát chi tiết hệ thống pháp luật hiện hành về đăng ký tài sản – Báo cáo Phân tích tác động chính sách Dự án Luật Đăng ký tài sản*)
- Những quy định pháp luật đã phần nào bảo đảm được quyền tài sản của công dân, góp phần vào sự ổn định về chính trị, sự phát triển của hệ thống các quy định pháp luật.



TÁC ĐỘNG HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

Tác động tới bộ máy Nhà nước



Bộ máy các cơ quan nhà nước có chức năng bảo vệ quyền tài sản của người dân được hình thành từ trung ương tới địa phương

Bộ máy các cơ quan nhà nước được thành lập đa dạng đối với nhiều loại tài sản

Bộ máy các cơ quan giải quyết tranh chấp, khiếu nại cũng được củng cố như hệ thống cơ quan thanh tra, toà án...

CẢM ƠN!

Nguyễn Hưng Quang
VPLS NHQuang&Cộng Sự
quang@nhquang.com

