



USAID
TỪ NHÂN DÂN MỸ

*DỰ ÁN QUẢN TRỊ NHÀ NƯỚC NHẪM
TĂNG TRƯỞNG TOÀN DIỆN*

BÁO CÁO

PHÂN TÍCH CHÍNH SÁCH

**ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT
ĐĂNG KÝ TÀI SẢN TẠI VIỆT NAM**

HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2018

LỜI MỞ ĐẦU

Đăng ký tài sản là một trong những yếu tố quan trọng giúp công khai, minh bạch về tình trạng pháp lý của tài sản và thể hiện quyền của chủ tài sản cũng như các bên liên quan với tài sản được đăng ký. Hiện nay, thiết chế về đăng ký tài sản ở Việt Nam đang được quy định tại nhiều văn bản khác nhau; hoạt động quản lý nhà nước đối với các loại tài sản đang phân tán tại nhiều cơ quan. Việc đăng ký đối với một số tài sản được quy định rõ ràng; một số khác chưa thực sự cụ thể hoặc chưa có quy định.

Hiện nay, Bộ Tư pháp đang tổ chức nghiên cứu, khảo sát, lấy ý kiến về các vấn đề liên quan đến thiết chế đăng ký tài sản để từ đó có những đề xuất cụ thể về việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đối với việc đăng ký tài sản. Từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 3 năm 2018, Dự án Quản trị Nhà nước nhằm Tăng trưởng Toàn diện (GIG) của Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID) đã hỗ trợ Bộ Tư pháp tổ chức các chương trình làm việc với các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp tại một số địa phương, tổ chức hội thảo lấy ý kiến về định hướng hoàn thiện chính sách, pháp luật về đăng ký tài sản. Cùng với đó, nhóm chuyên gia của Dự án GIG bao gồm Luật sư Nguyễn Hưng Quang (Văn phòng Luật sư NHQuang&Cộng sự) và Luật sư Trần Thị Thanh Huyền (Văn phòng Luật sư NHQuang&Cộng sự) đã xây dựng Báo cáo “Phân tích chính sách định hướng hoàn thiện pháp luật đăng ký tài sản tại Việt Nam”. Báo cáo được xây dựng dựa trên những nghiên cứu độc lập của nhóm chuyên gia cũng như tham khảo, phân tích kết quả khảo sát thực tiễn và hội thảo do Bộ Tư pháp phối hợp cùng Dự án GIG tổ chức. Mọi quan điểm và nhận định trình bày trong Báo cáo này là của nhóm chuyên gia và không nhất thiết thể hiện quan điểm của Bộ Tư pháp, USAID hay Chính phủ Hoa Kỳ.

Chúng tôi mong rằng Báo cáo này là một tài liệu tham khảo hữu ích cho Bộ Tư pháp và các cơ quan liên quan trong hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản, hướng tới một nền kinh tế hiệu quả và minh bạch.

MỤC LỤC

TÓM TẮT	5
GIỚI THIỆU	8
1. Bối cảnh nghiên cứu	8
2. Mục tiêu xây dựng chính sách.....	10
CHÍNH SÁCH 1: HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LÝ VỀ VIỆC ĐĂNG KÝ	
QUYỀN VÀ GIAO DỊCH TÀI SẢN	12
1.1. Vấn đề bất cập	12
1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập.....	14
1.3. Các phương án chính sách giải quyết vấn đề.....	14
1.4. Phân tích các phương án	14
1.5. Tiểu kết 1	41
CHÍNH SÁCH 2: HOÀN THIỆN MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ TÀI	
SẢN.....	42
2.1. Vấn đề bất cập	42
2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập.....	43
2.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề	43
2.4. Phân tích các phương án	44
2.5. Tiểu kết 2.....	48
CHÍNH SÁCH 3: XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ TÀI SẢN	49
3.1. Vấn đề bất cập	49
3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập.....	50
3.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề	50
3.4. Phân tích các phương án	50
3.5. Tiểu kết 3.....	60
CHÍNH SÁCH 4: HOÀN THIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ TÀI SẢN	60
4.1. Vấn đề bất cập	60
4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập.....	61

4.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề.....	61
4.4. Phân tích các phương án	61
4.5. Tiểu kết 4.....	70
KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ	71
PHỤ LỤC 1 - TỔNG HỢP THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG ĐĂNG KÝ TÀI SẢN ...	73
PHỤ LỤC 2 - TỔNG HỢP CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN	78
PHỤ LỤC 3 – BẢNG RÀ SOÁT CHI TIẾT HỆ THỐNG PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN.....	81
PHỤ LỤC 4: MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG HỆ THỐNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ TÀI SẢN TẠI VIỆT NAM.....	107

Nhóm tác giả vô cùng cảm ơn Nguyễn Thuỳ Dương, Vũ Thị Diệu Thảo và các cộng sự khác của Văn phòng Luật sư NHQuang&Cộng sự đã hỗ trợ trong việc nghiên cứu, phân tích dữ liệu đồng thời vô cùng cảm ơn các cán bộ của Cục Đăng ký quốc gia về giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp, Dự án Quản trị Nhà nước nhằm Tăng trưởng toàn diện thuộc Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ đã hỗ trợ cho việc hoàn thành Báo cáo.

Mọi góp ý xin gửi về địa chỉ email: quang@nhquang.com

TÓM TẮT

1. Chính sách 1: Hoàn thiện các quy định pháp lý về việc đăng ký quyền và giao dịch tài sản

Các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (tiếp tục duy trì việc đăng ký quyền, giao dịch đối với tài sản đã được xác định, quản lý theo quy định của luật chuyên ngành);
- b. Phương án 2: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản; duy trì các quy định về đăng ký động sản tại các luật chuyên ngành;
- c. Phương án 3: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký tài sản liên quan đến cả bất động sản và động sản.

Trên cơ sở phân tích các tác động kinh tế, xã hội và hệ thống pháp luật của các phương án, kết luận của phân tích cho thấy cần thiết phải thay đổi các quy định pháp luật về đăng ký tài sản tại Việt Nam nếu Việt Nam muốn tăng trưởng kinh tế với cơ cấu ngành kinh tế được thay đổi theo hướng nền kinh tế sáng tạo, phù hợp với xu thế phát triển, giảm phụ thuộc tăng trưởng dựa trên các nguồn tài nguyên truyền thống. Thay đổi chế định về đăng ký tài sản (chủ yếu là bất động sản) sẽ góp phần giảm bất ổn xã hội từ các tranh chấp về quyền sử dụng đất, phát triển văn hoá và bảo đảm bình đẳng giới. Phương án 2 được lựa chọn vì giải quyết được các vấn đề cần thiết trước mắt và phù hợp trong việc tổ chức thực thi.

2. Chính sách 2: Hoàn thiện mô hình hoạt động cơ quan đăng ký tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

Các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống và mô hình hoạt động cơ quan đăng ký tài sản trong các lĩnh vực chuyên ngành, đặc thù);
- b. Phương án 2: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký bất động sản; hệ thống cơ quan đăng ký tài sản đối với động sản vẫn được giữ nguyên như hiện hành;
- c. Phương án 3: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký tài sản, đối với cả bất động sản và động sản.

Trong ba phương án, phương án 3 có tác động lớn nhất tới hoạt động của các cơ quan Nhà nước hiện hành. Do đó, phương án 2 là phương án khuyến nghị được cân nhắc lựa chọn vì có ít tác động hơn và giải quyết được những vướng mắc lớn nhất về đăng ký tài sản là bất động sản. Thực tiễn tốt tại một số quốc gia cho thấy các quốc gia cũng tập trung củng cố bộ máy đăng ký bất động sản để tạo điều kiện thuận lợi cho kinh tế phát triển. Phương án 2 cũng có thể được thay đổi bằng hình thức xây dựng quan hệ liên thông làm việc giữa các cơ quan liên quan đến đăng ký bất động sản để thuận tiện cho người dân và doanh nghiệp.

3. Chính sách 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

Các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống các cơ sở dữ liệu hiện có đang được quản lý và vận hành theo các quy định chuyên ngành và đặc thù);
- b. Phương án 2: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản; giữ nguyên hệ thống cơ sở dữ liệu về động sản như hiện hành;
- c. Phương án 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về cả bất động sản và động sản.

Dựa trên các phân tích, đánh giá của từng phương án, Phương án 3 là phương án đòi hỏi nguồn lực ban đầu để đầu tư thực hiện phương án này là rất lớn và mất thời gian. Phương án 2 được lựa chọn với những khuyến nghị sau:

- Bộ máy nhân sự thực hiện phương án này nên được hình thành trên cơ sở bộ máy nhân sự hiện có về hệ thống thông tin của một cơ quan. Các nhân sự quản lý cơ sở dữ liệu về tài sản của các cơ quan bộ khác tiếp tục hoạt động với trách nhiệm là thu thập, cập nhật thông tin lên hệ thống chung về bất động sản.
- Cơ sở dữ liệu phát triển trên cơ sở tích hợp các nguồn dữ liệu từ các cơ quan quản lý về dữ liệu tài sản hiện nay. Các cơ quan quản lý việc đăng ký thông tin về bất động sản hiện nay (gồm Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tư pháp) cần chia sẻ thông tin cho cơ quan được chủ trì phát triển cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản.

4. Chính sách 4: Hoàn thiện thủ tục đăng ký tài sản

Các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên các quy định về thủ tục đăng ký tài sản theo các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện nay);
- b. Phương án 2: Xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản; thủ tục đăng ký tài sản đối với động sản giữ nguyên theo quy định hiện hành.
- c. Phương án 3: Xây dựng một văn bản quy định các nguyên tắc chính về thủ tục đăng ký tài sản (bao gồm cả bất động sản và động sản); trên cơ sở những nguyên tắc đó, pháp luật chuyên ngành sẽ có sự điều chỉnh phù hợp.

Sau khi phân tích các tác động và tham khảo các thực tiễn tốt từ các quốc gia khác trên thế giới, Phương án 2 là phương án được lựa chọn với những khuyến nghị sau:

- Cải tiến TTHC theo hướng rút gọn quy trình và giới hạn thời gian xử lý TTHC;
- Giảm các loại phí, thuế liên quan đến các giao dịch về bất động sản để khuyến khích người dân, doanh nghiệp thực hiện việc đăng ký;
- Thống nhất hoặc liên thông các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản;

- Tăng cường sử dụng công nghệ thông tin trong TTHC để có thể giảm các chi phí thực hiện, tăng tính minh bạch của TTHC và tính tích hợp thông tin về tài sản.

GIỚI THIỆU

1. Bối cảnh nghiên cứu

Trong bối cảnh Bộ Tư pháp đưa ra đề xuất về việc định hướng hoàn thiện pháp luật đăng ký tài sản hiện nay tại Việt Nam nhằm khắc phục tối đa hạn chế, bất cập của hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản hiện hành, Báo cáo này phân tích các định hướng của Bộ Tư pháp về đăng ký tài sản theo phương pháp đánh giá một số tác động từ những dự kiến chính sách để có thể xác định những định hướng phù hợp cho việc hoàn thiện thể chế đăng ký tài sản ở Việt Nam.

Nhiều nghiên cứu cho thấy hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản có liên quan mật thiết tới hoạt động phát triển kinh tế và môi trường kinh doanh¹. Hệ thống này giúp cho người dân, doanh nghiệp có thể tiếp cận được các nguồn lực dành cho sản xuất kinh doanh, như nguồn lực về tài chính, diện tích cho sản xuất kinh doanh². Ở Việt Nam, các tổ chức tín dụng đòi hỏi các khoản vay phải có tài sản bảo đảm cao hơn so với một số nước trong khu vực, như Indonesia, Malaysia và Philippines³. Người dân, doanh nghiệp đòi hỏi hệ thống các quy định pháp luật về đăng ký tài sản phải được minh bạch, thủ tục đơn giản và thuận tiện; quy trình thực hiện phải ngắn, hạn chế tối đa những cơ hội nhũng nhiễu; bảo vệ được người có tài sản hợp pháp, bình đẳng trong việc tiếp cận các quyền tài sản; và các tài sản có khả năng chuyển nhượng hoặc có khả năng bảo đảm về tài chính⁴.

Trong nhiều năm qua, Việt Nam đã tiến hành cải cách các quy định pháp luật về dân sự, đất đai, nhà ở và sở hữu trí tuệ. Tuy nhiên, nhu cầu phát triển của nền kinh tế ngày một đa dạng và sôi động nên các doanh nghiệp đòi hỏi các quy định pháp luật phải đáp ứng được thực tiễn và có chất lượng hơn. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới, doanh nghiệp Việt Nam đánh giá về pháp luật đăng ký tài sản ở Việt Nam ngày một kém đi (xem Hình 1)⁵.

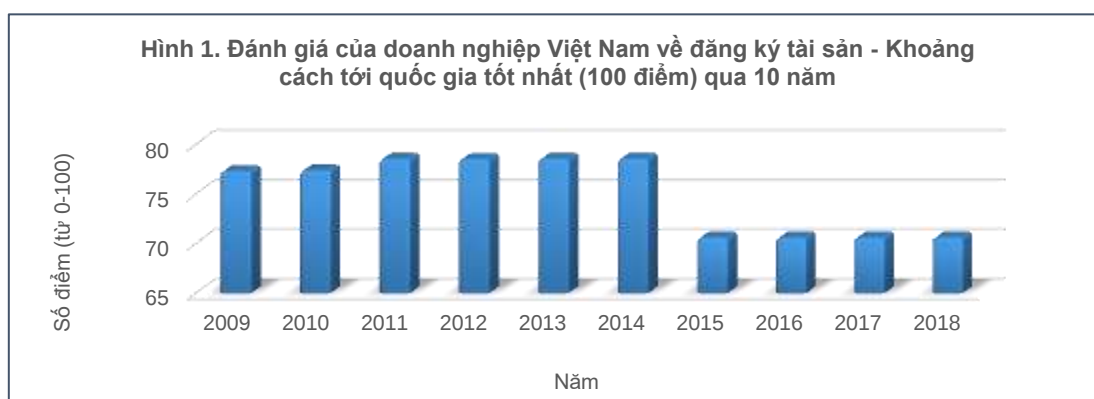
¹ Ngân hàng Thế giới (World Bank), <http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>. Doughlass C. North, Institutions, Institutional Change and Economic Performance, Cambridge University Press, 1990, trang 54; Property Right Alliance, Property Rights: The Essence of Liberty, https://ipri2017.herokuapp.com/IPRI_Part1, 2017; Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

² Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

³ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

⁴ Ngân hàng Thế giới (World Bank), <http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>.

⁵ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Báo Môi trường kinh doanh (Doing Business 2018), <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>



Nguồn: Ngân hàng Thế giới (Doing Business 2018)

Có nhiều lý do ảnh hưởng tới chất lượng của hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản, như thiếu cơ chế pháp lý đăng ký tự nguyện (theo yêu cầu) đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản là động sản⁶, thiếu cơ chế pháp lý áp dụng cho việc đăng ký các quyền khác đối với tài sản như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, cơ chế đăng ký áp dụng cho việc đăng ký tạm, đăng ký theo yêu cầu các quyền liên quan đến tài sản như quyền cho thuê, cho mượn, quyền mua - bán tài sản có chuộc lại,... được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc thực hiện các thủ tục đăng ký tài sản còn khó khăn, gây mất chi phí cho doanh nghiệp, thông tin/dữ liệu về tài sản chưa được xây dựng, kết nối, chia sẻ và khai thác thông tin về tài sản giữa các cơ quan đăng ký thuộc hệ thống khác nhau dẫn đến việc đăng ký tài sản gia tăng thủ tục, chi phí một cách đáng kể. Mô hình cơ quan đăng ký phân tán, thiếu tập trung, quy trình đăng ký thiếu thống nhất ngay trong chính loại tài sản đăng ký.

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đăng ký tài sản được ban hành quá nhiều, trong đó có 12 Luật và Bộ luật; 12 Nghị định; 13 Thông tư; 01 Quyết định của Bộ trưởng (xem Phụ lục 3 đính kèm). Các văn bản này được ban hành ở những thời kỳ khác nhau và do các cơ quan khác nhau đề xuất hoặc ban hành một cách độc lập

⁶ Trong thực tế thời gian qua cho thấy có rất nhiều loại tài sản là động sản có giá trị kinh tế lớn, tính thanh khoản cao như: nhà kính, nhà lưới, nhà điều hành, xưởng sản xuất... thuộc dự án nông nghiệp công nghệ cao hoặc tài sản có giá trị lớn như cây bonsai trị giá hàng vài tỷ.

Tuy nhiên, đối với các tài sản là nhà kính, nhà lưới, nhà điều hành, xưởng sản xuất theo quy định pháp luật về xây dựng quy định thì được coi là công trình xây dựng nhưng pháp luật đất đai chưa quy định chứng nhận quyền sở hữu đối với các loại tài sản này. Do đó, để sử dụng khối tài sản này với tư cách là tài sản bảo đảm để tiếp cận vốn vay, cả người đi vay và bên cho vay đều gặp khó khăn do có khoảng trống của pháp luật về cơ chế đăng ký, về việc xác thẩm quyền đăng ký thế chấp. Bên cạnh đó, đối với những khối tài sản có giá trị kinh tế lớn, người dân có nhu cầu được đăng ký để công khai hóa quyền sở hữu, bảo vệ sự an toàn của chủ sở hữu và sự an toàn của chính các giao dịch liên quan đến khối tài sản này thì pháp luật hiện hành cũng chưa có quy định rõ ràng cho việc thực hiện đăng ký quyền sở hữu này. Trong thực tế, gần như người dân không thực hiện được nguyện vọng của mình.

nên khó có sự đồng bộ và nhất quán. Tính dự báo trong hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản còn chưa cao, dẫn đến phản ứng chính sách còn thiếu kịp thời⁷.

2. Mục tiêu xây dựng chính sách

Để giải quyết những vấn đề phát sinh từ thực tiễn, hệ thống các quy định pháp luật về đăng ký tài sản ở Việt Nam cần phải xây dựng những chính sách nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

- Hoàn thiện pháp luật về đăng ký tài sản, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, khả thi của các quy định trong lĩnh vực này và khắc phục hạn chế của pháp luật về đăng ký tài sản;
- Xây dựng cơ chế quản lý nhà nước về đăng ký tài sản, mô hình cơ quan đăng ký và quy trình đăng ký tài sản phù hợp, theo chủ trương cải cách hành chính của Đảng và Nhà nước, qua đó, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, thực hiện phòng ngừa và chống tham nhũng;
- Công khai hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản; đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu tài sản và của người thứ ba có giao dịch liên quan đến tài sản;
- Xây dựng hệ thống Sổ đăng ký tài sản thể hiện đầy đủ quá trình xác lập và biến động về tài sản; từng bước xây dựng Hệ thống dữ liệu quốc gia về tài sản, trong đó tập trung toàn bộ các thông tin về tài sản trong phạm vi cả nước để cung cấp cho mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu tìm hiểu;
- Hạn chế sự can thiệp của các cơ quan hành chính vào thủ tục xác lập quyền dân sự liên quan đến tài sản của người dân.

Các chính sách đề xuất đối với định hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký tài sản như sau:

Chính sách 1: Hoàn thiện các quy định pháp lý về việc đăng ký quyền và giao dịch tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (tiếp tục duy trì việc đăng ký quyền, giao dịch đối với tài sản đã được xác định, quản lý theo quy định của luật chuyên ngành);
- b. Phương án 2: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản; duy trì các quy định về đăng ký động sản tại các luật chuyên ngành;
- c. Phương án 3: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến cả bất động sản và động sản.

⁷ Kể từ khi có hiệu lực, Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự 2015 đã tạo lập hành lang pháp lý về sở hữu và các giao dịch dân sự. Tuy nhiên, một số quy định, hướng dẫn không phản ánh kịp thời yêu cầu của thực tiễn. Việc công nhận, thực hiện quyền dân sự về thân nhân, tài sản, sở hữu và giao dịch còn nhiều bất cập như hệ thống thuế, công chứng giao dịch, đăng ký sở hữu, quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch còn chưa thực sự liên thông, làm giảm tính công khai, minh bạch trong giao dịch.

Chính sách 2: Hoàn thiện cơ chế quản lý Nhà nước về đăng ký tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống và mô hình hoạt động cơ quan đăng ký tài sản trong các lĩnh vực chuyên ngành, đặc thù);
- b. Phương án 2: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký bất động sản; hệ thống cơ quan đăng ký tài sản đối với động sản vẫn được giữ nguyên như hiện hành;
- c. Phương án 3: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký tài sản, đối với cả bất động sản và động sản.

Chính sách 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống các cơ sở dữ liệu hiện có đang được quản lý và vận hành theo các quy định chuyên ngành và đặc thù);
- b. Phương án 2: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản; giữ nguyên hệ thống cơ sở dữ liệu về động sản như hiện hành;
- c. Phương án 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về cả bất động sản và động sản.

Chính sách 4: Hoàn thiện thủ tục đăng ký tài sản để hạn chế sự can thiệp của cơ quan nhà nước đối với xác lập quyền dân sự của người dân liên quan đến tài sản, trong đó bao gồm các phương án:

- a. Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên các quy định về thủ tục đăng ký tài sản theo các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện nay);
- b. Phương án 2: Xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản; thủ tục đăng ký tài sản đối với động sản giữ nguyên theo quy định hiện hành.
- c. Phương án 3: Xây dựng một văn bản quy định các nguyên tắc chính về thủ tục đăng ký tài sản (bao gồm cả bất động sản và động sản); trên cơ sở những nguyên tắc đó, pháp luật chuyên ngành sẽ có sự điều chỉnh phù hợp.

CHÍNH SÁCH 1: HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LÝ VỀ VIỆC ĐĂNG KÝ QUYỀN VÀ GIAO DỊCH TÀI SẢN

1.1. Vấn đề bất cập

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam, việc xác định tài sản thuộc **đối tượng đăng ký** được căn cứ vào một hệ thống các văn bản pháp luật đa dạng với số lượng khá đồ sộ (12 Luật và Bộ luật; 12 Nghị định; 13 Thông tư; 01 Quyết định của Bộ trưởng – xem Phụ lục 3 đính kèm). Việc quy định rải rác tại các văn bản luật và văn bản hướng dẫn thi hành dẫn tới rủi ro về khả năng đồng bộ của hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản, gây ra khó khăn trong việc xác định đối tượng tài sản phải đăng ký.

Một vấn đề bất cập liên quan tới đối tượng đăng ký đó là xác định phạm vi tài sản thuộc diện phải đăng ký/tùy chọn đăng ký. Về nguyên tắc, không cần thiết và không thể thực hiện đăng ký đối với tất cả các loại tài sản. Điều này đồng nghĩa với việc phải giới hạn phạm vi các loại tài sản được đăng ký trên cơ sở xác định các tiêu chí nhất định của tài sản, ví dụ như (i) tài sản có tính ổn định về hiện trạng vật lý; (ii) tài sản có giá trị kinh tế cao, là đối tượng thường xuyên tham gia giao dịch; (iii) tài sản không có tính đặc thù do chịu sự điều chỉnh của điều ước quốc tế; (iv) tài sản thuộc lĩnh vực pháp luật có nhiều vướng mắc, bất cập trong thực tiễn đăng ký...⁸. Việc xác định các tiêu chí này đòi hỏi phải có sự rà soát tổng thể hệ thống văn bản pháp luật và cả thực tiễn thi hành các quy định về đăng ký tài sản.

Đặc biệt, hệ thống pháp luật Việt Nam hiện nay còn thiếu cơ chế pháp lý đăng ký tự nguyện (theo yêu cầu) đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản là động sản, như nhà lưới, nhà điều hành, xưởng sản xuất,... Theo quy định pháp luật về xây dựng, các tài sản này được coi là công trình xây dựng, trong khi đó pháp luật liên quan đến đất đai và đăng ký tài sản lại chưa có quy định về chứng nhận quyền sở hữu đối với các loại tài sản này. Do đó, để sử dụng khối tài sản này với tư cách là tài sản bảo đảm để tiếp cận vốn vay, cả người đi vay và bên cho vay đều gặp khó khăn do có khoảng trống của pháp luật về cơ chế đăng ký và xác định thẩm quyền đăng ký thế chấp. Trong khi đó, công khai các thông tin về đăng ký tài chính nói chung và việc đăng ký tài sản nói riêng giúp cho việc phát triển tài chính, tín dụng và tăng trưởng kinh tế⁹.

Bên cạnh đó, đối với những khối tài sản có giá trị kinh tế lớn, người dân có nhu cầu được đăng ký để công khai hóa quyền sở hữu, bảo vệ sự an toàn của chủ sở hữu và sự an toàn của chính các giao dịch liên quan đến khối tài sản này thì pháp luật hiện hành cũng chưa có quy định rõ ràng cho việc thực hiện đăng ký quyền sở hữu này¹⁰.

⁸ Xem Báo cáo tóm tắt của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp về Kết quả rà soát hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản và đề xuất quan điểm, định hướng chính sách cho việc hoàn thiện

⁹ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017; Frank F. K. Byamugisha (World Bank), The effects of land registration on financial development and economic growth: a theoretical and conceptual framework, trang 2, 1999.

¹⁰ Xem Báo cáo tóm tắt của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp về Kết quả rà soát hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản và đề xuất quan điểm, định hướng chính sách cho việc hoàn thiện

Cho đến thời điểm hiện nay, trong hệ thống pháp luật Việt Nam dường như mới chỉ có quy định về tùy chọn đăng ký đối với tài sản là di vật, cổ vật¹¹.

Ngoài ra, **mục đích của việc đăng ký tài sản** không phải trong trường hợp nào cũng được quy định rõ. Ví dụ, mục đích của việc đăng ký quyền tác giả - một tài sản thuộc đối tượng đăng ký theo Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi 2009 - được cho là “để ghi nhận các thông tin về tác giả, tác phẩm, chủ sở hữu quyền tác giả, chủ sở hữu quyền liên quan” song không phải là thủ tục bắt buộc để được hưởng quyền tác giả¹². Về bản chất, việc đăng ký quyền tác giả có giá trị như một hành động đối kháng với bên thứ ba (ngăn chặn hành vi vi phạm quyền tác giả của các chủ thể khác) mà không hẳn có ý nghĩa về mặt xác lập quyền.

Trong khi đó, Luật Đất đai 2013 quy định “Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính”¹³. Với quy định này, đối tượng đăng ký theo Luật Đất đai 2013 được hiểu là quyền tài sản (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở/tài sản khác gắn liền với đất) và mục đích của việc đăng ký là nhằm kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý của quyền tài sản đó. Tuy nhiên, suy cho cùng, “tình trạng pháp lý” là gì và mục đích của kê khai/ghi nhận tình trạng pháp lý có ý nghĩa như thế nào đối với chủ sở hữu quyền và cơ quan quản lý nhà nước, các vấn đề này chưa được làm rõ trong Luật Đất đai.

Việc đăng ký phương tiện giao thông cơ giới đường bộ theo Luật Giao thông đường bộ 2008 nhằm mục đích xác nhận rằng phương tiện giao thông đó có nguồn gốc hợp pháp, bảo đảm tiêu chuẩn chất lượng, an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường¹⁴. Tuy nhiên, có quan điểm cho rằng việc đăng ký phương tiện giao thông cơ giới đường bộ chỉ nhằm mục đích quản lý, lưu hành phương tiện giao thông mà không có ý nghĩa về mặt quyền tài sản¹⁵.

Ngoài ra, cũng cần thiết phải làm rõ sự khác biệt trong mục đích của việc đăng ký tài sản với các hình thức đăng ký khác mang mục đích để kiểm duyệt và lưu hành sản phẩm (ví dụ như đối với thuốc thú y, dược, hóa chất,...).

Như vậy, có thể nhận thấy rằng hệ thống pháp luật Việt Nam cho tới thời điểm này chưa thể trả lời cho các vấn đề: (i) những tài sản nào bắt buộc phải đăng ký; (ii) những tài sản nào thuộc diện đăng ký tự nguyện; (iii) mục đích của việc đăng ký tài sản là gì (xác lập quyền/có giá trị đối kháng với bên thứ ba/phục vụ mục tiêu quản lý nhà nước,...).

¹¹ Luật Di sản văn hóa 2001, sửa đổi 2009, Điều 42

¹² Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi 2009, Điều 49

¹³ Luật Đất đai 2013, Điều 3, khoản 15

¹⁴ Luật Giao thông đường bộ 2008, Điều 54

¹⁵ Bộ Tư pháp, Nhận diện một số hạn chế trong các quy định của pháp luật và thực tiễn đăng ký tài sản ở Việt Nam, <http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nguyen-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1932>

1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập

Ban hành chính sách để giải quyết được các vấn đề: (i) xác định những tài sản nào bắt buộc phải đăng ký; (ii) xác định những tài sản nào thuộc diện đăng ký tự nguyện; (iii) làm rõ mục đích của việc đăng ký tài sản là gì (xác lập quyền/có giá trị đối kháng với bên thứ ba/phục vụ mục tiêu quản lý nhà nước,...).

1.3. Các phương án chính sách giải quyết vấn đề

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (tiếp tục duy trì việc đăng ký quyền, giao dịch đối với tài sản đã được xác định, quản lý theo quy định của luật chuyên ngành);

Phương án 2: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản; tiếp tục quy định tại các luật chuyên ngành đối với động sản;

Phương án 3: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến cả bất động sản và động sản.

1.4. Phân tích các phương án

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (tiếp tục duy trì việc đăng ký quyền, giao dịch đối với tài sản đã được xác định, quản lý theo quy định của luật chuyên ngành)

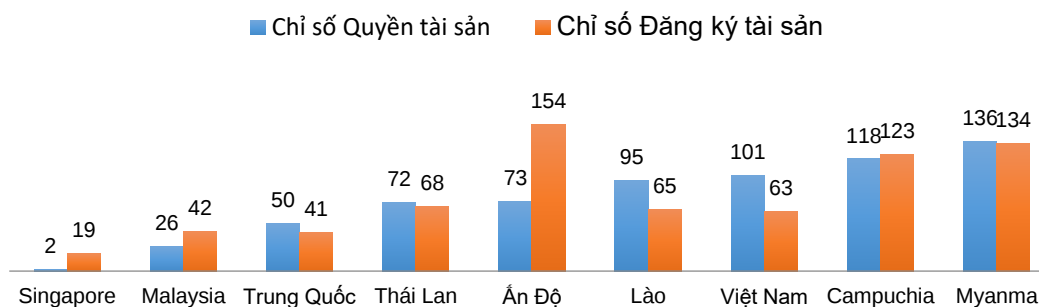
a. Tác động kinh tế

Như đã đề cập, hoạt động đăng ký tài sản có mối quan hệ chặt chẽ với tới hoạt động phát triển kinh tế và môi trường kinh doanh¹⁶. Theo 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*” (Property right)¹⁷ (xem Hình 2). Khảo sát này cho thấy chất lượng về Quyền tài sản ở Việt Nam khá thấp trong khu vực Châu Á – nơi có nhiều quốc gia cạnh tranh trực tiếp với sự phát triển kinh tế của Việt Nam, thậm chí là thấp trên thế giới. Thực tế này là một thách thức khá lớn cho Việt Nam.

¹⁶ Ngân hàng Thế giới (World Bank), <http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>. Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

¹⁷ World Economic Forum, Global Competitive Index Report 2014-2015, trang 406, 2016. Chỉ số Quyền tài sản được khảo dựa trên cảm nhận của các lãnh đạo doanh nghiệp đối với “khả năng bảo vệ quyền tài sản tại quốc gia của Quý vị, bao gồm cả tài sản tài chính”.

Hình 2. 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



Nguồn: Global Competitive Index và Doing Business

Tuy nhiên, xét trên khía cạnh đăng ký tài sản (chủ yếu là bất động sản) thì Việt Nam được xếp vào nhóm trung bình (63/190 nền kinh tế) theo nghiên cứu Môi trường kinh doanh (Doing Business) 2018 của Ngân hàng Thế giới¹⁸. Như vậy, cả hai nghiên cứu độc lập này cho thấy môi trường pháp lý về bảo vệ tài sản của doanh nghiệp ở Việt Nam chưa thực sự là cao trong khu vực Châu Á và trên thế giới.

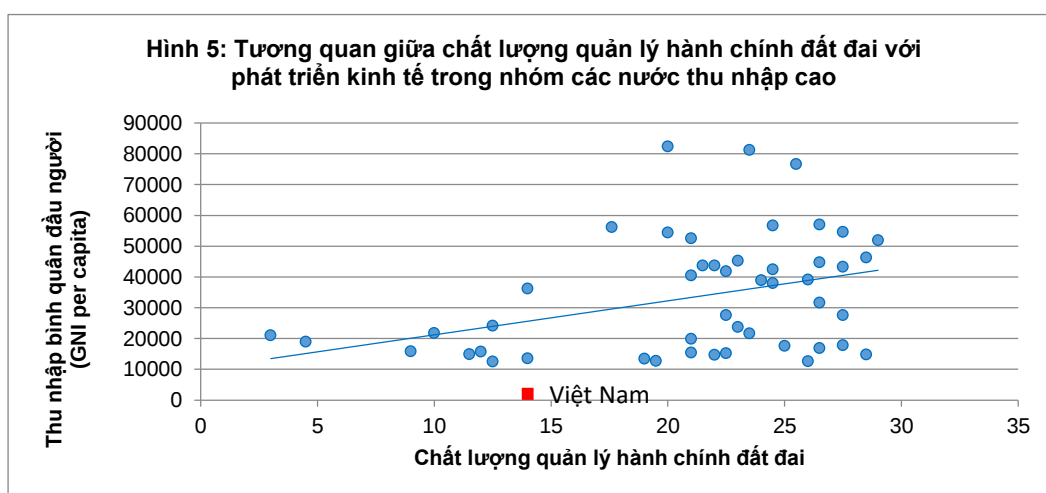
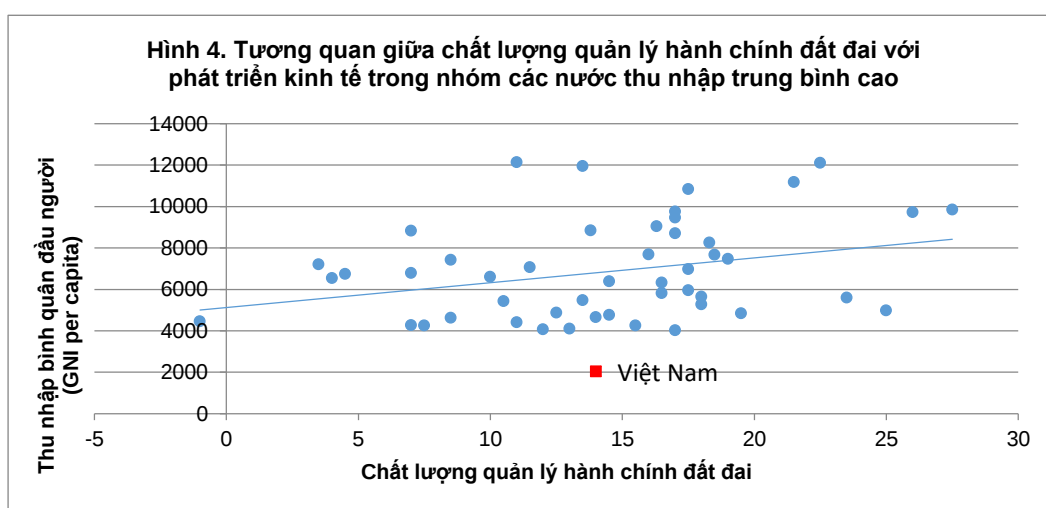
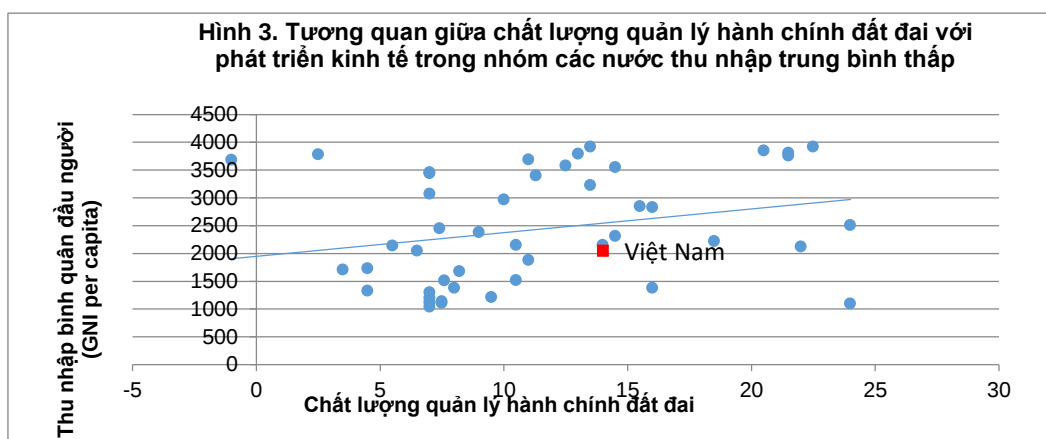
Các nghiên cứu cũng cho thấy bảo đảm quyền tài sản trong sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp là nhằm bảo đảm khả năng sử dụng bất động sản của doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh như gia tăng hoặc thu hẹp khả năng sản xuất/kinh doanh của doanh nghiệp hay diện tích sản xuất, tiếp cận nguồn vốn tín dụng, phát triển sản xuất nông nghiệp (như mô hình cánh đồng mẫu lớn), gia tăng đổi mới, sáng tạo trong hoạt động sản xuất kinh doanh,...¹⁹

Tăng trưởng kinh tế nói chung:

¹⁸ Nghiên cứu Môi trường kinh doanh 2018 được khảo sát từ 01/06/2016 đến 31/05/2017. Xem thêm <http://www.doingbusiness.org/rankings>.

¹⁹ Nghiên cứu Môi trường kinh doanh, <http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>

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. Càng so sánh với các quốc gia có mức thu nhập cao hơn, chất lượng quản lý hành chính về đất đai của Việt Nam càng thấp hơn rất nhiều (xem các Hình 3, Hình 4 và Hình 5).



Tính toán từ số liệu của Báo cáo Môi trường kinh doanh 2018 – Ngân hàng Thế giới

Ở cấp độ địa phương, theo một nghiên cứu của Ban Kinh tế trung ương, số lượng thành lập doanh nghiệp mới của Việt Nam giảm khi mức độ cản trở về đất đai tăng²⁰. Thời gian để được cấp GCNQSDĐ và việc không được cấp do TTHC về đất đai rườm rà đều có tác động tiêu cực đến đầu tư và số doanh nghiệp thành lập mới. 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%. Những địa phương là các đầu tàu kinh tế của cả nước lại là nơi nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn nhất trong tiếp cận đất đai, như Hà Nội (90%), Tp. Hồ Chí Minh (82%). Để vượt qua các rào cản này, nhiều doanh nghiệp phải chấp nhận trả các chi phí không chính thức²¹. Phân tích từ số liệu của báo cáo Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của VCCI, đối với các địa phương càng nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về tiếp cận đất đai và khó khăn trong thực hiện TTHC về đất đai thì mức chi phí không chính thức càng cao²². Các doanh nghiệp vừa và nhỏ gặp khó khăn về tiếp cận đất đai hơn là các doanh nghiệp có quy mô lớn²³. Như vậy, vấn đề này càng làm tăng thêm chi phí đầu tư, kinh doanh và rủi ro cho doanh nghiệp, gây ra cản trở cho người dân, doanh nghiệp trong việc tiếp cận đất đai để phát triển sản xuất, kinh doanh.

- *Chính sách phát triển nông nghiệp, nông thôn mới:*

Một chính sách lớn trong phát triển nông nghiệp Việt Nam là khuyến khích phát triển hợp tác, liên kết sản xuất gắn liền với tiêu thụ nông sản, xây dựng cánh đồng mẫu lớn theo Quyết định 62/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 25/10/2013. Chính sách này đòi hỏi phải có tích tụ đất đai trong sản xuất nông nghiệp. Theo đánh giá của Chính phủ, tích tụ, tập trung đất đai là giải pháp cần thiết để đẩy mạnh tái cơ cấu ngành nông nghiệp, đặc biệt là việc phát triển nông nghiệp quy mô lớn, hiện đại²⁴. Luật Đất đai 2013 đã cho phép việc mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) lên gấp nhiều lần so với trước kia nhưng thị trường QSDĐ thứ cấp (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn bằng QSDĐ) chưa thực sự phát triển. Một trong những lý do cản trở sự phát triển này là do giao dịch của thị trường thứ cấp về QSDĐ chưa được thực sự bảo đảm bằng hệ thống pháp luật, thủ tục cấp, chuyển đổi chứng nhận QSDĐ còn nhiều khó khăn, tốn kém về thời gian và chi phí không chính thức cho người nông dân và doanh nghiệp như đã phân tích ở trên. Điều này đã dẫn đến tâm lý e ngại không

²⁰ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 101, 2017.

²¹ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52; Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 102, 2017.

²² Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 110, 2017.

²³ VCCI, Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh – PCI 2015, trang 32, 2016.

²⁴ Thông báo 236/TB-VPCP ngày 25/05/2017 của Văn phòng Chính phủ thông báo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng tại hội nghị “Giải pháp tích tụ, tập trung đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, công nghiệp hoá, hiện đại hoá” tại tỉnh Vĩnh Phúc.

muốn tham gia vào chương trình “*cánh đồng mẫu lớn*” của cả hai phía, người nông dân và doanh nghiệp²⁵.

- *Thị trường giao dịch tài sản chính thức và thị trường phi chính thức:*

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, diện tích đất đã có người sử dụng là 26,8 triệu hec-ta chiếm 81,08% diện tích đất tự nhiên; diện tích đất được Nhà nước giao cho các đối tượng quản lý là 6,2 triệu hec-ta, chiếm 18,92% tổng diện tích tự nhiên của cả nước²⁶. 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. Trong đó, đất sản xuất nông nghiệp đạt 90,3%; đất lâm nghiệp đạt 98,2%, đất ở đô thị đạt 96,8%, đất ở nông thôn đạt 94,5 % và đất chuyên dùng đạt 85% diện tích đất cấp²⁷. Như vậy, tình trạng “đất trống” để Nhà nước có thể cấp mới là không còn nhiều²⁸ 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 (xem Hình 6). Thực tế này đang ảnh hưởng tới chất lượng thị trường thứ cấp về giao dịch QSDĐ trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhiều doanh nghiệp (đặc biệt là doanh nghiệp vừa và nhỏ) đã phải thuê lại những diện tích đất chưa đáp ứng các điều kiện của pháp luật hiện hành, như sản xuất công nghiệp trên đất nông nghiệp, thuê lại diện tích đất/nhà xưởng không sử dụng hết của doanh nghiệp khác,... dẫn đến tài sản đầu tư của doanh nghiệp không được bảo vệ.

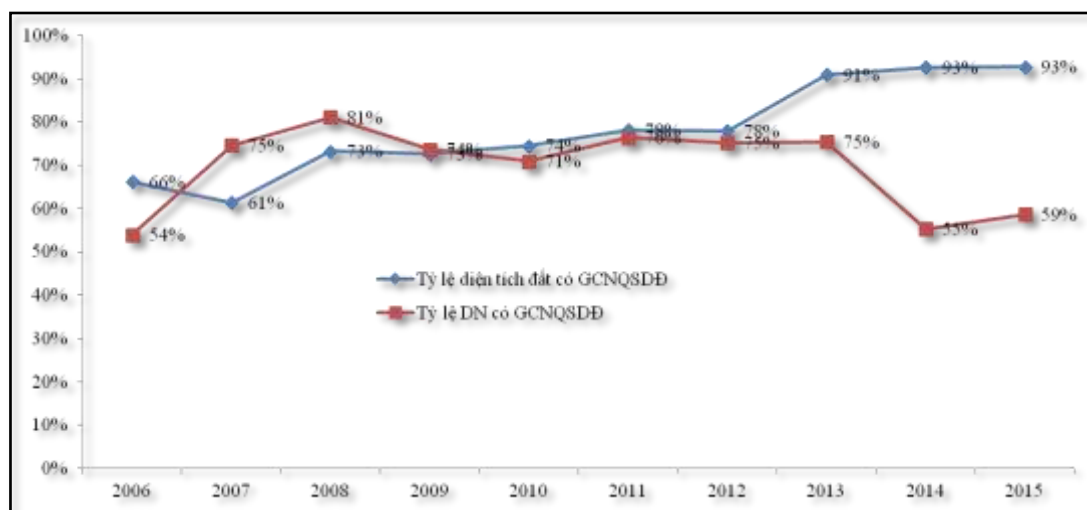
²⁵ Thông báo 236/TB-VPCP ngày 25/05/2017 của Văn phòng Chính phủ thông báo ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng tại hội nghị “Giải pháp tích tụ, tập trung đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, công nghiệp hoá, hiện đại hoá” tại tỉnh Vĩnh Phúc; Tạp chí Cộng sản, Một số vấn đề về tích tụ, tập trung đất đai trong phát triển nông nghiệp và nông thôn hiện nay, 11/08/2017, <http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/Nghiencuu-Traodoi/2017/46349/Mot-so-van-de-ve-tich-tu-tap-trung-dat-dai-trong.aspx>.

²⁶ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 105, 2017.

²⁷ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai tổ chức Hội nghị tổng kết công tác năm 2015, triển khai nhiệm vụ năm 2016 và định hướng kế hoạch 5 năm (2016-2020), <http://chuyentrang.monre.gov.vn/hntk2015/thong-bao/nhin-ve-phia-truoc/tong-cuc-quan-ly-dat-dai-to-chuc-hoi-nghi-tong-ket-cong-tac-nam-2015-trien-khai-nhiem-vu-nam-2016-va-dinh-huong-ke-hoach-5-nam-2016.html>.

²⁸ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 105, 2017.

Hình 6. Tỷ lệ doanh nghiệp có GCNQSDĐ từ 2006-2015



Nguồn: Số liệu Bộ Tài nguyên – Môi trường²⁹

Với chiến lược hiện đại hoá và công nghiệp hoá đất nước, nhu cầu về phát triển các khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp (CCN) là rất lớn. Nếu năm 2007, cả nước có khoảng 71.326 hecta đất xây dựng KCN và CCN thì dự báo đến năm 2020 Việt Nam cần 161.600 hecta đất để xây dựng các KCN và CCN³⁰. Đến 6 tháng đầu năm 2017, cả nước có 325 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên là 94,9 nghìn hecta, trong đó 220 KCN đã đi vào hoạt động và 105 KCN đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng, 16 khu kinh tế và 2 khu công nghệ cao³¹. Các khu công nghiệp tập trung đang đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sản xuất kinh doanh của Việt Nam theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá và bảo đảm phát triển bền vững. Tuy nhiên, chi phí thuê đất tại các khu công nghiệp chưa tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ như giá thuê cao, diện tích thuê lại với diện tích lớn, và đặc biệt là nhiều hợp đồng thuê lại đất lại không có khả năng thế chấp tại ngân hàng để vay vốn trong khi doanh nghiệp có đầu tư trên đất,...

Liên quan đến thị trường bất động sản về nhà ở, văn phòng và du lịch, trước năm 2010, thị trường giao dịch nhà ở phi chính thức (các giao dịch không đăng ký với cơ

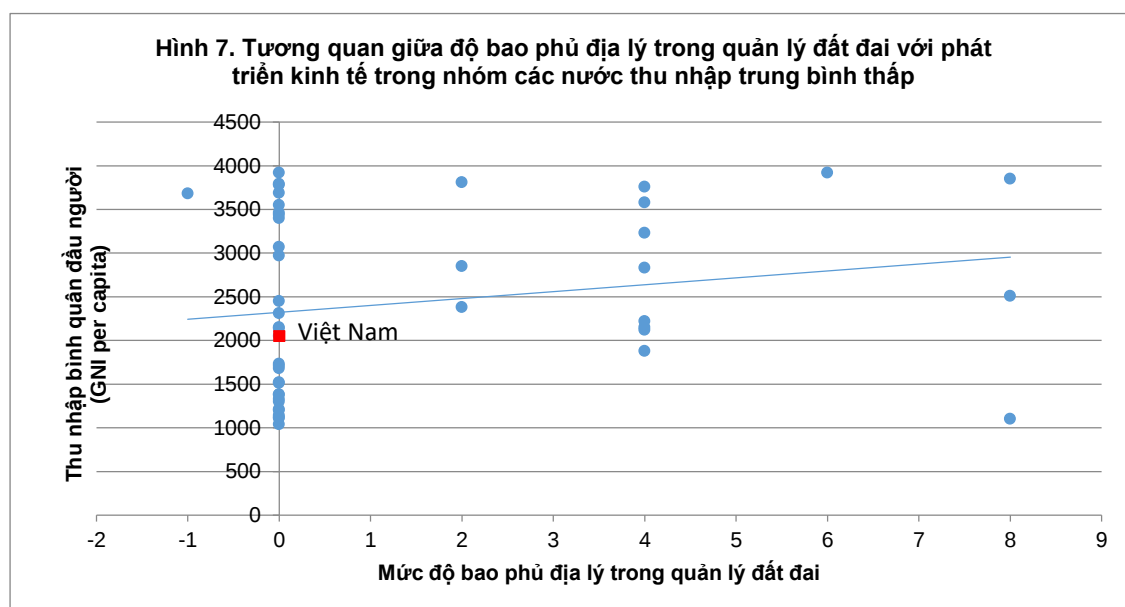
²⁹ Trích trong Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 105, 2017. Lưu ý: từ 2013 chỉ tiêu *Tỷ lệ DN có GCNQSDĐ* được thay bằng *Tỷ lệ DN có mặt bằng kinh doanh* (vốn là tài sản của cá nhân/gia đình hoặc do nhà nước giao, có thu tiền sử dụng đất hoặc DN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và có GCNQSDĐ.

³⁰ Nguyễn Mạnh Hùng, Thị trường Bất động sản Việt Nam – thực trạng và giải pháp, 2008

³¹ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Tình hình thành lập và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế 6 tháng đầu năm 2017, <http://www.mpi.gov.vn/Pages/tinbai.aspx?idTin=37441&idcm=188>

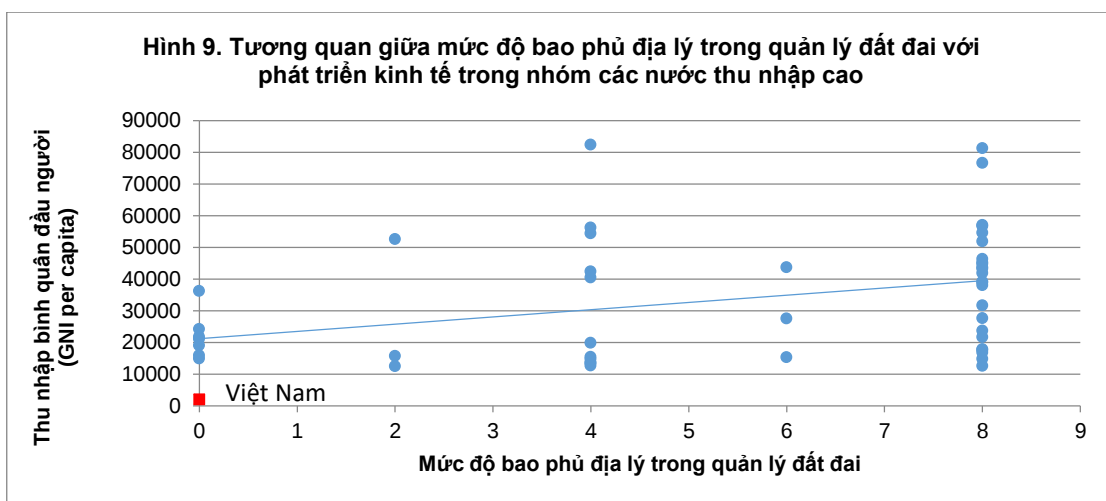
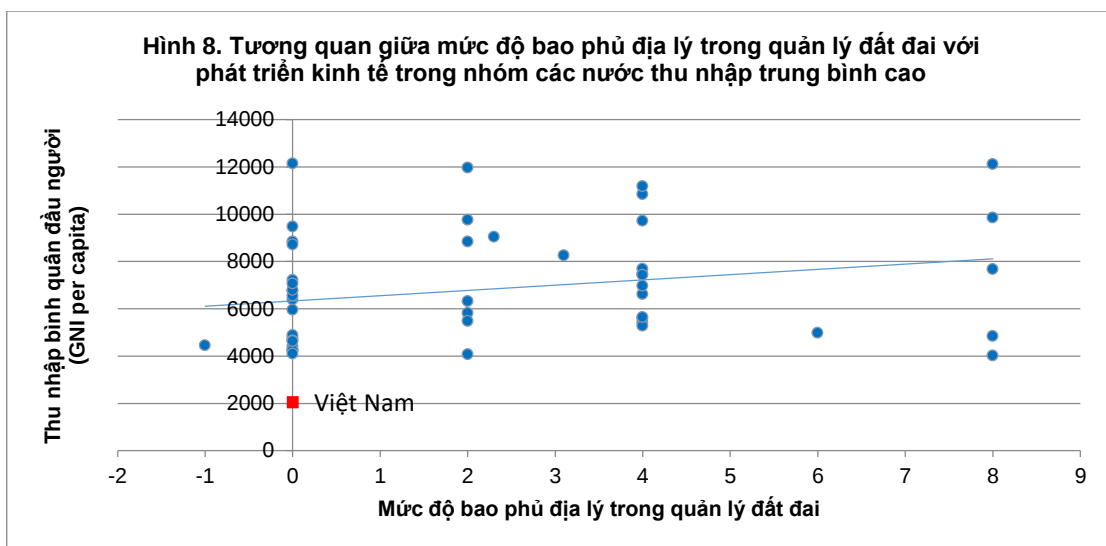
quan nhà nước) chiếm đến 70%-80% giao dịch mua bán bất động sản³². Trong thời gian qua, các cơ quan nhà nước đã có nhiều nỗ lực để thúc đẩy việc cấp GCNQSDĐ. Những nỗ lực này đã hạn chế các giao dịch phi chính thức về nhà ở. Tuy nhiên, tính đa dạng của thị trường bất động sản đòi hỏi các quy định pháp luật phải thích ứng với nhu cầu của thị trường, ví dụ như quyền tài sản đối với bất động sản hình thành trong tương lai, bất động sản du lịch, bất động sản được mua có thời hạn...³³

Phân tích trên số liệu điều tra của Ngân hàng Thế giới về mức độ bao phủ địa lý giữa các quốc gia cho thấy dù tỷ lệ cấp GCNQSDĐ của Việt Nam đạt tỷ lệ cao nhưng so với các quốc gia khác thì Việt Nam hiện tại vẫn còn thấp hơn rất nhiều, cho dù là các quốc gia có cùng thu nhập trung bình thấp hay các quốc gia có thu nhập trung bình cao hoặc thu nhập cao (xem các Hình 7, Hình 8 và Hình 9). Như vậy cũng có thể thấy rằng Việt Nam cần phải nỗ lực hơn nữa trong việc cấp GCNQSDĐ để có thể thúc đẩy phát triển kinh tế.



³² Phạm Minh Chính-Vương Quân Hoàng, Kinh tế Việt Nam thăng trầm và đột phá, trang 311, Nhà xuất bản Tri thức, 2010.

³³ Loại hình biệt thự du lịch, căn hộ du lịch (condotel) được quy định tại Điều 48 Luật Du lịch 2017 không phải là loại hình nhà ở theo quy định tại Điều 3 của Luật Nhà ở. Hiện tại, chưa có bất kỳ một quy định pháp luật nào về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch cho từng đơn vị biệt thự hay căn hộ. Thực tiễn này đã làm hạn chế phát triển của thị trường biệt thự du lịch, căn hộ du lịch. Tương tự như vậy với các trường hợp thuê có thời hạn lâu dài (leasehold) đối với các căn hộ, văn phòng cũng không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã không bảo đảm quyền lợi của người thuê, từ đó đã không thúc đẩy được thị trường đối với các căn hộ, văn phòng loại này – quan điểm của ông Nguyễn Minh Châu – Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Tp. Hồ Chí Minh tại Hội thảo Định hướng hoàn thiện chính sách, pháp luật về đăng ký tài sản, ngày 29/01/2018, Bộ Tư pháp.

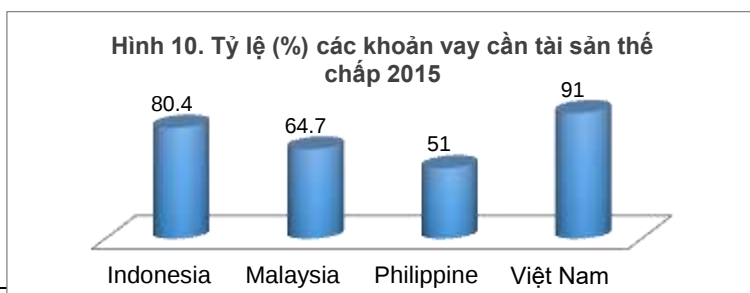


Tính toán từ số liệu của Báo cáo Môi trường kinh doanh 2018 – Ngân hàng Thế giới

- Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp:

Theo khảo sát doanh nghiệp của Ngân hàng Thế giới, tiếp cận tài chính là nhân tố cản trở kinh doanh lớn nhất. 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 (xem Hình 10)³⁴.

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



³⁴ Trích trong Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 92, 2015. Số liệu này được trích dẫn từ Nguồn: Điều tra Doanh nghiệp của Ngân hàng Thế giới 2015.

ng 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)³⁵. 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.

Tuy nhiên, vốn tín dụng từ ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng thường đòi hỏi phải có tài sản thế chấp. Những tài sản muốn đủ điều kiện thế chấp phải được cấp giấy chứng nhận, như GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các giấy chứng nhận khác có liên quan đến quyền sở hữu tài sản (như giấy đăng ký phương tiện cơ giới, sổ đăng ký tàu biển, sổ đăng bạ tàu bay...)³⁶. 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 (xem Hình 11). 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 nhiều³⁷, doanh nghiệp không có các tài sản đáp ứng các điều kiện về cho vay từ định chế tài chính³⁸, thủ tục cho vay của các ngân hàng còn rườm rà³⁹, doanh nghiệp còn phải trả chi phí không chính thức cho cán bộ ngân hàng để được tiếp cận nguồn tín dụng⁴⁰...

**Hình 11. Vốn tín dụng dành cho DNTN và các thành phần kinh tế
(nghìn VND, %)**

³⁵ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017. Số liệu này được trích dẫn từ nguồn Báo cáo năng lực cạnh tranh cấp tỉnh – PCI của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam qua từ năm 2011-2015.

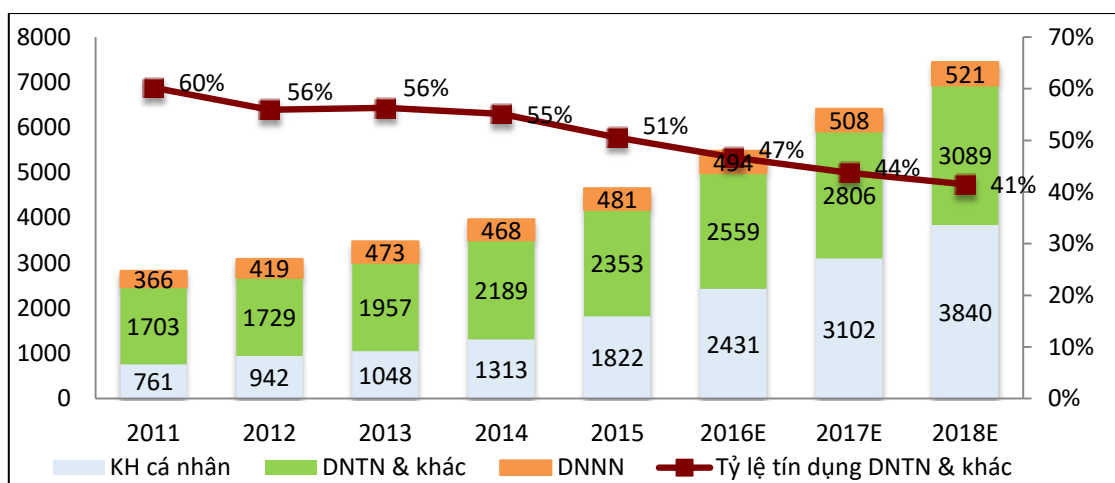
³⁶ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52; Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 102, 2017.

³⁷ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Số liệu thống kê doanh nghiệp, <http://www.mpi.gov.vn/congkhaithongtin/Pages/solieudoanhngheiep.aspx>, 26/03/2018; Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) 2015 –Đánh giá chất lượng điều hành kinh tế và thúc đẩy phát triển doanh nghiệp, trang 29.

³⁸ Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) 2015 –Đánh giá chất lượng điều hành kinh tế và thúc đẩy phát triển doanh nghiệp, trang 56.

³⁹ Thời báo Ngân hàng, Thủ tục rườm rà không phải do lỗi ngân hàng, 23/11/2012, <http://thoibaonghanh.vn/thu-tuc-ruom-ra-khong-phai-loi-ngan-hang-14583.html>; Đại Đoàn Kết, Thủ tục tín dụng gây khó cho nông dân vay vốn, 06/12/2016, <http://daidoanket.vn/kinh-te/thu-tuc-tin-dung-gay-kho-cho-nong-dan-vay-von-tintuc139327>

⁴⁰ Thời báo Kinh tế Việt Nam, Khó tiếp cận vốn - doanh nghiệp “tự cứu” bằng tín dụng đen, 24/08/2017, <http://vneconomy.vn/doanh-nhan/chi-phi-khong-chinh-thuc-phat-sinh-o-moi-cong-doan-kinh-doanh-20170824034234877.htm>; Báo Pháp luật Việt Nam, Doanh nghiệp nhỏ và vừa khát vốn với gánh nặng chi phí đen, 2/3/2017, <http://baophapluat.vn/chuyen-llam-an/doanh-ngheiep-nho-va-vua-khat-von-voi-ganh-nang-chi-phi-den-322227.html>; VOV, Khó tiếp cận vốn – doanh nghiệp “tự cứu” bằng tín dụng đen, 14/07/2016, <http://vov.vn/kinh-te/doanh-ngheiep/kho-tiep-can-von-doanh-ngheiep-tu-cuu-bang-tin-dung-den-530265.vov>



Nguồn: NHNN và Ngân hàng Credit Suisse⁴¹.

Ngoài ra, doanh nghiệp tư nhân (chủ yếu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ) chưa có nhiều cơ hội tiếp cận các nguồn vốn từ thị trường vốn (cổ phiếu, trái phiếu) để phục vụ cho sản xuất kinh doanh mà chủ yếu thông qua nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng (chiếm 51,8%) hoặc hệ thống tài chính phi chính thức (như vay mượn gia đình, bạn bè, họ, họ, biểu, phường, tín dụng đen... chiếm 13,7%)⁴². Thực tiễn này là một khó khăn đáng kể cho người dân, doanh nghiệp trong các hoạt động sản xuất và kinh doanh.

- *Phát triển nền kinh tế sáng tạo:*

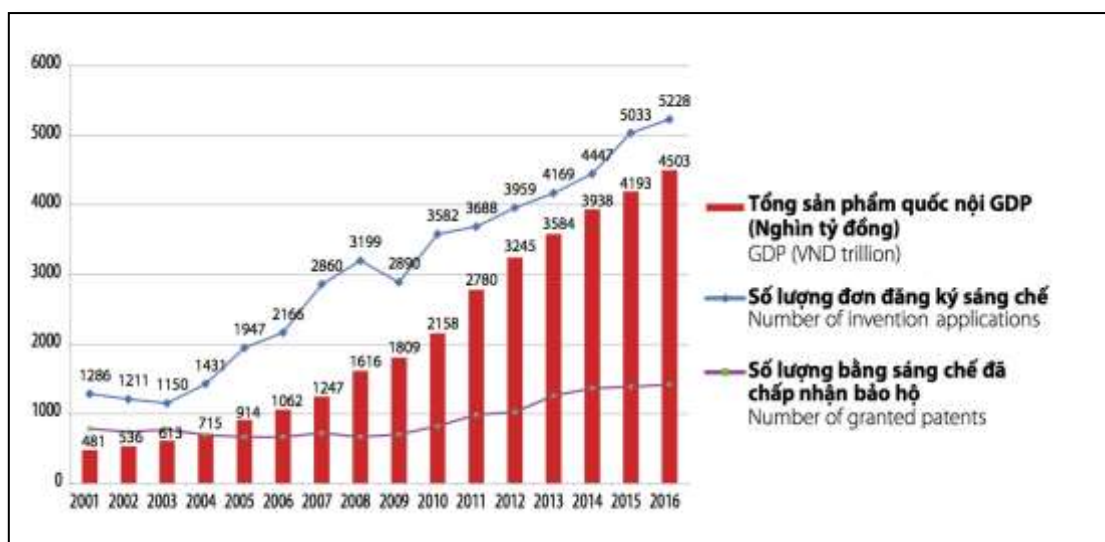
Kể từ năm 1981, Việt Nam đã tiếp nhận việc đăng ký quyền sở hữu trí tuệ cho cả người Việt Nam và người nước ngoài. Công tác này đã có những tác động tích cực trong việc khuyến khích năng lực sáng tạo tại Việt Nam nói riêng cũng như trên thế giới. Nhiều nghiên cứu cũng đã chứng minh mối quan hệ giữa phát triển kinh tế và bảo đảm quyền tài sản sở hữu trí tuệ⁴³. Ở Việt Nam, Báo cáo của Cục Sở hữu trí tuệ cho thấy mức tăng trưởng của Việt Nam có mối quan mật thiết tới số lượng đơn đăng ký sáng chế (xem Hình 12).

Hình 12. Mối quan hệ giữa số lượng đơn đăng ký sáng chế và bằng sáng chế đã chấp nhận bảo hộ với tăng trưởng GDP

⁴¹ Số liệu và biểu đồ được trích trong Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 27-70, 2017

⁴² Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 27-70, 2017. Nguyễn Thành Nam và Nguyễn Thanh Nhân, Nhận thức của người dân nông thôn Việt Nam về tín dụng chính thức, Tạp chí Ngân hàng, 05/06/2017.

⁴³ World Economic Forum, Global Competitive Index Report 2017-2018, trang 309, 2017; Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Báo cáo thường niên 2016 – Hoạt động sở hữu trí tuệ, trang 82, 2017.



Nguồn: Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam⁴⁴

Tuy nhiên, một thực tế hiện nay là 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 (như nhãn hiệu hàng hoá, sáng chế, bí quyết kinh doanh, bí quyết công nghệ, kiểu dáng công nghiệp...) là tài sản bảo đảm⁴⁵. 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 này⁴⁶.

Mặc dù xu hướng về bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ ở Việt Nam được đánh giá là ngày một tốt hơn⁴⁷ nhưng thực tế Việt Nam có mức bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ thấp so với các nước khác ở khu vực Châu Á (xem Hình 13). Thậm chí, Việt Nam còn có xếp hạng thấp hơn cả Lào trong các hoạt động về thực thi quyền sở hữu trí tuệ. Đây cũng

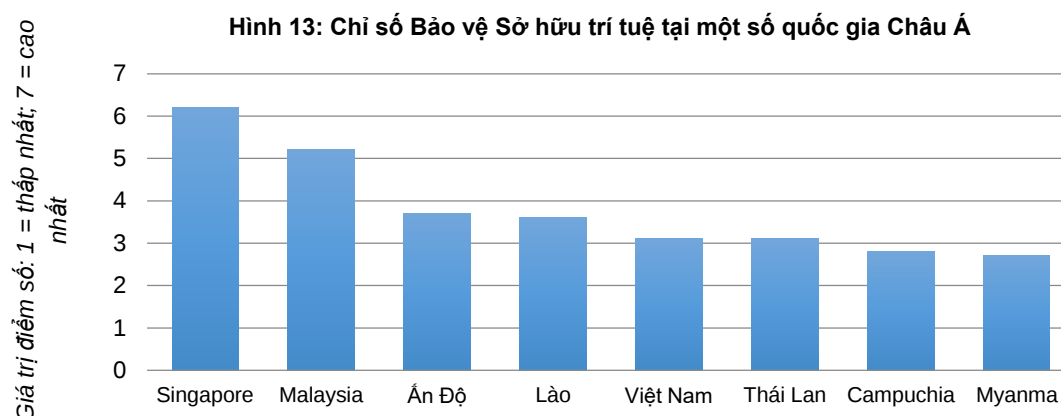
⁴⁴ Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Báo cáo thường niên 2016 – Hoạt động sở hữu trí tuệ, trang 82, 2017.

⁴⁵ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

⁴⁶ Theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ, thời hạn xử lý đơn đăng ký sở hữu công nghiệp kéo dài khi thẩm định nội dung khoảng 18 tháng đối với đăng ký sáng chế, 9 tháng đối với đăng ký nhãn hiệu hàng hoá, 7 tháng đối với đăng ký kiểu dáng công nghiệp, 6 tháng đối với chỉ dẫn địa lý (Điều 119). Thời hạn nêu trên chưa tính đến thời hạn xử lý đơn khi thẩm định hình thức là 1 tháng và các lần yêu cầu thẩm định lại (Điều 119); Xem thêm Tạp chí Tia Sáng, Đề sở hữu trí tuệ thực sự là động lực cho đổi mới sáng tạo, 26/10/2016, <http://tiasang.com.vn/tin-tuc/De-so-huu-tri-tue-thuc-su-la-dong-luc-cho-doi-moi-sang-tao-10130>; Báo Công Thương, Tháo gỡ khó khăn trong quản lý sở hữu trí tuệ, 31/10/2016, <http://baocongthuong.com.vn/thao-gu-kho-khan-trong-quan-ly-so-huu-tri-tue.html>; Báo Công an Nhân dân, Doanh nghiệp Việt khó định giá thương hiệu, 18/11/2017, <http://cand.com.vn/doanh-nghiep/Doanh-nghiep-Viet-kho-dinh-gia-thuong-hieu-466964/>; Lê Đức Hiền và Trương Quốc Hưng, Hoàn thiện pháp luật về góp vốn kinh doanh bằng giá trị nhãn hiệu, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, <http://tcdclp.moi.gov.vn/qt/tintuc/Pages/phap-luat-kinh-te.aspx?ItemID=174>

⁴⁷ World Economic Forum, Global Competitive Index Report 2017-2018, trang 309, 2017.

là một yếu tố tiêu cực đã dẫn đến các doanh nghiệp ở Việt Nam chưa đầu tư nhiều vào hoạt động nghiên cứu và phát triển (R&D)⁴⁸.



Nguồn: Global Competitive Index

- **Bảo đảm thực thi hợp đồng:**

Bảo đảm thực thi hợp đồng tại Việt Nam là một vấn đề có thể tạo ra điểm nghẽn trong phát triển kinh tế ở tương lai gần nếu Việt Nam không có các biện pháp khắc phục⁴⁹. 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 (xem Bảng 1). Việc xác minh tài sản của bị đơn hoặc của người bị thi hành án (bao gồm cá nhân và doanh nghiệp) gây tốn kém thời gian cho toà án và cơ quan thi hành án⁵⁰. Đánh giá của Ngân hàng Thế giới đối với thời gian thực thi hợp đồng tại Việt Nam không thay đổi trong một số năm trở lại đây. Đây là một thách thức đối với Việt Nam 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 nghiệp⁵¹.

Bảng 1. 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	Myanma	Campuchia	Việt Nam
----------	------------	-------	-----------	----------	----------	-----	--------	-----------	----------

⁴⁸ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 6: Thất bại thị trường trong đổi mới sáng tạo, trang 136-160, 2017.

⁴⁹ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 9: Bảo đảm thực thi hợp đồng, trang 216-244, 2017; Khảo sát của Viện Quản lý kinh tế trung ương-Tổng cục Thi hành án-Toà án nhân dân tối cao về việc thực thi Luật Phá sản 2017.

⁵⁰ Ý kiến này được nêu trong các cuộc khảo sát của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan toà án và thi hành án tại Tp. Hồ Chí Minh ngày 30/01/2018 và Quảng Ninh và Hải Phòng ngày 12-13/03/2018

⁵¹ Ngân hàng Thế giới, Doing Business 2018, <http://www.doingbusiness.org/>

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

b. Tác động xã hội

Kinh nghiệm về xây dựng luật pháp liên quan đến quyền tài sản cho thấy mỗi lần quy định pháp luật liên quan đến quyền tài sản được ban hành đều có tác động đáng kể tới nhiều mặt của đời sống xã hội. Phân tích dưới đây đề cập tới một số vấn đề dễ nhận biết về tác động trong thời gian qua từ các quy định về đăng ký tài sản hiện hành.

- *Quyền sở hữu về tài sản*

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý được quy định trong Hiến pháp. Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất của người dân, tổ chức⁵². Việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định về đất đai và nhà ở kể từ Luật Đất đai 1987. Như đã nêu, 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. Trong đó, đất sản xuất nông nghiệp đạt 90,3%; đất lâm nghiệp đạt 98,2%, đất ở đô thị đạt 96,8%, đất ở nông thôn đạt 94,5% và đất chuyên dùng đạt 85% diện tích đất cấp⁵³. Thành tựu về đăng ký đất đai này là một cơ sở tốt để bảo đảm quyền tài sản của người dân, doanh nghiệp.

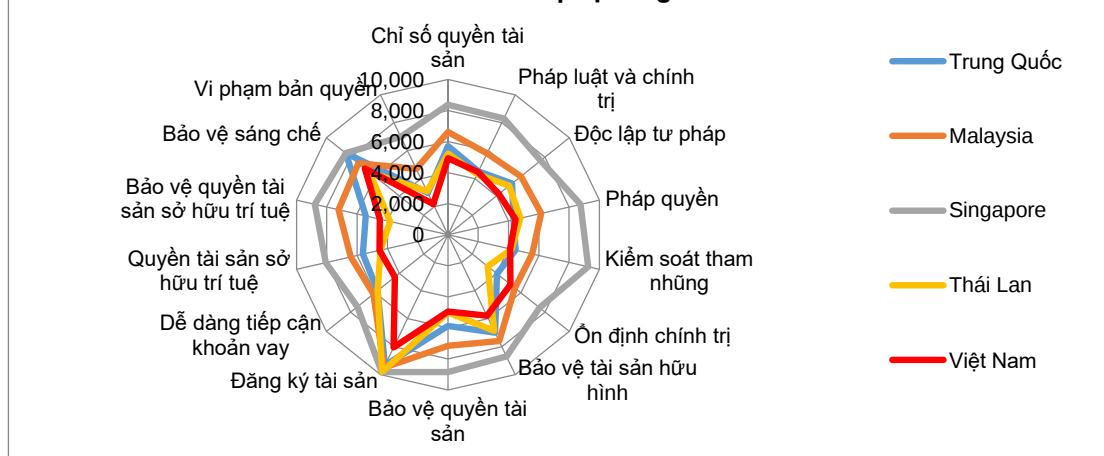
Những thay đổi về quyền chiếm hữu và sử dụng đất đai cũng như các thay đổi phương thức quản lý đất đai, phân chia lại quyền sử dụng đất trong nhiều năm qua đã làm phát sinh về những tranh chấp về quyền tài sản trên đối với đất đai ngày một gia tăng⁵⁴. Chỉ tính từ năm 2009-2011, Việt Nam có khoảng 700.000 vụ khiếu kiện liên quan đến đất đai, chiếm khoảng 70% các khiếu kiện hành chính kể từ khi Luật

⁵² Hiến pháp 2013, Điều 53 và Điều 54.

⁵³ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai tổ chức Hội nghị tổng kết công tác năm 2015, triển khai nhiệm vụ năm 2016 và định hướng kế hoạch 5 năm (2016-2020), <http://chuyentrang.monre.gov.vn/hntk2015/thong-bao/nhin-ve-phia-truoc/tong-cuc-quan-ly-dat-dai-to-chuc-hoi-nghi-tong-ket-cong-tac-nam-2015-trien-khai-nhiem-vu-nam-2016-va-dinh-huong-ke-hoach-5-nam-2016.html>.

⁵⁴ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014.

Hình 14. So sánh khung thể chế về chỉ số quyền tài sản của Việt Nam và một quốc gia



Đất đai 2003 có hiệu lực⁵⁵. 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 sống⁵⁶. 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 2012⁵⁷. 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 này⁵⁸. 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 thiết⁵⁹.

Bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ ở Việt Nam cũng cần tiếp tục được củng cố (xem Hình 13 và Hình 14) cho dù việc đăng ký sở hữu trí tuệ có được cải thiện trong thời gian gần đây. Đối với các loại tài sản như tiền ảo (Bitcoin) thì chưa có các quy định cụ thể về việc công nhận cũng như đăng ký loại tài sản này.

- *Quá trình đô thị hoá, di cư lao động và việc làm*

Những thay đổi về quyền sở hữu tài sản ở Việt Nam trong thời gian qua cũng đã tác động lớn tới quá trình đô thị hoá, di cư lao động và cơ cấu việc làm. Theo Ngân hàng

⁵⁵ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014.

⁵⁶ Hội Luật Gia Việt Nam-Trung tâm CECODES-UNDP Việt Nam, Chỉ số Công lý – Thực trạng về Công bằng và Bình đẳng dựa trên ý kiến của người dân năm 2012, trang 27-28, 2013.

⁵⁷ Hội Luật Gia Việt Nam-Trung tâm CECODES-UNDP Việt Nam, Chỉ số Công lý 2015 – Hướng tới một nền tư pháp vì dân, trang 22, 2016.

⁵⁸ Hội Luật Gia Việt Nam-Trung tâm CECODES-UNDP Việt Nam, Chỉ số Công lý – Thực trạng về Công bằng và Bình đẳng dựa trên ý kiến của người dân năm 2012, trang 27-28, 2013.

⁵⁹ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014.

Thế giới, trong vòng 10 năm (2001-2010), Việt Nam có hơn một triệu hecta đất nông nghiệp được chuyển đổi sang mục đích phi nông nghiệp. Theo Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ước tính, mỗi hecta nông nghiệp bị thu hồi có thể ảnh hưởng trung bình tới 10 lao động nông nghiệp, có khu vực nơi tới 15 lao động. Như vậy, việc chuyển đổi đất ở nông thôn sẽ ảnh hưởng tới cuộc sống và việc làm của hơn 10 triệu nông dân Việt Nam⁶⁰. Theo báo cáo của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội – Tổng cục Thống kê, cơ cấu về lao động làm việc ở khu vực thành thị ngày một tăng⁶¹. Số lượng lao động làm về nghề nông ngày một giảm đi⁶². Vấn đề này cũng có một phần tác động từ việc thay đổi cơ cấu chiếm hữu và sử dụng đất đai ở nông thôn.

Việc thay đổi cơ cấu đất đai ở nông thôn không chỉ tác động tới thay đổi về việc làm mà còn kéo theo những thay đổi về cơ cấu gia đình, biến đổi vai trò giới trong gia đình, chất lượng cuộc sống của người dân,...⁶³

- *Năng lực sáng tạo về khoa học công nghệ*

Như đã phân tích tại phần tác động kinh tế, hoạt động đăng ký tài sản sở hữu trí tuệ có mối quan hệ mật thiết tới phát triển kinh tế (xem Hình 12). Số lượng đơn đăng ký các quyền sở hữu trí tuệ tăng theo sự phát triển về kinh tế trong những năm gần đây (xem Hình 15, Hình 16 và Hình 17).

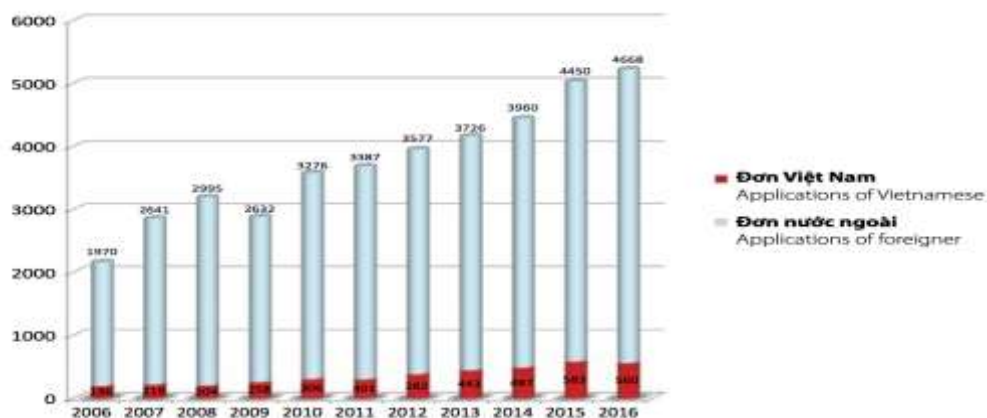
Việc gia tăng số lượng đơn đăng ký quyền sở hữu trí tuệ còn nhờ vào các quy định của Luật Sở hữu trí tuệ và các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo nhiều thuận lợi cho việc đăng ký. Tuy nhiên như đã phân tích, vấn đề về bảo hộ quyền tài sản sở hữu trí tuệ ở Việt Nam hiện còn kém hơn nhiều nước trong khu vực cũng như có cùng thu nhập (xem Hình 13). Do đó, Việt Nam vẫn cần tiếp tục cải cách công tác đăng ký quyền sở hữu trí tuệ cũng như các công tác liên quan đến việc bảo đảm quyền sở hữu trí tuệ, như đăng ký sở hữu trí tuệ, xử lý nghiêm ngặt vi phạm sở hữu trí tuệ để có thể khuyến khích được năng lực sáng tạo về khoa học, công nghệ.

⁶⁰ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014; Xem thêm Tạp chí Cộng sản, Về chuyển đổi cơ cấu lao động nông thôn sau khi thu hồi đất, 2008, <http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/Nghiencuu-Traodoi/2009/1003/Ve-chuyen-doi-co-cau-lao-dong-nong-thon-sau-thu-hoi.aspx>

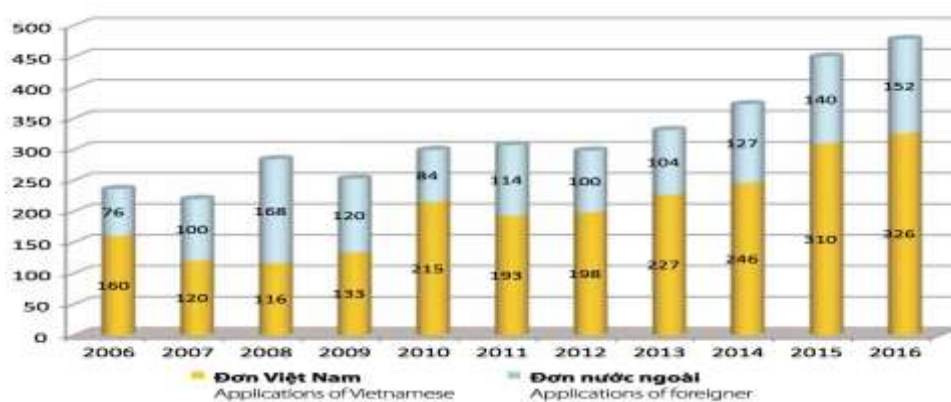
⁶¹ Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội – Tổng cục Thống kê, Bản tin cập nhật thị trường lao động Việt Nam, <http://www.molisa.gov.vn/vi/Pages/ThiTruongLaoDong.aspx>

⁶² Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương, Giải quyết vấn đề ruộng đất của nông dân, <http://www.vnep.org.vn/Upload/Chuyen%20de%20Ruong%20dat%20cua%20nong%20dan%20ban%20dang.pdf>

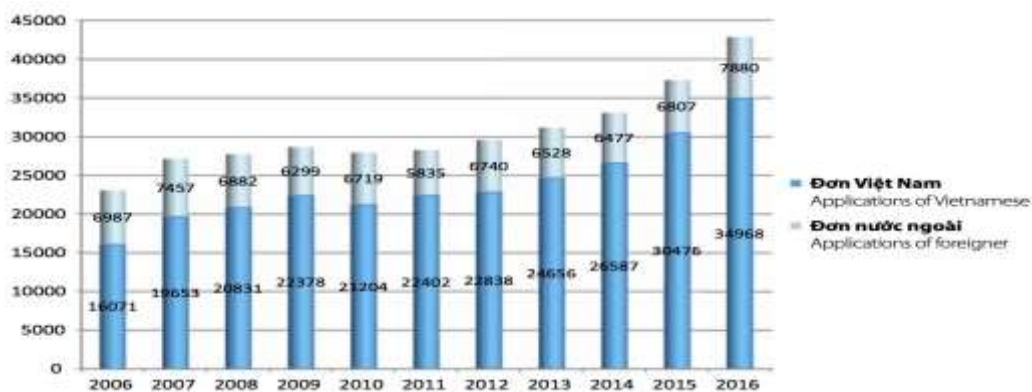
⁶³ Hoàng Bá Thịnh, Công nghiệp hoá và những biến đổi đời sống gia đình nông thôn Việt Nam (Nghiên cứu trường hợp xã Ái Quốc, Nam Sách – Hải Dương).



Hình 15. Số lượng đơn đăng ký sáng chế từ năm 2006 đến năm 2016 của chủ đơn Việt Nam và nước ngoài



Hình 16. Số lượng đơn đăng ký giải pháp hữu ích từ năm 2006 đến năm 2016 của chủ đơn Việt Nam và nước ngoài



Hình 17. Số lượng đơn đăng ký nhãn hiệu quốc gia từ năm 2006 đến năm 2016 của chủ đơn Việt Nam và nước ngoài

Nguồn: Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam

- *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 trong đó phát hiện và xử lý kỷ luật 17 người kê khai tài sản không trung thực⁶⁴. Công tác này là một thách thức về khối lượng công việc cho cơ quan khi mà thông tin về nguồn gốc tài sản chưa được đầy đủ và hoàn toàn phụ thuộc vào người kê khai. Việc này cũng có ảnh hưởng tới thực thi các biện pháp phòng chống tham nhũng của Việt Nam⁶⁵.

- *Bảo đảm bình đẳng giới đối với quyền tài sản*

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 thấp⁶⁶. 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 (xem Bảng 2 dưới đây):

Bảng 2. Người đứng tên trên giấy tờ sở hữu/quyền sử dụng một số tài sản (phân theo thành thị và nông thôn)⁶⁷

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

⁶⁴ Thanh tra Chính phủ, Hội nghị tổng kết 10 năm thực hiện Luật Phòng, Chống tham nhũng, http://thanhtra.gov.vn/ct/news/Lists/PhongChongThamNhung/View_Detail.aspx?ItemID=480

⁶⁵ Theo nghiên cứu Chỉ số cảm nhận tham nhũng 2016 của Tổ chức Minh bạch thế giới (Transparency International), Việt Nam đứng thứ 113 trên 170 quốc gia được khảo sát về tham nhũng.

⁶⁶ UNDP Việt Nam, Tiếp cận đất đai của phụ nữ trong xã hội Việt Nam hiện nay, 2013; Action Aid Việt Nam, Quyền tiếp cận đất đai của phụ nữ - Nhìn từ thực trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai tên trên tại 6 vùng phát triển dài hạn, 2008; Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch – Tổng cục Thống kê – Viện Gia đình và Giới – UNICEF, Báo cáo tóm tắt Kết quả điều tra gia đình Việt Nam 2006, trang 28, 2008.

⁶⁷ Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch – Tổng cục Thống kê – Viện Gia đình và Giới – UNICEF, Báo cáo tóm tắt Kết quả điều tra gia đình Việt Nam 2006, trang 28, 2008.

Ghe/thuyền máy	2,2	79,2	18,7	2,8	92,5	4,7
----------------	-----	------	------	-----	------	-----

c. Tác động hệ thống pháp luật

- *Bảo đảm thực thi quyền tài sản theo quy định của Hiến pháp và pháp luật*

Bảo đảm quyền tài sản có thể được đánh giá trên 3 yếu tố chính: (i) hệ thống pháp luật và hệ thống chính trị về bảo đảm tài sản; (ii) quyền tài sản hữu hình; (iii) quyền tài sản vô hình. 3 yếu tố này được tập hợp từ 10 chỉ số thành phần (xem Hình 14). Hoạt động đăng ký tài sản là một cấu phần chính có tác động tới hệ thống pháp luật về bảo đảm quyền tài sản⁶⁸. Theo cách đánh giá này, nếu quy định pháp luật về đăng ký tài sản thay đổi thì sẽ tác động tới nhiều yếu tố khác như: tính thượng tôn pháp luật, bảo vệ tài sản hữu hình, bảo vệ quyền tài sản và kiểm soát tham nhũng. Với các quy định pháp luật hiện nay, Việt Nam còn thấp hơn các quốc gia khác ở nhiều yếu tố, đặc biệt là vấn đề đăng ký tài sản (xem Hình 14 và Hình 2 phía trên).

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 đính kèm). 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.

Từ cuối thập kỷ 1980 đến nay, Việt Nam đã ban hành và sửa đổi Luật Đất đai tới 5 lần (1987, 1993, 1998, 2003 và 2013). Rất nhiều các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai qua từng thời kỳ được ban hành liên quan đến hoạt động đăng ký đất đai. Chế độ đăng ký đất đai nhằm bảo vệ quyền tư hữu về đất đai được thay đổi với hệ thống đăng ký đất đai mới cho phù hợp với chính sách “đất đai thuộc sở hữu toàn dân”. Luật Đất đai 2013 đã củng cố các quy định về đăng ký quyền sử dụng đất cũng như thu hồi đất theo hướng minh bạch nhằm giảm đi những tranh chấp của người dân với nhau cũng như với nhà nước⁶⁹.

- *Hoạt động của các cơ quan 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 và đa dạng đối với nhiều loại tài sản như đăng ký đất đai thuộc hệ thống cơ quan tài nguyên môi trường, đăng ký phương tiện cơ giới thuộc hệ thống cơ quan công an, giao thông vận tải, đăng ký về sở hữu

⁶⁸ Chỉ số Đăng ký tài sản của Chỉ số Quyền tài sản quốc tế (International Property Right Index) được tính dựa trên Chỉ số Đăng ký tài sản của báo cáo Doing Business như đã đề cập trong nghiên cứu này. Xem thêm International Property Right Index, IPRI Structure, https://ipri2017.herokuapp.com/IPRI_Structure

⁶⁹ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014.

trí tuệ thuộc cơ quan đăng ký quốc gia về sở hữu trí tuệ và bản quyền... (xem Phụ lục 4 – Mô hình hoạt động hệ thống cơ quan đăng ký tài sản tại Việt Nam). Các hoạt động đăng ký tài sản tại các cơ quan nhà nước hiện nay đang đóng góp đáng kể đối với việc bảo đảm quyền tài sản của cá nhân, tổ chức. Đối với các giao dịch bảo đảm liên quan đến đất đai và tài sản có giá trị, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm trực thuộc Bộ Tư pháp được hình thành kể từ năm 2001 thực hiện việc quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm⁷⁰. Số lượng đăng ký các giao dịch bảo đảm ngày một tăng, trung bình 50%-70%/năm so với năm trước⁷¹. Bộ máy các cơ quan giải quyết tranh chấp, khiếu nại cũng được củng cố như hệ thống cơ quan thanh tra, toà án,...

Phương án 2: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản; giữ nguyên các quy định chuyên ngành đối với động sản

Nhiều quốc gia có quy định riêng về luật đăng ký bất động sản (xem báo cáo rà soát kinh nghiệm quốc tế) vì bất động sản được coi là tài sản có giá trị lớn, có tính ổn định, giao dịch phổ biến trên thị trường và có sự ảnh hưởng đến sự phát triển của nền kinh tế. Ở Việt Nam, thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký các loại bất động sản hiện nay được đăng ký theo một số luật chuyên ngành khác nhau mà chưa được quy định thống nhất tại một văn bản (xem Phụ lục 1 – Tổng hợp thủ tục hành chính trong đăng ký tài sản). Dưới góc độ Phân tích các phương án chính sách, nghiên cứu này phân tích các tác động đối với Phương án 2 khi ban hành một quy định thống nhất về đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản theo hướng sửa đổi, cải cách các quy định hiện hành, như sau:

a. Tác động kinh tế

Những thành công của Việt Nam trong đổi mới kinh tế đã giúp Việt Nam trở thành một trong những nước có tốc độ phát triển kinh tế nhanh trên thế giới. Những chính sách đổi mới ban đầu của công cuộc Đổi mới vào giữa thập kỷ 80 của thế kỷ 20 là giao đất tập thể cho các hộ gia đình và cá nhân đã giúp Việt Nam trở thành nước xuất khẩu gạo đứng thứ 3 trên thế giới⁷². Như đã phân tích ở Phương án 1, hệ thống về đăng ký tài sản ở Việt Nam có tác động đáng kể tới sự phát triển kinh tế. Do đó, nếu tiếp tục cải cách các quy định pháp luật liên quan đến bảo đảm quyền tài sản thì sẽ tiếp tục thúc đẩy sự phát triển kinh tế. Phương án 2 tập trung vào việc thay đổi các quy định liên quan đến đăng ký bất động sản và tiếp tục duy trì các quy định pháp luật chuyên ngành đối với động sản.

⁷⁰ Quyết định số 104/2001/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp.

⁷¹ Bộ Tư pháp, Hội nghị tổng kết 10 năm triển khai công tác đăng ký giao dịch bảo đảm, 2012. <http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/hoat-dong-cua-lanh-dao-bo.aspx?ItemID=1204>.

⁷² Ngân hàng Thế giới, Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam – Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của dân, trang 2, 2011.

- *Tăng trưởng kinh tế*

Một số nghiên cứu đã chỉ ra mối quan hệ giữa chất lượng đăng ký quyền tài sản với phát triển kinh tế⁷³. Các Hình 3, Hình 4 và Hình 5 ở trên cũng đã thể hiện mối quan hệ mật thiết giữa việc thay đổi chất lượng quản lý đất đai với phát triển kinh tế. Như đã phân tích ở trên, các quốc gia có thu nhập bình quân đầu người càng cao thì chất lượng quản lý đất đai cũng càng cao. Kết quả khảo sát PCI của VCCI cho thấy các doanh nghiệp tư nhân của Việt Nam gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận đất đai để phát triển kinh doanh⁷⁴. Theo nghiên cứu của Ban Kinh tế trung ương, tiếp cận đất đai được coi là điểm nghẽn trong phát triển kinh tế ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Việt Nam cần thay đổi một số chính sách, quy định về đất đai để thúc đẩy tăng trưởng, trong đó có các quy định liên quan đến thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất⁷⁵.

- *Phát triển nông nghiệp, nông thôn mới:*

Như đã phân tích ở Phương án 1, các quy định hiện hành chưa thúc đẩy chính sách phát triển cánh đồng mẫu lớn thông qua phương thức tích tụ, tập trung đất đai và hợp tác giữa nông dân và doanh nghiệp. Cải tiến các quy định về đăng ký đất nông nghiệp, bảo đảm các quyền địa dịch ở nông thôn sẽ giúp cho việc thực thi tốt hơn chính sách này, giải phóng được những diện tích đất có thể sử dụng trong sản xuất nông nghiệp hiện chưa được sử dụng có hiệu quả. Tuy nhiên, việc tích tụ, tập trung đất đai cũng cần lưu ý tới các tác động xã hội (xem phân tích ở dưới đây).

- *Thị trường giao dịch tài sản chính thức và thị trường phi chính thức:*

Theo phân tích ở Phương án 1, trong trường hợp các quy định về đăng ký bất động sản được thay đổi theo hướng công nhận các quyền tài sản đối với các tài sản liên quan đến tài sản được hình thành trong tương lai, tài sản được đầu tư trên đất khu công nghiệp, bất động sản du lịch, bất động sản được mua có thời hạn,... thì sẽ thúc đẩy được thị trường giao dịch tài sản và hạn chế được thị trường bất động sản phi chính thức. Việc hạn chế được các giao dịch không chính thức cũng sẽ làm tăng nguồn thu về thuế từ các giao dịch không được đăng ký.

- *Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp:*

Như đã phân tích ở Phương án 1, hoạt động tín dụng phát triển sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế. Việc đăng ký tài sản giúp cho người dân, doanh nghiệp có thể đáp ứng được các yêu cầu về thủ tục cho vay của các ngân hàng, tổ chức tài chính hay nâng cao được khả năng thanh khoản loại tài sản này. Khi hoạt động tín dụng chính thức được

⁷³ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 99-101, 2017.

⁷⁴ VCCI, Chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh – PCI 2015, trang 32, 2016.

⁷⁵ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 4: Tiếp cận đất đai, trang 106-107, 2017.

phát triển sẽ làm giảm đi các hoạt động tín dụng phi chính thức (như vay mượn gia đình, bạn bè, họ, biếu, phượng, tín dụng đen,...). Theo một nghiên cứu độc lập, nếu hệ thống tín dụng của Việt Nam tăng 1% thì GDP tăng 0,128%. Một nghiên cứu khác cho biết, nếu tín dụng tăng 1% thì doanh thu của doanh nghiệp lớn tăng 0,4% và doanh thu của doanh nghiệp nhỏ và vừa tăng 0,68%⁷⁶.

- *Bảo đảm thực thi hợp đồng:*

Như đã phân tích ở Phương án 1, củng cố lại các chế định về đăng ký tài sản sẽ giúp cho việc bảo đảm các hợp đồng được thực thi tốt hơn. Thực tiễn khảo sát tại một số địa phương của Cục Đăng ký giao dịch bảo đảm trong thời gian vừa cho thấy nếu thông tin tài sản được đầy đủ trong hệ thống của Nhà nước thì sẽ tạo điều kiện cho việc giải quyết tranh chấp tại toà án và thuận tiện cho công tác thi hành án. Phân tích ở Phương án 1 cho thấy bảo đảm thực thi hợp đồng hiện nay ở Việt Nam sẽ là một rào cản cho phát triển kinh tế trong thời gian tới⁷⁷.

b. Tác động xã hội

Như đã phân tích ở Phương án 1, việc thay đổi quy định về đăng ký tài sản sẽ có tác động đáng kể tới đời sống xã hội, đặc biệt tài sản là bất động sản.

- *Quyền sở hữu về tài sản*

Việt Nam đã trải qua nhiều lần cải cách về chế độ quản lý đất đai, như chuyển đổi đất đai từ sở hữu tư nhân sang sở hữu nhà nước trong thời kỳ cải cách ruộng đất; nhà nước phân phối lại đất cho người dân; nhà nước yêu cầu người dân góp đất để xây dựng mô hình kinh tế tập thể; nhà nước lại giao đất về hộ gia đình để người dân chủ động tăng năng suất lao động, sản lượng nông nghiệp⁷⁸. Hiện tại, nhà nước lại khuyến khích phương thức tích tụ đất đai để có thể tiếp tục tăng năng suất lao động. Những thay đổi về chế độ quản lý và sử dụng đất đai tác động tới quyền tài sản của người dân. Theo nhiều nghiên cứu, để giải quyết được tình trạng khiếu kiện và tranh chấp về đất đai và nhà ở đang “nóng” như hiện nay thì cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế đăng ký đất đai và nhà ở để bảo đảm quyền về tài sản của người dân, doanh nghiệp cũng như là thúc đẩy niềm tin của người dân vào hệ thống quản lý nhà nước⁷⁹.

⁷⁶ Báo cáo Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam của Ban kinh tế trung ương – USAID, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 27-70, 2017.

⁷⁷ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 9: Bảo đảm thực thi hợp đồng, trang 216-244, 2017.

⁷⁸ Ngân hàng Thế giới, Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam – Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của dân, trang 2, 2011.

⁷⁹ UNDP Việt Nam, Tranh chấp thu hồi đất ở Đông Á: Phân tích so sánh và khuyến nghị đối với Việt Nam, 2014; Ngân hàng Thế giới, Sửa đổi Luật Đất đai để thúc đẩy phát triển bền vững ở Việt Nam – Bản tóm tắt các khuyến nghị chính sách ưu tiên rút ra từ các nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới, 2012; Ngân hàng Thế giới, Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam – Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của dân, trang 2, 2011; Nguyễn Mạnh Hiền –

- *Quá trình đô thị hoá, di cư lao động và việc làm*

Theo như đã phân tích ở Phương án 1 về những tác động tới quá trình đô thị hoá, di cư lao động và cơ cấu việc làm, việc tiếp tục hoàn thiện cơ chế đăng ký bất động sản sẽ tác động tới những vấn đề này. Quá trình tập trung và tích tụ ruộng đất hiện nay sẽ giúp cho hiệu quả về kinh tế trong việc sử dụng đất được nâng cao, tạo cơ hội cho người nông dân có thể chuyển đổi công việc khác có thu nhập cao hơn. Tuy nhiên, việc chuyển đổi này cũng có thể đẩy một số người nông dân vào tình trạng bần cùng hoá khi không còn ruộng đất để có thể sản xuất, tăng gia nuôi sống bản thân⁸⁰. Tâm lý giữ đất để bảo đảm khả năng sinh tồn, bảo đảm truyền thống gia đình là văn hoá, lối sống ngự trị khá lâu trong tâm lý người Việt Nam, đặc biệt là những người sống ở khu vực nông thôn. Tích tụ, tập trung đất đai sẽ ảnh hưởng lớn tới tâm lý này cũng như thực tế về truyền thống gia đình, văn hoá, lối sống, biến đổi vai trò giới trong gia đình, chất lượng cuộc sống... do đó quá trình này cần phải được diễn ra tự nhiên, bảo đảm quyền tự do tài sản của người dân⁸¹. Nhà nước và pháp luật không nên cưỡng ép quá trình này⁸².

- *Công khai hoá thông tin, minh bạch về tài sản góp phần phòng chống tham nhũng*

Các thông tin về tình trạng quản lý và sử dụng đất đai có ý nghĩa vô cùng lớn đối với phát triển tài chính và tăng trưởng kinh tế⁸³. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới, Việt Nam kém hơn rất nhiều các nước có cùng thu nhập hoặc các nước có thu nhập cao hơn về mức độ minh bạch trong quản lý đất đai (xem Hình 19 và Hình 21 của Chính sách 3). Theo một nghiên cứu của Thanh tra Chính phủ, hơn 86% các hộ gia đình ở Việt Nam được hỏi nhận biết có tham nhũng trong quản lý và sử dụng đất đai; 33% doanh nghiệp cho biết khi đăng ký xin giấy CNQSDĐ phải có quà cáp lót tay hay chi phí không chính thức⁸⁴. Việc công khai các thông tin liên quan đến quy hoạch sử

Thứ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường, Xây dựng chiến lược phát triển ngành quản lý đất đai theo định hướng hiện đại hoá, kinh tế hoá và phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

⁸⁰ Hội Nông dân Việt Nam, Gần 70% nông dân muốn tập trung đất đai và hơn 20% nông dân muốn tích tụ, 2017, <http://hoinongdan.org.vn/sitepages/news/41/53283/gan-70-nong-dan-thich-tap-trung-dat-dai-chi-hon-22-muon-tich-tu>

⁸¹ Hoàng Bá Thịnh, Công nghiệp hoá và những biến đổi đời sống gia đình nông thôn Việt Nam (Nghiên cứu trường hợp xã Ái Quốc, Nam Sách – Hải Dương).

⁸² Ý kiến của nhiều chuyên gia trong Toạ đàm “Tích tụ ruộng đất, được và mất” tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/05/2017 xem thêm Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Cứ để tích tụ ruộng đất diễn ra tự nhiên, <http://www.thesaigontimes.vn/160806/Cu-de-tich-tu-ruong-dat-dien-ra-tu-nhien.html>, VnExpress, Chấp nhận mất mát để tích tụ ruộng đất, <https://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/vi-mo/chap-nhan-mat-mat-de-tich-tu-ruong-dat-3591826.html>.

⁸³ Frank F. K. Byamugisha (World Bank), The effects of land registration on financial development and economic growth: a theoretical and conceptual framework, trang 2, 1999.

⁸⁴ Tiền Phong, Tham nhũng trong lĩnh vực đất đai: Thắt thoát lớn tài sản quốc gia, 26/11/2010, <https://www.tienphong.vn/xa-hoi/tham-nhung-trong-linh-vuc-dat-dai-that-thoat-lon-tai-san-quoc-gia-519979.tpo>.

dụng đất đai, hiện trạng quản lý và sử dụng đất sẽ làm giảm tình trạng lợi dụng thông tin để trục lợi cá nhân của một số cán bộ có thẩm quyền⁸⁵. Tăng cường công khai, minh bạch thông tin về đất đai cũng sẽ giúp giảm đi các giao dịch đất đai trái pháp luật, cơ hội cho những hành vi nhũng nhiễu, tham nhũng. Công khai thông tin sẽ góp phần nâng cao niềm tin của xã hội vào hệ thống quản lý đất đai của Nhà nước⁸⁶.

So sánh mối quan hệ giữa tính minh bạch trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế cho thấy các quốc gia càng phát triển thì tính minh bạch càng cao (xem thêm phân tích tại Chính sách 3). Do đó, Việt Nam muốn tăng trưởng cao tốt hơn thì cần tiếp tục thúc đẩy tính minh bạch trong quản lý đất đai ở Việt Nam.

Ngoài ra, củng cố các quy định về đăng ký tài sản (trong đó có bất động sản) theo hướng công khai những thông tin về tài sản của cá nhân, tổ chức để bảo đảm tính minh bạch về tài sản của những người đảm nhiệm chức vụ quyền hạn cũng sẽ giảm nhưng không làm ảnh hưởng tới quyền được bảo đảm bí mật cá nhân.

c. Tác động hệ thống pháp luật

Hiến pháp 2013 đã củng cố các quyền cơ bản của người dân. Quyền tài sản được quy định tại nhiều điều khoản⁸⁷. Để thể chế hoá các quy định của Hiến pháp 2013 để bảo đảm quyền tài sản là bất động sản, một số quy định pháp luật được ban hành như Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015,... (xem Phụ lục 3 đính kèm). Như phân tích tại phần tác động kinh tế và tác động xã hội của Phương án 1 và Phương án 2, việc củng cố các quy định về đăng ký bất động sản sẽ góp phần bảo đảm thực thi quyền tài sản theo quy định của Hiến pháp.

Củng cố quy định về đăng ký tài sản sẽ giúp cho khung thể chế về quyền tài sản được hoàn thiện và tốt hơn. Quy định về đăng ký tài sản có tác động tới hoạt động của bộ máy nhà nước, như:

- Bộ máy cơ quan đăng ký tài sản (xem phân tích cụ thể ở Chính sách 2);
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký tài sản (xem phân tích cụ thể ở Chính sách 3);
- Phương thức làm việc giữa nhà nước với công dân (xem phân tích cụ thể ở Chính sách 4).
- Chất lượng giải quyết khiếu nại, tranh chấp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và toà án.

⁸⁵ Thời báo Tài chính, Đất đai là một trong ba lĩnh vực tham nhũng nhiều nhất, 20/01/2016, <http://thoibaotaichinhvietnam.vn/pages/xa-hoi/2016-01-20/dat-dai-la-mot-trong-ba-linh-vuc-tham-nhung-nhieu-nhat-28059.aspx>

⁸⁶ Doing Business 2018, Đăng ký tài sản – sử dụng thông tin để giảm trừ tham nhũng, trang 53, 54.

⁸⁷ Hiến pháp 2013, Điều 32, Điều 48, Điều 51, Điều 53, Điều 54, Điều 62, Điều 96.

Phương án 3: Ban hành một quy định thống nhất về việc đăng ký các quyền, giao dịch liên quan đến cả bất động sản và động sản

Khác với Phương án 2, Phương án 3 là một thách thức khá lớn về việc ban hành một luật chung về đăng ký tài sản bao gồm cả bất động sản và động sản. Trên thế giới không có nhiều quốc gia có một luật chung về đăng ký tài sản nói chung như đã nêu ở Phương án 2. Dưới góc độ Phân tích các phương án chính sách, nghiên cứu này phân tích các tác động đối với phương án 3 như sau:

a. Tác động kinh tế

Phương án 3 có những tác động về kinh tế tương tự như Phương án 2. Tuy nhiên Phương án 3 có thêm một số tác động khác về kinh tế như sau:

- *Thúc đẩy nền kinh tế sáng tạo*

Như đã đề cập Phương án 1, hoạt động bảo hộ các quyền sở hữu trí tuệ có mối quan hệ chặt chẽ với phát triển kinh tế. Thế giới đang bước vào thời kỳ cách mạng công nghiệp lần thứ 4 với sự hội tụ của các công nghệ mới như cơ sở dữ liệu lớn, kết nối vạn vật, trí tuệ thông minh nhân tạo... Những nhân tố này đòi hỏi sự phát triển của quyền sở hữu trí tuệ vì quyền sở hữu trí tuệ sẽ trở thành công cụ quyết định sức mạnh cạnh tranh. Trong bối cảnh đó, Chính phủ đang chủ trương thực hành một “*Chính phủ kiến tạo và hành động – động lực mới cho phát triển kinh tế*” và xây dựng mục tiêu “*quốc gia khởi nghiệp*”. Những chính sách và mục tiêu đó đòi hỏi “Chính phủ chủ động thiết kế ra một hệ thống pháp luật tốt, những chính sách tốt, thể chế tốt để nuôi dưỡng nền kinh tế phát triển, chứ không phải bị động đối phó với những diễn biến trên thực tế”⁸⁸.

Mặc dù hoạt động đăng ký quyền sở hữu trí tuệ ở Việt Nam ngày một phát triển, số lượng đơn đăng ký ngày một tăng như đã đề cập ở Phương án 1, nhưng các cơ chế khác liên quan đến bảo đảm và thúc đẩy quyền sở hữu trí tuệ chưa được thuận lợi. Các ngân hàng khi cho vay lại chưa tạo điều kiện 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 do những yêu cầu về chứng minh nguồn gốc sở hữu, việc định giá và khả năng thanh khoản của loại tài sản này⁸⁹. Trong khi nguồn vốn ban đầu là một vấn đề thách thức cho các doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo (start-up) tại Việt Nam. Hỗ trợ nguồn tài chính cho các doanh nghiệp khởi nghiệp được coi là một nhiệm vụ ưu tiên hiện nay của Chính

⁸⁸ Thời báo Kinh tế Việt Nam, “Chính phủ kiến tạo” tại Việt Nam qua định nghĩa của Thủ tướng, 2017, <http://vneconomy.vn/chinh-phu-kien-tao-tai-viet-nam-qua-dinh-nghia-cua-thu-tuong-2017111816395712.htm>.

⁸⁹ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 2: Tiếp cận tài chính, trang 52, 2017.

phủ⁹⁰. Do đó, nếu mở rộng phạm vi đăng ký và bảo vệ các loại tài sản sở hữu trí tuệ (như bí quyết kinh doanh, bí quyết công nghệ,...) thì các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp công nghệ mới (start-up) có nhiều khả năng tiếp cận được các nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư nhiều hơn.

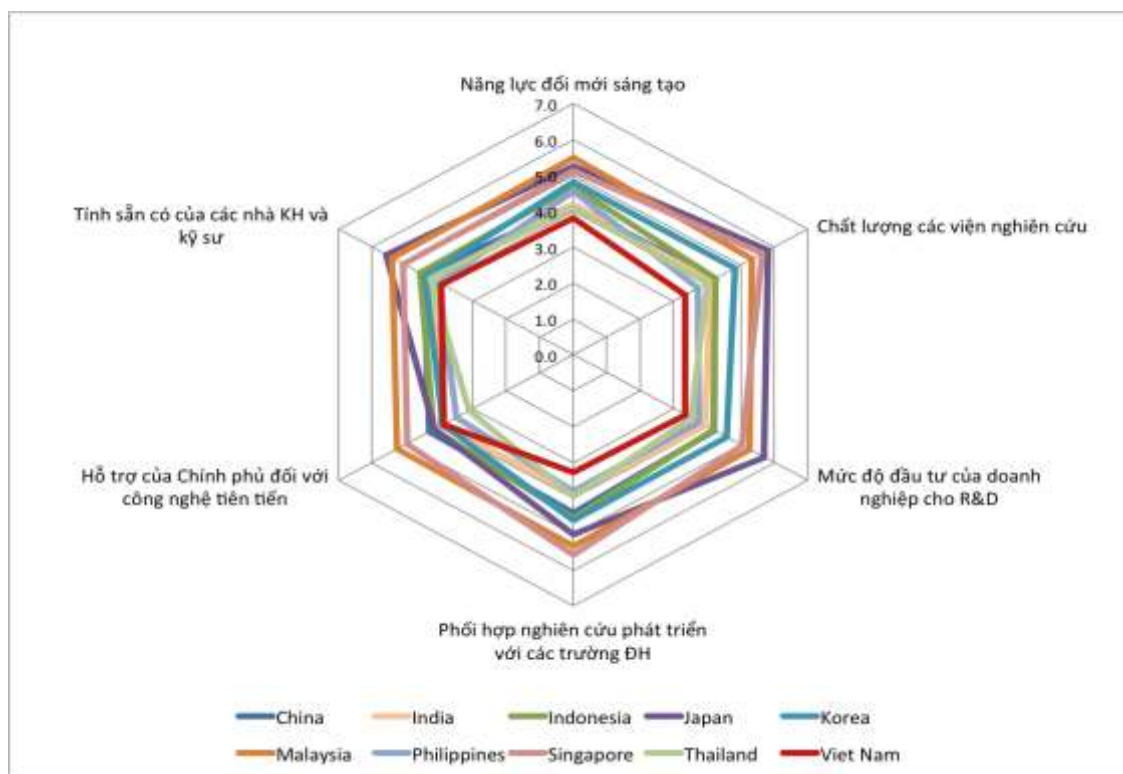
Việc bảo đảm thực thi quyền sở hữu trí tuệ (bao gồm thủ tục hành chính và các điều kiện đăng ký quyền sở hữu trí tuệ) còn có nhiều khó khăn nên đã dẫn đến số lượng đơn đăng ký về sáng chế và các quyền sở hữu trí tuệ khác ở Việt Nam còn thấp (xem Hình 18). Nếu thay đổi các quy định pháp luật liên quan đến đăng ký tài sản sở hữu trí tuệ theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân, doanh nghiệp thì sẽ khuyến khích được hoạt động đầu tư vào nghiên cứu và phát triển (R&D) ở Việt Nam⁹¹.

- *Mở rộng khả năng tiếp cận các nguồn vốn đầu tư*

Nếu các động sản được đăng ký thì khả năng tiếp cận các nguồn vốn đầu tư (bao gồm vốn tín dụng từ hệ thống ngân hàng hoặc hệ thống cho vay ngoài ngân hàng và các nguồn vốn cổ phiếu và trái phiếu) sẽ được mở rộng hơn. Đồng thời, người dân, doanh nghiệp khả năng tiếp cận nguồn vốn để phát triển kinh doanh nhưng không bị hạn chế quyền sử dụng tài sản như ở phương thức cầm cố tài sản (thường áp dụng đối với động sản không được đăng ký quyền sở hữu).

⁹⁰ Đề án hỗ trợ hệ sinh thái khởi nghiệp đổi mới sáng tạo quốc gia đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 844/QĐ-TTg ngày 18/5/2016.

⁹¹ Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 6: Thất bại thị trường trong đổi mới sáng tạo, trang 136-160, 2017.



Hình 18: Hoạt động đổi mới sáng tạo – các chỉ số thành phần⁹²

- Xu hướng đối xử với các loại tài sản công nghệ, tiền kỹ thuật số

Tiền kỹ thuật số (bitcoin) đang được thảo luận nhiều trên các diễn đàn phát triển kinh tế quốc tế. Năm 2014, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã có thông cáo báo chí về bitcoin và các loại tiền ảo khác: *“theo các quy định của pháp luật hiện hành về tiền tệ và ngân hàng, bitcoin (và các loại tiền ảo tương tự khác) không phải là tiền tệ và không phải là phương tiện thanh toán hợp pháp tại Việt Nam. Do vậy, việc sử dụng bitcoin (và các loại tiền ảo tương tự khác) làm phương tiện thanh toán không được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các tổ chức tín dụng không được phép sử dụng bitcoin (và các loại tiền ảo tương tự khác) như một loại tiền tệ hoặc phương tiện thanh toán khi cung ứng dịch vụ cho khách hàng”*. Tương tự như Việt Nam, nhiều quốc gia trên thế giới cũng không thừa nhận bitcoin. Tuy nhiên, một số quốc gia thừa nhận loại tiền này là tiền tệ. Một số quốc gia khác thì coi loại tiền này là tài sản. Như vậy, pháp luật về đăng ký tài sản cũng cần phải có lưu ý nhất định đối với những loại tài sản kỹ thuật số này.

b. Tác động xã hội

Các tác động xã hội của Phương án 3 tương tự như Phương án 2. Phương án 3 có một số khác biệt sau:

⁹² Ban kinh tế trung ương – USAID, Chuẩn đoán tăng trưởng kinh tế Việt Nam, Chương 6: Thất bại thị trường trong đổi mới sáng tạo, trang 136-160, 2017.

- *Quyền sở hữu về tài sản và bình đẳng giới*

Việc củng cố các chế định đăng ký về tài sản là động sản sẽ thúc đẩy sự bình đẳng giữa vợ và chồng trong việc sở hữu tài sản nhất trong 3 phương án (xem thêm Bảng 2 ở Phương án 1).

- *Cơ cấu việc làm*

Theo như đã phân tích về tác động kinh tế ở trên, tăng cường bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ sẽ thúc đẩy hoạt động của nền kinh tế sáng tạo, hoạt động của doanh nghiệp sáng tạo. Như vậy, tỷ lệ việc làm trong các lĩnh vực kinh doanh sáng tạo sẽ nhiều hơn và giảm số lượng người làm việc trong các khu vực kinh tế truyền thống, như khai thác khoáng sản, nông nghiệp, công nghiệp nặng,...

- *Năng lực đổi mới, sáng tạo của xã hội*

Theo như đã phân tích ở trên, tăng cường bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ sẽ thúc đẩy hoạt động năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp nói riêng và của nền kinh tế nói chung. Ngoài ra, việc thúc đẩy đăng ký các loại động sản, như quyền tác giả và các quyền liên quan cũng sẽ tác động tới sự phát triển về văn học, nghệ thuật của xã hội.

c. Tác động hệ thống pháp luật

Tác động vào hệ thống pháp luật của Phương án 3 cũng tương tự như Phương án 2. Cả hai phương án này đều tác động tới các quy định pháp luật về hoạt động đăng ký tài sản và bảo đảm quyền tài sản. Tuy nhiên, số lượng các loại tài sản trong Phương án 3 đa dạng hơn rất nhiều Phương án 2 nên Phương án 3 có thêm một số tác động khác như:

- Nhiều thủ tục hành chính cần phải được sửa đổi để bảo đảm tính thống nhất giữa các thủ tục hành chính về đăng ký tài sản (xem Phụ lục 3 đính kèm);
- Nhiều văn bản quy phạm pháp luật bị sửa đổi (xem Phụ lục 1 đính kèm);
- Quy định pháp luật mới phải tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan (xem Phụ lục 2 đính kèm). Hiện nay, nhiều điều ước quốc tế liên quan tới các động sản mang tính đặc thù như quyền sở hữu trí tuệ, tàu bay, tàu biển... Mặc dù các điều ước quốc tế này không quy định chi tiết về nghĩa vụ của các quốc gia trong việc ban hành hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản song bản thân việc đăng ký các loại tài sản này mang những quy định rất đặc thù và trong một số trường hợp phải phù hợp với thông lệ quốc tế⁹³.

1.5. Tiểu kết 1

⁹³ Ví dụ như Thỏa ước Madrid về Đăng ký quốc tế nhãn hiệu hàng hóa quy định chi tiết tới nội dung của đơn đăng ký quốc tế, thời hạn có hiệu lực của nhãn hiệu đăng ký quốc tế, điều kiện từ chối bảo hộ...

Trên cơ sở phân tích các phương án nêu trên cho thấy sự cần thiết phải hoàn thiện hơn các quy định pháp luật về đăng ký tài sản tại Việt Nam nếu Việt Nam muốn tăng trưởng kinh tế, phát triển một xã hội sáng tạo, thay đổi cơ cấu ngành kinh tế, giảm phụ thuộc tăng trưởng dựa trên các nguồn tài nguyên truyền thống, giảm bất ổn xã hội từ các tranh chấp về quyền sử dụng đất, phát triển văn hoá và bảo đảm bình đẳng giới. Phương án 2 và Phương án 3 đều đem lại sự thay đổi ở những quy mô và phạm vi khác nhau.

Tuy nhiên, trong giai đoạn hiện nay việc áp dụng Phương án 3 là khá thách thức vì phạm vi điều chỉnh quá rộng và có quá nhiều tác động. Việc áp dụng Phương án 2 thuận lợi hơn vì tập trung tháo gỡ những vướng mắc lớn trong phát triển kinh tế và xã hội từ các nguồn tài sản hữu hình. Các tài sản vô hình và động sản sẽ tiếp tục được điều chỉnh bởi các quy định chuyên ngành. Như vậy, việc này cũng bảo đảm được tính đa dạng của và tính linh hoạt của các quy định pháp luật phù hợp với tính đa dạng của các loại động sản.

CHÍNH SÁCH 2: HOÀN THIỆN MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

2.1. Vấn đề bất cập

Các cơ quan đăng ký tài sản hiện nay có thể được liệt kê bao gồm các Văn phòng đăng ký đất đai/Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất⁹⁴), Cục Hàng không Việt Nam (đối với tài sản là tàu bay), Cục Hàng hải Việt Nam (đối với tài sản là tàu biển), Cục Bản quyền tác giả (đối với tài sản là quyền tác giả và quyền liên quan), Cục Sở hữu trí tuệ (đối với tài sản là quyền sở hữu công nghiệp), Văn phòng Bảo hộ giống cây trồng (đối với tài sản là quyền đối với giống cây trồng), Cục Cảnh sát giao thông đường bộ - đường sắt (đối với tài sản là phương tiện giao thông đường bộ), Cục Đường sắt Việt Nam (đối với tài sản là phương tiện giao thông đường sắt), Cục Đường thủy nội địa Việt Nam (đối với tài sản là phương tiện thủy nội địa) cùng hệ thống các Chi cục/Sở/cơ quan tại cấp địa phương có liên quan (xem chi tiết tại Phụ lục 4 đính kèm).

Các mô hình của cơ quan đăng ký tài sản hiện hành còn có những hạn chế nhất định, đặc biệt là trong lĩnh vực đăng ký bất động sản. Hiện nay, hệ thống cơ quan đăng ký về bất động sản tại nhiều tỉnh, thành phố đang tồn tại dưới hình thức các Văn phòng đăng ký đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do UBND cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.. Văn

⁹⁴ Theo quy định tại khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai 2013, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật⁹⁵.

Thực tiễn thời gian qua cho thấy những hạn chế nhất định liên quan tới mô hình hoạt động của các Văn phòng đăng ký đất đai. Cụ thể, tại Thành phố Hồ Chí Minh, sau hơn một năm hợp nhất hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố và 24 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận - huyện thành hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai một cấp, công tác đăng ký đất đai đã phát sinh nhiều vướng mắc, cần được tháo gỡ, trong đó có vướng mắc liên quan tới thẩm quyền. Cụ thể, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có một số điểm chưa hợp lý như xác định thẩm quyền chứng nhận trên Giấy chứng nhận gốc khi bổ sung tài sản, cấp mới Giấy chứng nhận, chứng nhận trên Giấy chứng nhận gốc khi đổi chủ dẫn tới tình trạng khi giải quyết hồ sơ trong trường hợp thực hiện quyền mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được lựa chọn hai hình thức thực hiện thủ tục có giá trị pháp lý như nhau với thẩm quyền, hình thức và quy trình khác nhau⁹⁶. Hay như tại Hòa Bình, công tác rà soát, xác định nguồn gốc lịch sử đất, đo đạc đối với đất nông - lâm trường thực hiện còn chậm, chất lượng chưa cao dẫn đến có những sai sót khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa được thường xuyên, đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ mất nhiều thời gian đo đạc, xác minh bổ sung hồ sơ.⁹⁷

2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập

Xác định mô hình cơ quan đăng ký tài sản hiệu quả và phù hợp với khung pháp luật và thực tiễn về đăng ký tài sản ở Việt Nam.

2.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống và mô hình hoạt động cơ quan đăng ký tài sản trong các lĩnh vực chuyên ngành, đặc thù);

Phương án 2: Xây dựng thống nhất một cơ quan đăng ký bất động sản; hệ thống cơ quan đăng ký tài sản đối với động sản vẫn được giữ nguyên như hiện hành;

Phương án 3: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký tài sản, đối với cả bất động sản và động sản.

⁹⁵ Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Điều 2, mục 4

⁹⁶ Cần tháo gỡ vướng mắc trong đăng ký đất đai, Báo Nhân Dân, <http://www.nhandan.com.vn/tphcm/item/30902502-can-thao-go-vuong-mac-trong-dang-ky-dat-dai.html>

⁹⁷ Bất cập trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Báo Hòa Bình điện tử, truy cập tại <http://www.baohoaabinh.com.vn/28/107594/Bat-cap-tr111ng-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat.htm>

2.4. Phân tích các phương án

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống và mô hình hoạt động cơ quan đăng ký tài sản trong các lĩnh vực chuyên ngành, đặc thù)

a. Tác động kinh tế

Theo rà soát sơ bộ, Việt Nam có khoảng 12 lĩnh vực đăng ký tài sản (xem Phụ lục 4 đính kèm). Mỗi lĩnh vực lại có hệ thống các cơ quan thực hiện nhiệm vụ đăng ký tài sản riêng. Số lượng các cơ quan thực hiện nhiệm vụ đăng ký các loại tài sản hiện nay là khá lớn và chưa có thống kê chính thức, chủ yếu áp dụng với nhóm tài sản đăng ký bắt buộc. Những vấn đề này tạo ra các tác động kinh tế sau:

- Tăng trưởng kinh tế;
- Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp;
- Phát triển tín dụng;
- Phát triển nền kinh tế sáng tạo;
- Bảo đảm thực thi hợp đồng; và
- Chi phí ngân sách, xã hội cho mỗi phương án.

Như đã nêu ở Phương án 1 của Chính sách 1, 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 cao hơn. Theo như khảo sát của Ngân hàng Thế giới, chất lượng quản lý hành chính về đất đai của các quốc gia bao gồm các vấn đề liên quan đến TTHC và tính minh bạch trong quản lý đất đai (xem các Hình 19, Hình 20 và Hình 21 tại Chính sách 3). Những vấn đề này cũng có thể bắt nguồn từ hoạt động thực tế của các cơ quan đăng ký tài sản hiện nay⁹⁸. Như vậy, mô hình các cơ quan đăng ký tài sản hiện nay cần nghiên cứu cải tiến cho phù hợp với những yêu cầu về đăng ký tài sản trong phát triển kinh tế⁹⁹.

b. Tác động xã hội

Như đã nêu ở trên, kết quả của hoạt động hệ thống hoạt động của các cơ quan đăng ký tài sản hiện hành chưa thực sự tốt dẫn đến cảm nhận của người dân, doanh nghiệp đối với chỉ số đăng ký tài sản theo Nghiên cứu Môi trường kinh doanh của Ngân hàng Thế giới hay nghiên cứu Chỉ số quyền tài sản chưa còn kém nhóm quốc gia trong khu vực Châu Á hoặc nhóm quốc gia có cùng thu nhập bình quân đầu người. Hoạt động của các cơ quan đăng ký tài sản còn phân tán, chưa tập trung. Ví dụ đối với bất động sản thì Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý việc đăng ký đất đai

⁹⁸ Tiền Phong, Tham nhũng trong lĩnh vực đất đai: Thắt thoát lớn tài sản quốc gia, 26/11/2010, <https://www.tienphong.vn/xa-hoi/tham-nhung-trong-linh-vuc-dat-dai-that-thoat-lon-tai-san-quoc-gia-519979.tpo>; Thời báo Tài chính, Đất đai là một trong ba lĩnh vực tham nhũng nhiều nhất, 20/01/2016, <http://thoibaotaichinhvietnam.vn/pages/xa-hoi/2016-01-20/dat-dai-la-mot-trong-ba-linh-vuc-tham-nhung-nhieu-nhat-28059.aspx>

⁹⁹ Frank F. K. Byamugisha (World Bank), The effects of land registration on financial development and economic growth: a theoretical and conceptual framework, trang 2, 1999.

và cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia nhưng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia hiện nay lại do Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm xây dựng, lưu trữ và quản lý, cơ sở dữ liệu về đất lâm nghiệp thuộc các khu rừng đặc dụng thì do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý¹⁰⁰. Đối với tài sản SHTT hiện được phân chia cho 2 cơ quan quản lý: Cục Sở hữu trí tuệ (Bộ Khoa học Công nghệ) quản lý việc đăng ký và cơ sở dữ liệu về các quyền SHTT liên quan đến công nghiệp (nhãn hiệu hàng hoá, kiểu dáng công nghiệp, sáng chế, giải pháp hữu ích,...) trong khi quyền tác giả đối với tác phẩm văn học, nghệ thuật thì đăng ký tại Cục Bản quyền tác giả...

Hệ thống và mô hình hoạt động của các cơ quan đăng ký tài sản hiện nay cũng góp phần vào các tác động xã hội của cơ chế đăng ký tài sản như đã phân tích ở Phương án 1 của Chính sách 1 liên quan tới quyền sở hữu tài sản, quá trình đô thị hoá, di cư lao động và việc làm, năng lực sáng tạo về khoa học công nghệ,...

c. Tác động hệ thống pháp luật

Mô hình và phương thức hoạt động của các cơ quan đăng ký tài sản đều được quy định tại các văn bản luật, như Luật Đất đai, Luật Sở hữu trí tuệ, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và Phát triển rừng...(xem Phụ lục 3 đính kèm). Hoạt động đăng ký tài sản được quản lý bởi nhiều cơ quan nhà nước khác nhau, phụ thuộc vào loại tài sản (xem Phụ lục 1, 3 và 4 kèm theo). Mỗi cơ quan nhà nước, mỗi loại tài sản lại có những thủ tục hành chính khác nhau cho việc đăng ký (xem thêm phân tích tại Chính sách 4). Để bảo đảm hoạt động đúng đắn của các cơ quan đăng ký tài sản và kết quả của hoạt động đăng ký đất đai, mỗi cơ quan chuyên ngành có bộ phận thanh tra, bộ phận giải quyết khiếu nại, tố cáo chuyên ngành. Người dân có quyền khởi kiện các quyết định, hành vi về đăng ký đất đai của các cơ quan nhà nước ra toà án nhân dân.

Ngoài ra, một số TTHC chỉ cho phép những cá nhân, tổ chức hành nghề chuyên nghiệp hoặc có đăng ký hoạt động với cơ quan nhà nước thẩm quyền thực hiện một số công đoạn trong hoạt động đăng ký tài sản hoặc thực hiện toàn bộ công việc đăng ký, như công chứng viên chứng nhận giao dịch liên quan đến bất động sản, đại diện sở hữu trí tuệ thực hiện toàn bộ công việc liên quan đến đăng ký quyền sở hữu trí tuệ... Việc chỉ cho phép một số cá nhân, tổ chức có giấy phép hành nghề (công chứng viên hoặc đại diện sở hữu trí tuệ) được thực hiện công việc đăng ký đã làm phát sinh thêm chi phí tuân thủ cho cá nhân, tổ chức thực hiện việc đăng ký.

Phương án 2: Xây dựng thống nhất một cơ quan đăng ký bất động sản; hệ thống cơ quan đăng ký tài sản đối với động sản vẫn được giữ nguyên như hiện hành

a. Tác động kinh tế

¹⁰⁰ Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Điều 6,

Theo như phân tích ở Phương án 2 của Chính sách 4 về xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản trong khi thủ tục đăng ký tài sản đối với động sản giữ nguyên theo quy định hiện hành thì Việt Nam cần phải giảm số lượng các TTHC và thời gian giải quyết TTHC để tác động đến tăng trưởng kinh tế. Như vậy, Phương án 2 xây dựng một cơ quan thống nhất về đăng ký bất động sản với những cải cách về TTHC trong đăng ký bất động sản (như phân tích ở Phương án 2 của Chính sách 4 dưới đây) sẽ tác động tới hiệu quả kinh tế của hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam như tăng trưởng kinh tế, khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp, phát triển tín dụng, và bảo đảm thực thi hợp đồng.

Tuy nhiên, Phương án 2 tác động đến chi phí tổ chức lại bộ máy về đăng ký bất động sản và bộ máy hoạt động của các bộ quản lý chuyên ngành. Các cơ quan này đã hoạt động lâu năm với hệ thống được cấu trúc từ trung ương tới địa phương (như cơ quan đăng ký đất đai) nên khi tổ chức lại bộ máy thì cần thiết phải có đánh giá cụ thể về thực trạng tổ chức và hoạt động của từng cơ quan để có phương án tổ chức lại phù hợp và ít tốn kém nhất về chi phí tổ chức thực hiện. Việc tổ chức lại cơ quan đăng ký bất động sản cần thiết sửa đổi lại quy định của một số văn bản quy phạm pháp luật (xem Bảng 3 tại Phương án 2 của Chính sách 4 và chi tiết tại Phụ lục 1).

b. Tác động xã hội

Thống nhất một cơ quan đăng ký bất động sản sẽ có các tác động xã hội tương tự như đã phân tích ở Phương án 2 của Chính sách 1. Nếu việc thống nhất quản lý bất động sản và các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản vào một cơ quan, các TTHC được thay đổi theo hướng giảm về số lượng thủ tục, giảm về thời gian và chi phí thì người dân, doanh nghiệp sẽ có niềm tin lớn hơn vào năng lực của bộ máy nhà nước¹⁰¹. Tuy nhiên, Phương án 2 có tác động lớn đến việc tổ chức lại bộ máy về đăng ký bất động sản và bộ máy hoạt động của các bộ quản lý chuyên ngành. Việc tổ chức lại cơ quan đăng ký bất động sản sẽ có những tác động xã hội cần phải giải quyết như sau:

- Công tác cán bộ của cơ quan đăng ký bất động sản mới và công tác cán bộ của các cơ quan đăng ký hiện hành, bao gồm các Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, cơ quan cấp phép xây dựng,...;
- Khả năng người dân, doanh nghiệp tiếp cận dịch vụ của cơ quan đăng ký bất động sản mới.
- Khả năng cơ quan đăng ký bất động sản mới có thể quản lý được thông tin, lịch sử biến động về quyền sở hữu, sử dụng của từng tài sản để có thể thực hiện được công tác đăng ký thuận tiện và bảo đảm tốt quyền tài sản của người dân, doanh nghiệp.

¹⁰¹ Trong quá trình khảo sát tại thành phố Hồ Chí Minh (29/01/2018), Quảng Ninh và Hải Phòng (12-13/03/2018), phần lớn các luật sư, thẩm phán và cán bộ thi hành án đồng ý về việc thống nhất một cơ quan thực hiện việc đăng ký bất động sản để tạo thuận lợi cho hoạt động của doanh nghiệp, toà án và thi hành.

- Khả năng về đồng bộ cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản (xem thêm phân tích tại Chính sách 3) và khả năng đồng bộ về TTHC liên quan đến đăng ký đất đai (xem thêm phân tích tại Chính sách 4).

c. Tác động hệ thống pháp luật

Việc tổ chức một cơ quan thống nhất về đăng ký tài sản không trái với các quy định của Hiến pháp 2013 về tổ chức bộ máy nhà nước cũng như bảo đảm các quyền cơ bản của công dân. Tuy nhiên, xây dựng một cơ quan mới sẽ làm thay đổi các quy định về tổ chức, hoạt động của các cơ quan đăng ký tài sản hiện hành (xem Phụ lục 3 đính kèm).

Để thực hiện được Phương án 2, cần đánh giá và làm rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức,... của cơ quan mới về đăng ký bất động sản. Ví dụ như cơ quan này sẽ trực thuộc Bộ chuyên ngành nào (Bộ Tư pháp/Bộ Tài nguyên và Môi trường), được tổ chức dưới hình thức nào (đơn vị sự nghiệp công lập/cục/chỉ cục), có bao gồm cả chức năng đăng ký hiện trạng bất động sản hay không hay chỉ ghi nhận quyền về bất động sản? Công tác thanh tra, giám sát để bảo đảm tính đúng đắn của các hoạt động đăng ký sẽ được thực hiện bởi cơ quan nào (tiếp tục là bộ chuyên ngành hay trực thuộc bộ chủ quản?).

Phương án 3: Xây dựng thống nhất một mô hình cơ quan đăng ký tài sản, đối với cả bất động sản và động sản.

a. Tác động kinh tế

Tác động về tăng trưởng kinh tế của Phương án 3 có nhiều điểm tương tự như Phương án 2 nhưng Phương án 3 có tác động lớn hơn 2 phương án còn lại do phạm vi tài sản rộng hơn (xem thêm phân tích Phương án 3 của Chính sách 1).

Chi phí tổ chức lại bộ máy về đăng ký tài sản (bao gồm bất động sản động sản) và bộ máy hoạt động của các bộ quản lý chuyên ngành của phương án này sẽ lớn hơn nhiều lần so với Phương án 2 do số lượng các cơ quan chịu sự tác động lớn (xem Phụ lục 4 kèm theo). Mô hình hoạt động của các cơ quan này là đa dạng. Mỗi hệ thống đăng ký tài sản hiện đang được hoạt động phù hợp với tính chất của loại tài sản với mối quan hệ đan xen. Ví dụ như hệ thống cơ quan đăng ký đất đai, xây dựng hiện đang được tổ chức từ trung ương tới địa phương để bảo đảm tính thống nhất trong cả nước nhưng cũng để bảo đảm khả năng đáp ứng các yêu cầu địa phương (như thực trạng biến động, quản lý đất đai ở địa phương). Hoặc cơ quan đăng ký sở hữu trí tuệ (Cục Sở hữu trí tuệ, Cục Bản quyền tác giả) cần phải hoạt động liên kết với các tổ chức về đăng ký sở hữu trí tuệ quốc tế (như Tổ chức Sở hữu trí tuệ thế giới – WIPO) cũng như là cơ quan bảo vệ sở hữu trí tuệ của các quốc gia khác. Hoạt động đăng ký các tài sản là tàu bay, tàu thủy cũng có yếu tố phải hợp tác với nước ngoài. Chính vì vậy, việc hợp nhất tất cả các bộ máy này thì cần thiết phải có đánh giá cụ thể về thực trạng tổ chức và hoạt động của từng cơ quan để có phương án tổ chức lại phù hợp và ít tổn kém nhất về chi phí tổ chức thực hiện. Việc tổ chức lại cơ

quan đăng ký tài sản cần thiết sửa đổi lại quy định của một số văn bản quy phạm pháp luật (xem Bảng 4 tại Phương án 2 của Chính sách 4 và Phụ lục 1).

Việc thay đổi căn bản cơ quan đăng ký tài sản của Phương án 3 đòi hỏi phải có chi phí lớn để sửa các văn bản hướng dẫn thi hành cũng như chi phí phổ biến, tuyên truyền quy định pháp luật mới cho người dân, doanh nghiệp.

b. Tác động xã hội

Phương án 3 cũng có những tác động xã hội tương tự như Phương án 2 nhưng ở quy mô lớn hơn. Số lượng cơ quan, cán bộ, viên chức có thể phải tổ chức lại công việc nhiều hơn ở Phương án 2 (xem Phụ lục 4 đính kèm).

Đặc biệt, Phương án 3 đòi hỏi phải có những đánh giá về khả năng thích ứng của bộ máy đăng ký tài sản mới trong mối quan hệ hợp tác quốc tế về đăng ký tài sản, quản lý tài sản, như sở hữu trí tuệ, tàu bay, tàu thủy...

c. Tác động hệ thống pháp luật

Phương án 3 có tác động tới hệ thống pháp luật tương tự như Phương án 2 nhưng ở số lượng các quy định bị ảnh hưởng nhiều hơn, gồm các quy định liên quan đến bất động sản và động sản (xem thêm chi tiết tại Bảng 4 và Phụ lục 3 đính kèm). Việc sửa đổi nhiều quy định pháp luật cũng ảnh hưởng tới khả năng nhận thức, thực thi pháp luật của người dân và doanh nghiệp khi mới thay đổi.

Sự tác động tới bộ máy nhà nước của Phương án 3 là khá lớn như phân tích ở tác động kinh tế và Phương án 2.

2.5. Tiểu kết 2

Phương án 3 của Chính sách 2 sẽ có tác động tới bộ máy nhà nước, các điều kiện đảm bảo thi hành và cả hệ thống pháp luật do có sự thay đổi cơ bản về mặt cấu trúc của hệ thống các cơ quan về đăng ký tài sản. Trong khi đó, Phương án 2 sẽ ít tạo ra tác động tới hệ thống pháp luật hơn do hệ thống pháp luật hiện hành đã và đang quy định theo hướng hợp nhất về mặt thẩm quyền đối với các cơ quan đăng ký tài sản là bất động sản (bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Qua rà soát nhanh quy định về cơ quan đăng ký tài sản của một số quốc gia khác bao gồm Hàn Quốc, Nhật Bản, Cộng hòa Liên bang Đức và Liên bang Nga, một số nước có hệ thống cơ quan đăng ký bất động sản được tổ chức theo mô hình tập trung và thuộc bộ máy tư pháp; trong khi tại Cộng hòa Liên bang Đức và Hàn Quốc, cơ quan đăng ký bất động sản của các quốc gia này lại thuộc hệ thống tòa án. Riêng tại Pháp, hệ thống các cơ quan đăng ký bất động sản cũng được tổ chức theo mô hình tập trung nhưng trực thuộc Tổng Cục thuế thuộc Bộ Kinh tế, Tài chính và Công nghiệp do cơ quan đăng ký bất động sản thực hiện cả chức năng thu thuế đối với bất động sản.

Theo các thực tiễn tốt mà Ngân hàng Thế giới giới thiệu cho việc cải cách công tác đăng ký tài sản, nhiều quốc gia thực hiện việc cải cách hoạt động cơ quan đăng ký tài sản quốc gia tập trung vào bất động sản¹⁰².

Ngoài ra, xét về mặt tương thích với các điều ước quốc tế, Phương 2 sẽ phù hợp hơn so với Phương án 3 khi tách biệt hệ thống cơ quan đăng ký tài sản như hàng không, hàng hải, sở hữu trí tuệ để đảm bảo tính phù hợp với thông lệ quốc tế trong quá trình thực hiện đăng ký các loại tài sản đặc thù này..

CHÍNH SÁCH 3: XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ TÀI SẢN

3.1. Vấn đề bất cập

Các dữ liệu về đăng ký tài sản hiện nay đang được quy định riêng rẽ bởi các luật chuyên ngành và được quản lý bởi các cơ quan khác nhau, dẫn đến các cơ sở dữ liệu về đăng ký tài sản hiện đang rải rác tại các cơ quan quản lý chuyên ngành tại cấp trung ương và cả cấp địa phương. Các hệ thống thông tin còn thiếu tính liên kết, chưa tổng hợp được thành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký tài sản trong khi nhu cầu của người dân, doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước về một cơ sở dữ liệu tổng hợp về tài sản cá nhân là hiện hữu. Tính minh bạch, công khai và dễ tiếp cận của các hệ thống thông tin hiện nay cũng là một vấn đề hạn chế với những người có nhu cầu sử dụng (bao gồm cả người dân, doanh nghiệp và cơ quan nhà nước). Ví dụ như cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia hiện nay do Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm xây dựng, lưu trữ và quản lý, trong khi Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia lại do Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý. Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định riêng về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai (Thông tư 34/2014/TT-BTNMT). Theo quy định này, xét về mặt cấu trúc, hệ thống thông tin đất đai là một thành phần của hệ thống thông tin tài nguyên và môi trường. Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng, kết nối, đồng bộ, chia sẻ dữ liệu, quản lý và vận hành tại cấp Trung ương và cấp tỉnh. Về mặt nguyên tắc, tại Trung ương, Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia do Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai thuộc Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý và vận hành. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác và cơ sở dữ liệu của các bộ ngành có liên quan đến sử dụng đất. Trong khi đó, tại địa phương, Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh do Văn phòng đăng ký đất đai quản lý, vận hành và cập nhật biến động. Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu của các ban ngành khác tại tỉnh và kết nối và đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia qua mạng chuyên dụng. Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được tập hợp từ Cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện và Cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện được xây dựng trên cơ sở tổng hợp dữ liệu đất đai của xã, phường, thị trấn¹⁰³.

¹⁰² Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering Property, DB reform, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/reforms>

¹⁰³ Thông tư 34/2014/TT-BTNMT, Điều 5

Pháp luật hiện hành chưa có quy định để xây dựng, kết nối, chia sẻ và khai thác thông tin về tài sản giữa các cơ quan đăng ký thuộc hệ thống khác nhau. Các cơ quan nhà nước chưa có những hoạt động phối hợp để chia sẻ, tích hợp thông tin dẫn đến việc đăng ký tài sản bị thêm thủ tục, gia tăng chi phí một cách đáng kể¹⁰⁴.

3.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập

Xây dựng một cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về đăng ký tài sản. Cơ sở dữ liệu này phải đảm bảo tính minh bạch, công khai; giúp đơn giản hóa việc đăng ký, tra cứu, thay đổi thông tin.

3.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống các cơ sở dữ liệu hiện có đang được quản lý và vận hành theo các quy định chuyên ngành và đặc thù);

Phương án 2: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản; giữ nguyên hệ thống cơ sở dữ liệu về động sản như hiện hành;

Phương án 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về cả bất động sản và động sản.

3.4. Phân tích các phương án

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên hệ thống các cơ sở dữ liệu hiện có đang được quản lý và vận hành theo các quy định chuyên ngành và đặc thù)

a. Tác động kinh tế

- *Tăng trưởng kinh tế*

Một số nghiên cứu cho rằng minh bạch các thông tin về đất đai sẽ giúp cho nhà đầu tư yên tâm trong các hoạt động đầu tư của mình, xác định được rủi ro, chi phí và khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng trong hoạt động đầu tư¹⁰⁵. 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, như Benin (2018), Brunei (2018), Kazakhtan (2018), Pakistan (2018), Belarus

¹⁰⁴ Xem Báo cáo tóm tắt của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp về Kết quả rà soát hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản và đề xuất quan điểm, định hướng chính sách cho việc hoàn thiện

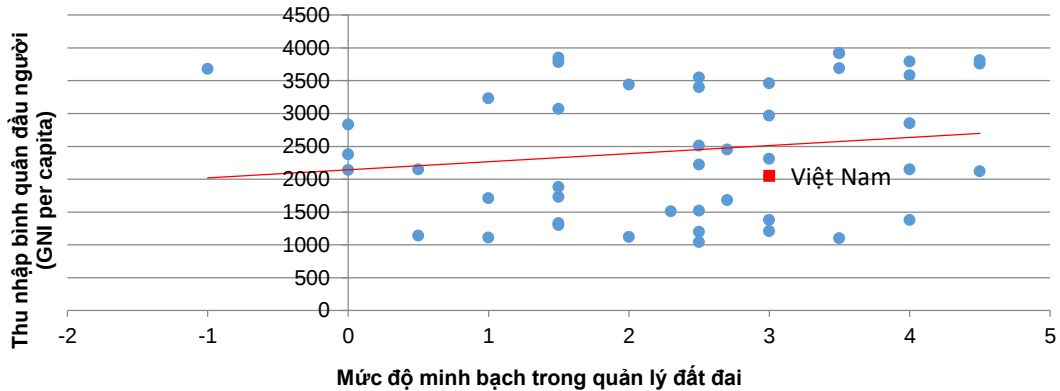
¹⁰⁵ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering property: Why it matters, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/why-matters> và Registering property: Good practice, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/good-practices>;

(2017), Kenie (2017), Uzbekistan (2017)¹⁰⁶... Do đó, chỉ số minh bạch thông tin trong quản lý đất đai được các nhà đầu tư quan tâm. Ở Việt Nam, xét về hình thức, các quy định về hệ thống thông tin về quản lý đất đai hiện nay được coi là khá toàn diện và đầy đủ. Tuy nhiên, thực tiễn tiếp cận và sử dụng hệ thống thông tin về đất đai trên thực tế còn những hạn chế nhất định. Như đã nêu ở Chính sách 1, theo báo cáo của Bộ Tài nguyên Môi trường, số lượng GCNQSDĐ của Việt Nam được cấp đạt tỷ lệ rất cao nhưng 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 (xem Hình 19, Hình 20 và Hình 21). 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. Phân tích dữ liệu về chỉ số minh bạch thông tin đất đai của Ngân hàng Thế giới cho thấy Việt Nam ở mức độ trung bình so với các nước có cùng thu nhập trung bình thấp¹⁰⁷ (xem Hình 19) nhưng thấp hơn nếu so với các nước có mức thu nhập cao hơn (xem các Hình 20 và Hình 21).

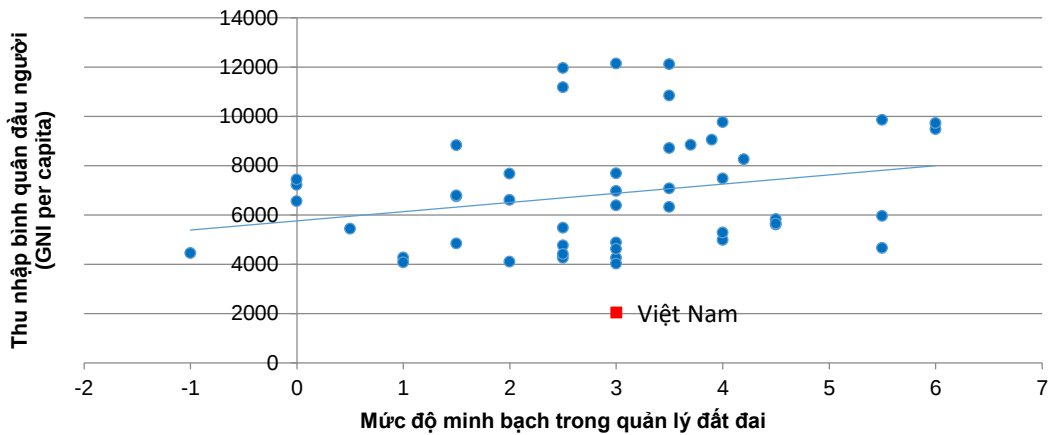
¹⁰⁶ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering property: Why it matters, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/why-matters> và Registering property: Good practice, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/good-practices>;

¹⁰⁷ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering property: Doing Business Reform, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/reforms>

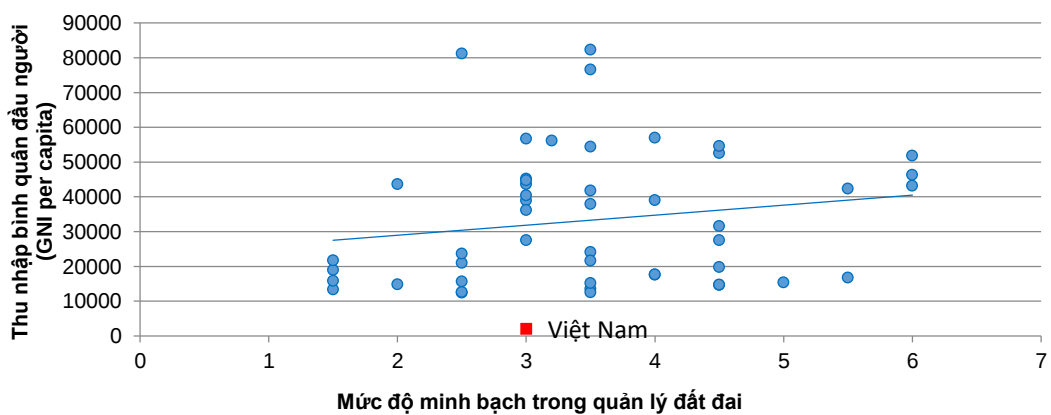
Hình 19. Tương quan giữa mức độ minh bạch trong quản lý đất đai và phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập trung bình thấp



Hình 20. 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



Hình 21. Tương quan giữa mức độ minh bạch trong quản lý đất đai với phát triển kinh tế trong nhóm các nước thu nhập cao



Nguồn: Ngân hàng Thế giới (Doing Business 2018)

- *Thị trường giao dịch tài sản chính thức và thị trường phi chính thức:*

Như đã phân tích ở Chính sách 1, nếu việc thông tin về tài sản (dù là bất động sản hay động sản) mà không được minh bạch thì sẽ thúc đẩy thị trường phi chính thức của tài sản. Thực tế hiện nay, nhiều loại tài sản không được đăng ký hoặc hoàn thành việc đăng ký sau khi chuyển nhượng đã dẫn tới một thị trường phi chính thức

Thông tin liên quan đến bất động sản đang được phân tán tại nhiều cơ quan, như cơ sở dữ liệu về đất đai hiện thuộc sự quản lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quốc gia thì do Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm xây dựng, lưu trữ và quản lý, cơ sở dữ liệu về đất lâm nghiệp thuộc các khu rừng đặc dụng thì do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý¹⁰⁸.

Liên quan đến một số động sản, hoạt động đăng ký tàu biển do Cục Hàng hải Việt Nam thuộc Bộ Giao thông vận tải quản lý¹⁰⁹, hoạt động đăng ký tàu bay Việt Nam do Cục Hàng không Việt Nam thuộc Bộ Giao thông vận tải quản lý¹¹⁰, hoạt động đăng ký các phương tiện cơ giới đường bộ được thực hiện tại Cục cảnh sát giao thông cơ giới đường bộ, đường sắt - Bộ Công an đối với cấp đổi đăng ký, biển số phương tiện giao thông cơ giới đường bộ¹¹¹, hoạt động đăng ký phương tiện thủy nội địa do Cục Đường thủy nội địa Việt Nam thuộc Bộ Giao thông Vận tải quản lý¹¹², đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia (do các Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch quản lý¹¹³,... (xem thêm Phụ lục 3).

Sự phân tán về quản lý thông tin cũng sẽ dẫn đến sẽ thiếu thông nhất về phương pháp quản lý thông tin và không tích hợp thông tin. Các nhà đầu tư và cơ quan nhà nước khó khăn trong việc kiểm soát thị trường giao dịch tài sản chính thức và không chính thức.

- *Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp:*

Như đã nêu, công khai các thông tin về đăng ký tài chính nói chung và việc đăng ký tài sản nói riêng giúp cho việc phát triển tài chính, tín dụng và tăng trưởng kinh tế¹¹⁴. Doanh nghiệp có thể sử dụng các động sản có giá trị để thế chấp cho các hợp đồng tín dụng với các thể chế tín dụng mà không phải thực hiện thông qua hình thức cầm cố như hiện nay. Tuy nhiên do các thông tin về tài sản ở Việt Nam chưa được chia sẻ

¹⁰⁸ Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Điều 6,

¹⁰⁹ Nghị định 171/2016/NĐ-CP về đăng ký, xóa đăng ký và mua, bán, đóng mới tàu biển, Điều 5

¹¹⁰ Nghị định 68/2015/NĐ-CP quy định đăng ký quốc tịch và đăng ký các quyền đối với tàu bay, Mẫu số 12 của Phụ lục

¹¹¹ Thông tư 15/2014/TT-BCA của Bộ Công an quy định về đăng ký xe, Điều 3

¹¹² Thông tư 75/2014/TT-BGTĐT về đăng ký phương tiện thủy nội địa, Điều 20

¹¹³ Thông tư 07/2004/TT-BVHTT hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia, mục II

¹¹⁴ Frank F. K. Byamugisha (World Bank), The effects of land registration on financial development and economic growth: a theoretical and conceptual framework, trang 2, 1999.

và kém minh bạch thì cũng làm giảm khả năng tiếp cận nguồn tín dụng của người dân và doanh nghiệp.

- *Bảo đảm thực thi hợp đồng:*

Như đã nêu ở Chính sách 1, xác minh tài sản trong hoạt động xét xử hay trong hoạt động thi hành án đều rất khó khăn và tốn kém thời gian do công tác xác minh tài sản của bị đơn hoặc người phải thi hành án. Nếu các thông tin về tài sản của công dân, tổ chức được tích hợp và chia sẻ trong hoạt động của cơ quan nhà nước thì sẽ làm giảm đi rất nhiều thời gian cho hoạt động xét xử và thi hành án.

- *Phát triển nền kinh tế sáng tạo:*

Hiện nay, hoạt động đăng ký quyền tác giả và quyền liên quan do Cục Bản quyền tác giả thuộc Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quản lý¹¹⁵, hoạt động đăng ký quốc gia về sở hữu công nghiệp do Cục Sở hữu trí tuệ thuộc Khoa học và Công nghệ quản lý¹¹⁶, hoạt động đăng ký quốc gia về giống cây trồng do Văn phòng Bảo hộ giống cây trồng thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý¹¹⁷ (xem chi tiết tại Phụ lục 3 đính kèm). Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu của các cơ quan là khác nhau nên cũng có những khó khăn nhất định cho người dân, doanh nghiệp khi thực hiện hoạt động đăng ký tài sản và tìm kiếm thông tin để thực hiện các công việc bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ cũng như các công việc phát triển tài sản sở hữu trí tuệ (xem thêm phân tích tại Chính sách 1).

- *Chi phí ngân sách, xã hội:*

Việc duy trì nhiều hệ thống thông tin về tài sản như đã nêu ở trên sẽ tốn kém cho ngân sách nhà nước các chi phí cho việc xây dựng, duy trì, bảo mật và an toàn các hệ thống thông tin, bao gồm chi phí xây dựng mới, duy tu và bảo dưỡng các thiết bị phần cứng và chi phí nhân sự, các phần mềm liên quan để duy trì hoạt động của các hệ thống thông tin này. Phần lớn các hệ thống thông tin hiện nay được duy trì từ cấp trung ương tới địa phương nên khoản kinh phí này là rất lớn cho ngân sách hàng năm.

b. Tác động xã hội

Việc chia sẻ thông tin về tài sản hiện nay khá hạn chế do thông tin, dữ liệu bị phân tán ở nhiều cơ quan nên việc tra cứu, xác minh thông tin về tài sản trong việc giải

¹¹⁵ Nghị định 100/2006/NĐ-CP Hướng dẫn Bộ luật Dân sự, Luật Sở hữu trí tuệ về quyền tác giả và quyền liên quan, Điều 6

¹¹⁶ Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi 2009, Điều 98, khoản 3; Nghị định 103/2006/NĐ-CP Hướng dẫn Luật Sở hữu trí tuệ về sở hữu công nghiệp, Điều 3

¹¹⁷ Nghị định 88/2010/NĐ-CP hướng dẫn Luật Sở hữu trí tuệ và Luật Sở hữu trí tuệ sửa đổi về quyền đối với giống cây trồng, Điều 22

quyết các tranh chấp về quyền sở hữu hiện nay gặp nhiều khó khăn như đã phân tích.

- *Tác động tới năng lực sáng tạo về khoa học công nghệ, văn học nghệ thuật*

Các thông tin liên quan đến quyền tác giả về âm nhạc, văn học, nghệ thuật và các quyền liên quan khác hiện nay còn rất hạn chế, gây khó khăn cho các tác giả thực hiện được công việc bảo hộ và khó khăn cho các cá nhân, tổ chức muốn được chuyển thể, hợp tác, giao dịch kinh tế với các tác giả.

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

Việc kiểm tra, xác thực về thông tin tài sản của những người có chức vụ, quyền hạn hiện nay cũng chưa được thực hiện tốt vì các hệ thống thông tin về tài sản đang nằm rải rác ở nhiều cơ quan khác nhau. Vấn đề này đã làm cho công tác giám sát trong hoạt động phòng và chống tham nhũng chưa hiệu quả như mong muốn.

- *Tác động tới bảo đảm tính bí mật cá nhân, bí mật gia đình*

Bí mật cá nhân, bí mật gia đình là những quyền được hiến định¹¹⁸. Các hệ thống thông tin liên quan đến tài sản bị phân mảnh ở nhiều cơ quan như hiện nay với những phương thức bảo đảm bí mật cá nhân, bí mật gia đình là khác nhau. Ưu điểm của việc phân mảnh thông tin ở nhiều hệ thống khác nhau sẽ phân chia rủi ro đối với các thông tin tài sản hơn là một hệ thống tích hợp ở các Phương án dưới đây.

c. Tác động hệ thống pháp luật

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 kèm theo). Hiến pháp các thời kỳ cũng đều khẳng định việc bảo đảm các bí mật cá nhân, bí mật gia đình. Luật Tiếp cận thông tin 2016 đã thể chế hoá quyền tiếp cận thông tin của người dân. Luật Tiếp cận thông tin 2016 quy định một số thông tin mà công dân không được tiếp cận là “cuộc sống và tài sản của người khác”¹¹⁹. Như vậy, làm sao để hài hoà và thống nhất giữa các chế định về bảo vệ bí mật cá nhân, bí mật gia đình với việc công khai, minh bạch trong hoạt động quản lý nhà nước về tài sản cần phải có những quy định hướng dẫn cụ thể để khu trú các thông tin cần phải được công khai mặc định, công khai theo yêu cầu hoặc cần phải bảo vệ bí mật.

¹¹⁸ Hiến pháp 2013, Điều 21.

¹¹⁹ Luật Tiếp cận thông tin, Điều 6.

Ngoài ra, hệ thống đăng ký tài sản và thông tin về tài sản cá nhân được quản lý phân tán tại nhiều cơ quan khác nhau dẫn đến bộ máy nhân sự cho công tác này hiện nay lớn hơn so với các phương án được phân tích dưới đây.

Phương án 2: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản; giữ nguyên hệ thống cơ sở dữ liệu về động sản như hiện hành

a. Tác động kinh tế

- *Tăng trưởng kinh tế*

Các phân tích ở Phương án 1 về chỉ số minh bạch thông tin đất đai của Ngân hàng Thế giới cho thấy Việt Nam ở mức độ trung bình so với các nước có cùng thu nhập trung bình thấp¹²⁰ (xem Hình 19 tại Phương án 1). Nhưng Việt Nam thấp hơn ở chỉ số này nếu so với các nước có mức thu nhập cao hơn (xem các Hình 20 và Hình 21 tại Phương án 1). Như vậy, nếu Việt Nam muốn tăng trưởng kinh tế cao hơn thì đòi hỏi chỉ số về minh bạch thông tin trong quản lý đất đai phải được cải thiện nhiều hơn. Ngược lại, nếu Việt Nam có chỉ số minh bạch thông tin trong quản lý đất đai tốt hơn thì sẽ tác động tới tăng trưởng kinh tế. Tương tự như vậy nếu thông tin về đăng ký động sản cũng được công khai, minh bạch cũng sẽ góp phần giúp cho nền kinh tế được phát triển tốt hơn như các phân tích dưới đây.

- *Thị trường giao dịch tài sản chính thức và thị trường phi chính thức:*

Nếu việc thông tin về tài sản được minh bạch và có một cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản thì sẽ thúc đẩy thị trường chính thức giao dịch tài sản và hạn chế thị trường phi chính thức.

- *Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân, doanh nghiệp:*

Như đã nêu phân tích ở trên, cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản sẽ giúp cho người dân, doanh nghiệp có thể dễ dàng tiếp cận hơn 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.

- *Bảo đảm thực thi hợp đồng:*

Việc hình thành một cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản sẽ giúp cho việc xác minh tài sản trong hoạt động xét xử hay trong hoạt động thi hành án được

¹²⁰ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering property: Doing Business Reform, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/reforms>

thuận tiện hơn, thời gian không bị kéo dài do công tác xác minh tài sản của bị đơn hoặc người phải thi hành án trở nên dễ dàng hơn.

- *Chi phí ngân sách, xã hội:*

Chi phí ngân sách cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu thống nhất về bất động sản sẽ có 2 trường hợp sau:

- Trong trường hợp cơ sở dữ liệu thống nhất được xây dựng trên cơ sở hình thành một cơ quan quản lý thống nhất về bất động sản (Phương án 2 của Chính sách 2) thì chi phí xây dựng cơ sở dữ liệu sẽ phụ thuộc vào khả năng sáp nhập các bộ phận, chuyển giao tài sản và thông tin giữa các cơ quan. Chi phí ngân sách sẽ bao gồm các chi phí về đầu tư cơ sở hạ tầng mới, đội ngũ nhân lực riêng rẽ, và các chi phí xây dựng, duy trì, bảo mật và an toàn một hệ thống thông tin. Tuy nhiên, việc đầu tư ban đầu tốn kém nhưng có thể tiết kiệm được các chi phí duy trì, bảo dưỡng, bảo mật và giữ an toàn cho nhiều hệ thống hoạt động riêng rẽ như ở Phương án 1; hoặc
- Trong trường hợp cơ sở dữ liệu phát triển trên cơ sở tích hợp các nguồn dữ liệu khác nhau nhưng không hình thành một cơ quan mới thì khoản đầu tư ban đầu về cơ sở hạ tầng, hệ thống thông tin sẽ giảm đi. Đồng thời, trường hợp này vẫn tiết kiệm được các chi phí duy trì, bảo dưỡng, bảo mật và giữ an toàn cho nhiều hệ thống hoạt động riêng rẽ như ở Phương án 1. Tuy nhiên, phương án này đòi hỏi phải có sự bố trí thêm nhân sự cho cơ quan quản lý hệ thống tích hợp thông tin về bất động sản.

b. Tác động xã hội

- *Quyền sở hữu về tài sản và bình đẳng giới*

Nếu hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản được thống nhất, các hoạt động bảo đảm quyền tài sản được củng cố do các công tác tra cứu, xác minh thông tin sẽ trở nên thuận tiện hơn. Việc giải quyết các tranh chấp về quyền sở hữu tài sản sẽ được nhanh chóng hơn như đã phân tích. Quyền tài sản của phụ nữ được củng cố.

- *Tính minh bạch trong quản lý nhà nước và phòng chống tham nhũng*

Như đã nêu ở Chính sách 1, thống nhất các hệ thống cơ sở dữ liệu về bất động sản sẽ giúp cho việc kiểm tra, xác thực về thông tin tài sản của những người có chức vụ, quyền hạn. Tính công khai, minh bạch trong quản lý nhà nước được củng cố.

- *Tác động tới bảo đảm tính bí mật cá nhân, bí mật gia đình*

Như đã đề cập ở Phương án 1, để khắc phục tình trạng bảo đảm bí mật cá nhân, bí mật gia đình ở các cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản khác nhau thì việc tích hợp thành một hệ thống thống nhất sẽ giải quyết được vấn đề này. Tuy nhiên, một hệ thống thống nhất cũng lại có một rủi ro khác là khả năng truy cập đánh cắp dữ liệu

hoặc làm lộ thông tin về tài sản của cá nhân, tổ chức ở một hệ thống tích hợp sẽ có hậu quả lớn hơn nhiều so với các hệ thống riêng lẻ.

d. Tác động hệ thống pháp luật

Một cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản sẽ có tác động tích cực tới quyền cơ bản của công dân sẽ khắc phục được những hạn chế so với Phương án 1 như có thể vừa bảo đảm các bí mật cá nhân, bí mật gia đình và thể chế hoá quyền tiếp cận thông tin của người dân.

Như đã phân tích ở phần trên, hệ thống đăng ký tài sản và thông tin về tài sản cá nhân được quản lý thống nhất cần phải tính tới nhiều phương án về công tác nhân sự, cán bộ như sau:

- Thống nhất các bộ phận liên quan đến cơ quan đăng ký tài sản (như phân tích ở Chính sách 2) thì sẽ tinh gọn bộ máy nhân sự cho công tác này so với Phương án 1; hoặc
- Xây dựng một bộ máy nhân sự riêng trên cơ sở bộ máy nhân sự hiện có về hệ thống thông tin của một bộ (ví dụ như Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường hoặc Bộ Xây dựng). Các nhân sự quản lý cơ sở dữ liệu về tài sản của các cơ quan bộ khác tiếp tục hoạt động với trách nhiệm là thu thập, cập nhật thông tin lên hệ thống chung về bất động sản.

Phương án 3: Xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về cả bất động sản và động sản.

a. Tác động kinh tế

Phương án 3 có những tác động kinh tế tương tự như Phương án 2 liên quan đến các tài sản là bất động sản. Tuy nhiên, Phương án 3 có thêm tác động kinh tế sau đây:

- *Phát triển nền kinh tế sáng tạo*

Phương án 3 sẽ giúp cho việc tích hợp các thông tin về bất động sản và động sản (bao gồm các sở hữu trí tuệ). Hệ thống này sẽ giúp cho các cơ quan nhà nước, người dân và doanh nghiệp dễ dàng tra cứu thông tin liên quan đến tài sản cá nhân, doanh nghiệp, thúc đẩy được các hoạt động liên quan đến bảo hộ tài sản (đặc biệt là tài sản sở hữu trí tuệ) của người dân, doanh nghiệp.

- *Chi phí ngân sách, xã hội*

Chi phí ngân sách cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu thống nhất về bất động sản và động sản sẽ tốn kém rất nhiều lần so với các trường hợp của Phương án 2. Để thực hiện công việc này, cần phải khu trú phạm vi khái niệm về “động sản” để bảo đảm số lượng các cơ quan nhà nước liên quan, số lượng các loại tài sản cần phải đăng ký, tính đặc thù của từng loại tài sản... để có thể thực hiện được Phương án này.

b. Tác động xã hội

Phương án 3 có những tác động xã hội tương tự như Phương án 2 liên quan đến các tài sản là bất động sản. Tuy nhiên, Phương án 3 có thêm tác động xã hội liên quan đến các tài sản là động sản như sau:

- *Quyền sở hữu về tài sản và bình đẳng giới*

Nếu hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản và động sản được thống nhất, các hoạt động bảo đảm quyền tài sản được củng cố do các công tác tra cứu, xác minh thông tin sẽ trở nên thuận tiện hơn. Quyền tài sản của phụ nữ được củng cố hơn 2 phương án trên vì phạm vi tài sản tại phương án này rộng hơn.

- *Năng lực sáng tạo về khoa học công nghệ, văn học nghệ thuật*

Phương án này bảo đảm khả năng chia sẻ thông tin về quyền sở hữu trí tuệ hơn các phương án còn lại. Nếu thông tin các tài sản sở hữu trí tuệ được tích hợp, chia sẻ công khai sẽ giúp cho người dân, doanh nghiệp thuận lợi trong việc thu lợi từ các hoạt động sáng tạo. Theo báo cáo của Trung tâm Bảo vệ quyền tác giả âm nhạc Việt Nam, tiền thu phí quyền tác giả âm nhạc tăng dần qua hàng năm, đem lại các lợi ích về kinh tế to lớn cho các tác giả âm nhạc¹²¹.

- *Tính minh bạch trong quản lý nhà nước và phòng chống tham nhũng*

Phương án 3 có ưu điểm hơn 2 phương án còn lại về việc bảo đảm việc công khai thông tin tài sản (bao gồm bất động sản và động sản) của những người có chức vụ, quyền hạn sẽ giúp cho việc giám sát nhân dân trong hoạt động phòng và chống tham nhũng.

d. Tác động hệ thống pháp luật

Phương án 3 cũng bảo đảm các quyền tài sản theo quy định Hiến pháp 2013 như các phương án khác. Ngoài ra, Phương án 3 có tác động tới hoạt động của các cơ quan nhà nước tương tự như Phương án 2 nhưng ở quy mô lớn hơn do phạm vi điều chỉnh các loại tài sản của Phương án 3 rộng hơn. Vấn đề này cần có khảo sát, đánh giá kỹ càng hơn.

Bên cạnh đó, Phương án 3 có sự tác động tới các điều ước quốc tế liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ, hợp tác kinh tế đa phương và song phương, vận tải quốc tế (hàng không và hàng hải)... Ví dụ như hệ thống thông tin liên quan tới bảo hộ quyền sở hữu công nghiệp tại Thỏa ước Madrid hay hệ thống thông tin về đăng ký trang

¹²¹ Trung tâm quyền tác giả âm nhạc Việt Nam, Báo cáo hoạt động, http://vcpmc.org/vcpmc/tintuc/muc/_1/Bao_cao_hoat_dong

thiết bị di động (mobile equipment) trang bị cho tàu bay và đường sắt tại Công ước Cape Town đều có các quy định đặc thù liên quan tới tra cứu thông tin về tài sản được đăng ký¹²². Do đó, Phương án 3 cũng cần phải có những đánh giá có chiều sâu hơn về tính tương thích các điều ước quốc tế.

3.5. Tiểu kết 3

Dựa trên các đánh giá của từng phương án, Phương án 2 là phương án có nhiều ưu điểm để lựa chọn với những khuyến nghị sau:

- Bộ máy nhân sự thực hiện Phương án 2 nên được hình thành trên cơ sở bộ máy nhân sự hiện có về hệ thống thông tin của một cơ quan. Các nhân sự quản lý cơ sở dữ liệu về tài sản của các cơ quan bộ khác tiếp tục hoạt động với trách nhiệm là thu thập, cập nhật thông tin lên hệ thống chung về bất động sản.
- Cơ sở dữ liệu phát triển trên cơ sở tích hợp các nguồn dữ liệu từ các cơ quan quản lý về dữ liệu tài sản hiện nay. Các cơ quan quản lý việc đăng ký thông tin về bất động sản hiện nay (gồm Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tư pháp) cần chia sẻ thông tin cho cơ quan được chủ trì phát triển cơ sở dữ liệu quốc gia thống nhất về bất động sản.

CHÍNH SÁCH 4: HOÀN THIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

4.1. Vấn đề bất cập

Một trong những nguyên nhân dẫn tới những hạn chế của cơ chế đăng ký tài sản là quy trình đăng ký thiếu thống nhất ngay trong chính loại tài sản đăng ký. Cụ thể là, đối với bất động sản, quy trình đăng ký quyền sử dụng đất khác với đăng ký tài sản gắn liền với đất, trong khi thẩm quyền đăng ký bất động sản phụ thuộc vào địa giới hành chính, chủ thể yêu cầu đăng ký (tổ chức hoặc cá nhân). Thủ tục đăng ký tài sản chưa đáp ứng được mục tiêu giảm thiểu thủ tục hành chính, tiết kiệm chi phí cho Nhà nước, người dân, doanh nghiệp.¹²³

Trên thực tế, các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký tài sản, đặc biệt là đăng ký bất động sản còn gặp nhiều khó khăn. Tình trạng chậm trễ hồ sơ, yêu cầu không đúng luật, không phổ biến đầy đủ thông tin về quy trình, thủ tục, thái độ phục vụ chưa tốt... còn khá phổ biến tại các Văn phòng đăng ký đất đai¹²⁴.

¹²² Xem Thỏa ước Madrid, Điều 5ter; Công ước Cape Town, Điều 19

¹²³ Xem Báo cáo tóm tắt của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp về Kết quả rà soát hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản và đề xuất quan điểm, định hướng chính sách cho việc hoàn thiện

¹²⁴ Đăng ký đất đai một cấp: Còn vướng, từ nhiều phía, Báo Quảng Nam Online, truy cập tại <http://baoquangnam.vn/chinh-tri/cai-cach-hanh-chinh/201606/dang-ky-dat-dai-mot-cap-con-vuong-tu-nhieu-phia-681062/>; Còn nhiều bất cập, gây phiền hà cho dân, Báo Bình Định Online, truy cập tại <http://baobinhdinhh.com.vn/viewer.aspx?macm=1&macmp=2&mabb=73141>; Thủ tục hành chính về đất

Cần thiết phải thực hiện rà soát các thủ tục hành chính có liên quan đến đăng ký tài sản trong tất cả các lĩnh vực liên quan để tìm ra được những hạn chế, bất cập cụ thể của các thủ tục về đăng ký tài sản nói chung và có phương án chính sách phù hợp.

4.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề bất cập

Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký tài sản để đơn giản hóa thủ tục, giảm thiểu chi phí và tiết kiệm thời gian cho đối tượng thực hiện.

4.3. Các phương án đề xuất giải quyết vấn đề

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên các quy định về thủ tục đăng ký tài sản theo các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện nay);

Phương án 2: Xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản; thủ tục đăng ký tài sản đối với động sản giữ nguyên theo quy định hiện hành.

Phương án 3: Xây dựng một văn bản quy định các nguyên tắc chính về thủ tục đăng ký tài sản (bao gồm cả bất động sản và động sản); trên cơ sở những nguyên tắc đó, pháp luật chuyên ngành sẽ có sự điều chỉnh phù hợp.

4.4. Phân tích các phương án

Phương án 1: Giữ nguyên như hiện hành (giữ nguyên các quy định về thủ tục đăng ký tài sản theo các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện nay)

a. Tác động kinh tế

Theo đánh giá của Báo cáo Môi trường kinh doanh, Việt Nam cần phải nỗ lực hơn nữa để cải cách các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký tài sản vì thời gian thực hiện đăng ký tài sản của Việt Nam là quá cao so với một số quốc gia Đông Nam Á (Nhóm 5 nước ASEAN phát triển cao: Singapore, Thái Lan, Indonesia, Philippines). Thời gian đăng ký tài sản ở Việt Nam thậm chí còn thấp hơn các nước trong nhóm có thu nhập thấp (Campuchia: 56 ngày; Lào: 53 ngày) và chỉ hơn Myanmar (85 ngày).

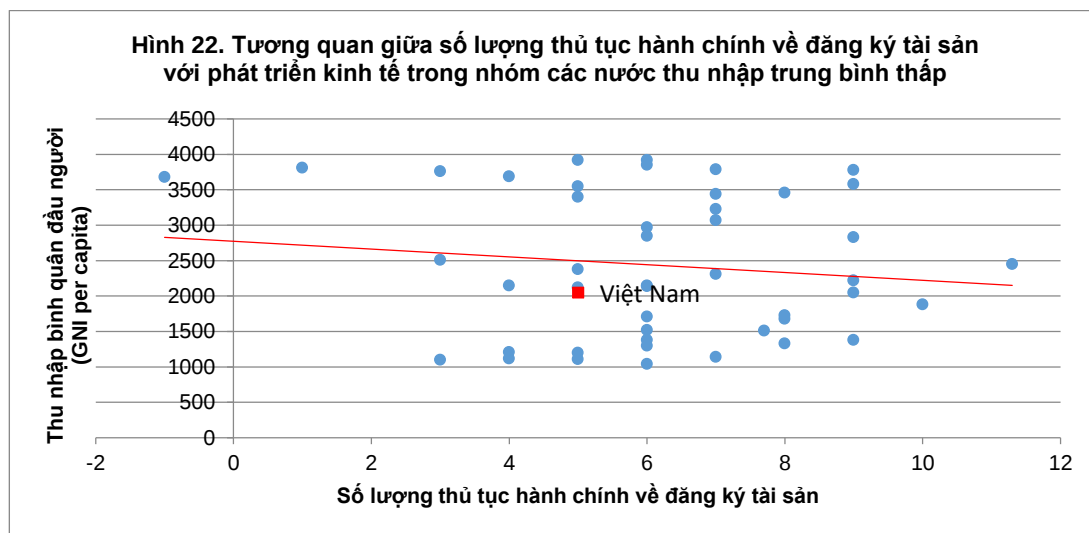
Thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký tài sản liên quan đến chất lượng quản lý hành chính nhà nước. Như đã phân tích ở Phương án 1 của Chính sách 1, chất lượng quản lý hành chính đất đai ở Việt Nam thấp hơn các nước có cùng thu nhập trung bình thấp và thấp hơn nhiều các nước có thu nhập cao hơn. Thủ tục hành chính bị kéo dài thì sẽ tác động đến:

- Thị trường giao dịch tài sản chính thức và thị trường phi chính thức;
- Khả năng tiếp cận tín dụng của người dân và doanh nghiệp;

đai còn bất cập, Báo Quảng Ngãi, truy cập tại <http://baoquangngai.vn/channel/2024/201611/thu-tuc-hanh-chinh-ve-dat-dai-con-bat-cap-2759879/>

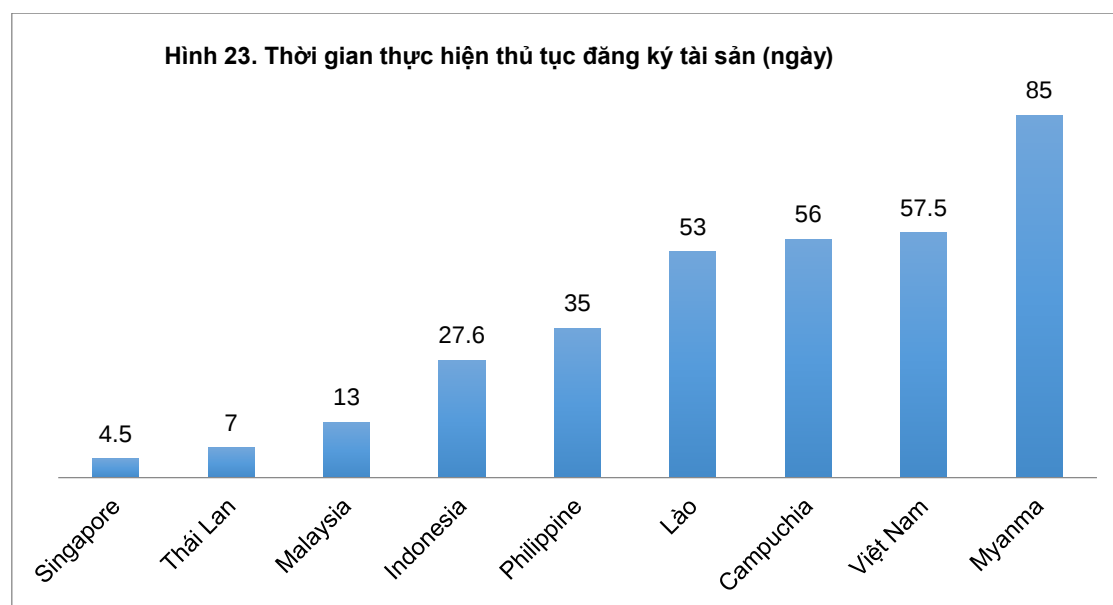
- Phát triển đến nền kinh tế sáng tạo.

Phân tích số liệu về đăng ký tài sản trong báo cáo Môi trường kinh doanh của Ngân hàng Thế giới cho thấy, Việt Nam số lượng TTHC trong đăng ký tài sản ít hơn nhiều quốc gia có cùng mức thu nhập (xem Hình 22).



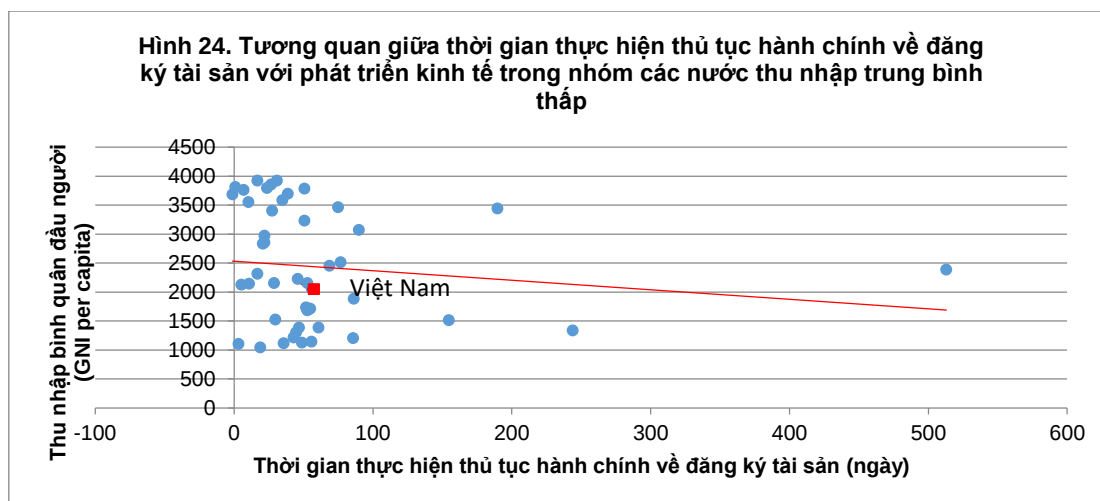
Nguồn: Ngân hàng Thế giới (Doing Business 2018)

Tuy nhiên, nếu so sánh về thời gian thực hiện TTHC về đăng ký tài sản (đất đai) thì Việt Nam thời gian thực hiện của Việt Nam là khá dài so với nhiều quốc gia có cùng thu nhập (xem Hình 23 và Hình 24).

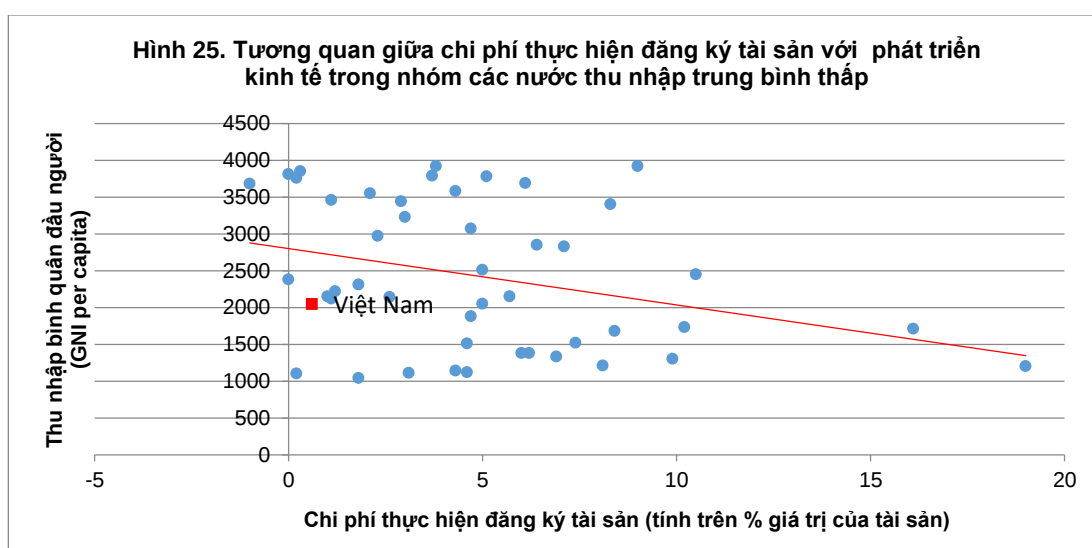


Nguồn: Báo cáo Môi trường kinh doanh 2018 – Ngân hàng Thế giới¹²⁵

¹²⁵ Nghiên cứu Môi trường kinh doanh, <http://www.doingbusiness.org/Custom-Query>



Nhưng Việt Nam lại có tỷ lệ về chi phí thực hiện các TTHC đăng ký tài sản lại thấp hơn các quốc gia có cùng thu nhập. Đáng lưu ý rằng, trong nhóm các nước có mức thu nhập trung bình thấp, quốc gia nào có thu nhập càng cao thì thủ tục, thời gian và chi phí càng thấp đi. Đây là một ưu điểm đối với việc đăng ký tài sản ở Việt Nam (xem Hình 25).



Nguồn: Ngân hàng Thế giới (Doing Business 2018)

b. Tác động xã hội

Các tác động xã hội đối với việc giữ nguyên các thủ tục hành chính hiện hành liên quan đến đăng ký tài sản đã được phân tích tại Phương án 1 của Chính sách 1.

c. Tác động hệ thống pháp luật

Như đã phân tích ở các phương án trên, mỗi loại tài sản lại có một cơ quan quản lý chuyên ngành độc lập nên dẫn đến TTHC cho việc đăng ký tài sản bị riêng rẽ với

những quy trình và điều kiện khác nhau. Trên cơ sở rà soát nhanh các TTHC liên quan đến việc đăng ký một số loại tài sản (xem Phụ lục 1 đính kèm), có thể nhận thấy một số tác động chính sau:

- *Phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành:*

Các TTHC liên quan đến đăng ký tài sản hiện hành được ban hành dựa trên các quy định của văn bản luật, phù hợp với các quy định về việc ban hành TTHC theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 (xem Phụ lục 1 đính kèm).

- *Tính hợp lý*

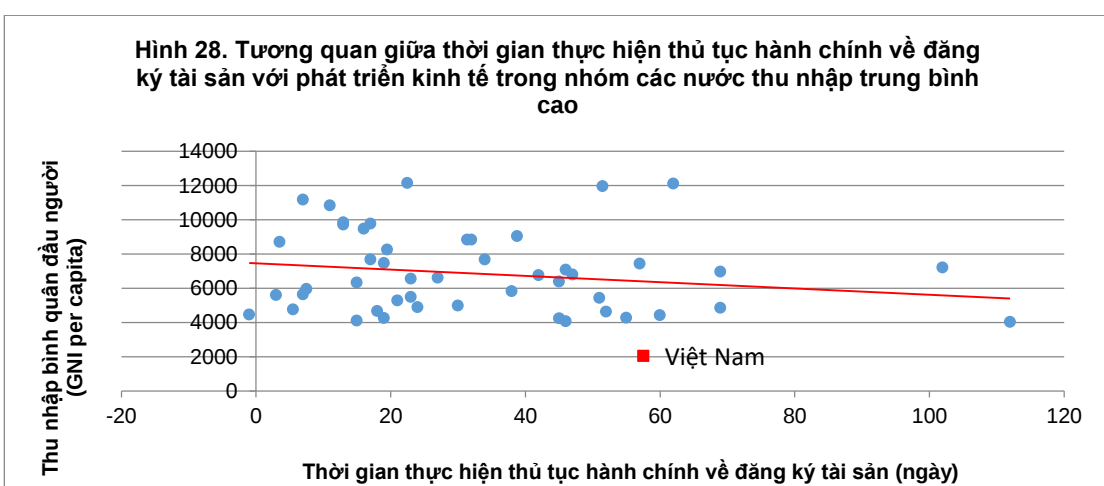
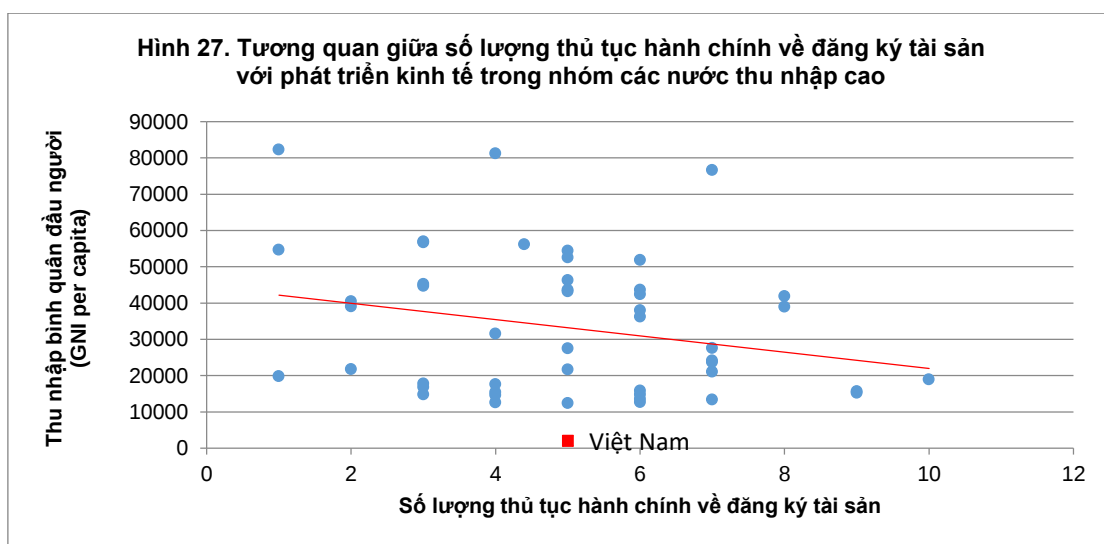
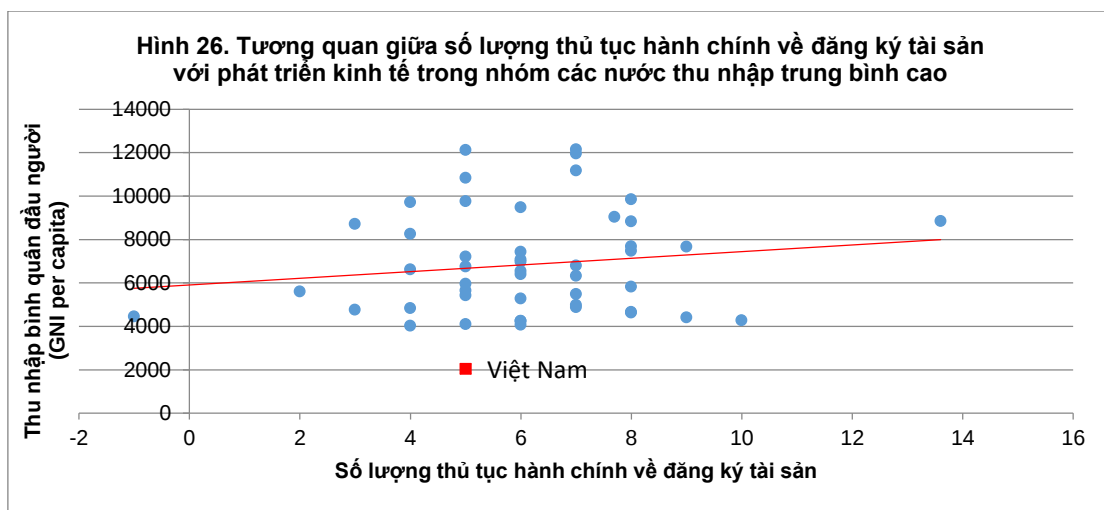
Do các TTHC liên quan đến đăng ký tài sản được ban hành dựa trên các quy định pháp luật chuyên ngành nên các TTHC này chưa có nhiều điểm chung và có tính đồng bộ. Ví dụ như một số TTHC chỉ cho phép những cá nhân, tổ chức hành nghề chuyên nghiệp thực hiện một số công đoạn trong hoạt động đăng ký hoặc thực hiện toàn bộ công việc đăng ký, như công chứng viên chứng nhận giao dịch liên quan đến bất động sản, đại diện sở hữu trí tuệ thực hiện toàn bộ công việc liên quan đến đăng ký quyền sở hữu trí tuệ... Việc chỉ cho phép một số cá nhân, tổ chức có giấy phép hành nghề (công chứng viên hoặc đại diện sở hữu trí tuệ) được thực hiện công việc đăng ký đã làm phát sinh thêm chi phí tuân thủ cho cá nhân, tổ chức thực hiện việc đăng ký.

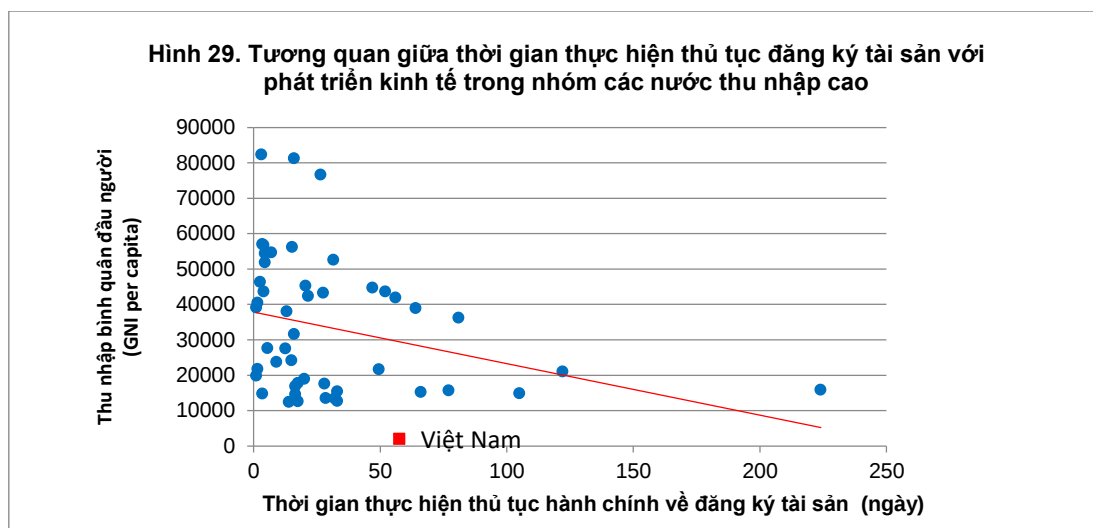
Phương án 2: Xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản; thủ tục đăng ký tài sản đối với động sản giữ nguyên theo quy định hiện hành.

a. Tác động kinh tế

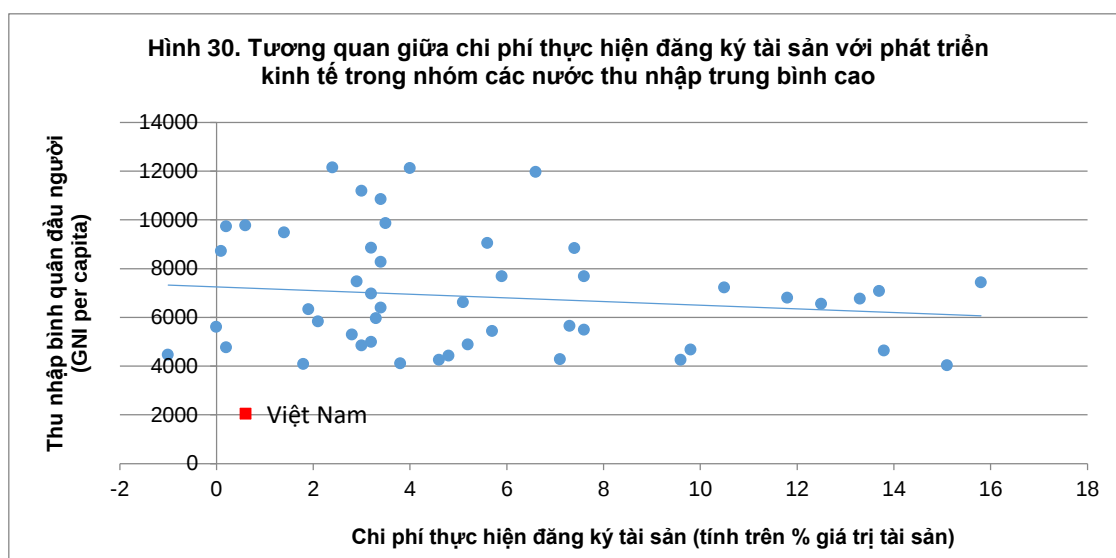
- *Tác động đến tăng trưởng kinh tế:*

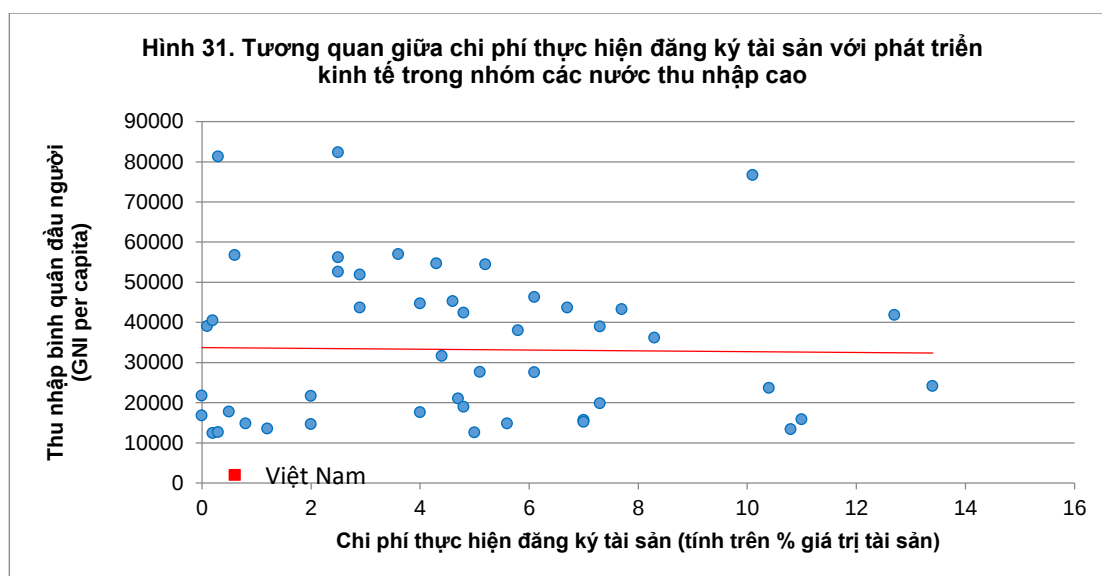
Dựa trên các số liệu của báo cáo Môi trường kinh doanh, phân tích cho thấy số lượng và thời gian thực hiện TTHC về đăng ký tài sản (đất đai) ở Việt Nam kém hơn nhiều quốc gia có mức thu nhập trung bình cao và các nước thu nhập cao (xem các Hình 26, Hình 27, Hình 28 và Hình 29).





Nhưng nếu so sánh về chi phí đăng ký tài sản thì mức chi phí cho việc đăng ký tài sản ở Việt Nam thấp hơn nhiều quốc gia có thu nhập cao hơn (xem Hình 30 và Hình 31). Thực tế, chi phí về cơ hội (bao gồm thời gian và hoàn thành TTHC) là những vấn đề mà các doanh nghiệp quan tâm. Do đó, nếu Việt Nam muốn thúc đẩy tăng trưởng kinh tế ở mức cao hơn thì Việt Nam cần phải cải thiện số lượng các TTHC và thời gian giải quyết các TTHC về đăng ký tài sản cho doanh nghiệp.





Nguồn: Ngân hàng Thế giới (Doing Business 2018)

- Tác động đến chi phí xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký bất động sản

Theo kết quả rà soát về hệ thống các văn bản liên quan đến thủ tục hành chính về đăng ký tài sản hiện hành (chi tiết xem tại Phụ lục 1 đính kèm), Phương án 2 dự kiến sẽ có tác động về mặt kinh tế đối với Nhà nước do số lượng nhất định các văn bản phải sửa đổi/bổ sung/thay thế liên quan tới thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký tài sản, cụ thể:

Bảng 3. Số lượng văn bản quy định về thủ tục hành chính đăng ký tài sản dự kiến bị tác động

Số lượng văn bản	Phương án 2
Luật/Bộ luật	3
Nghị định	4
Thông tư	3

Trong trường hợp sửa đổi các văn bản trên theo Phương án 2, dự kiến chi phí ngân sách dành cho (i) dự án ban hành 01 luật sửa các luật có liên quan đến thủ tục đăng ký tài sản là bất động sản và (ii) dự án ban hành 01 Nghị định sửa đổi, thay thế các

Nghị định, Thông tư liên quan đến đăng ký tài sản là bất động sản là 660 triệu cho 02 (hai) dự án này¹²⁶.

b. Tác động xã hội

Thống nhất các TTHC về đăng ký bất động sản sẽ có tác động xã hội tương tự như đã phân tích ở Phương án 2 của Chính sách 1. Nếu các TTHC được thay đổi theo hướng giảm về số lượng thủ tục, giảm về thời gian và chi phí thì người dân, doanh nghiệp sẽ có niềm tin lớn hơn vào năng lực của bộ máy nhà nước.

c. Tác động hệ thống pháp luật

Phương án 2 bảo đảm hơn Phương án 1 về tính thống nhất trong các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản, như đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất... Phương án này có một số tác động chính sau:

- *Tính hợp pháp:*

Việc thống nhất các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản cần phải sửa đổi một số quy định của các văn bản luật, như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

- *Tính hợp lý*

TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản cần được thống nhất để bảo đảm cho người dân, doanh nghiệp được thuận tiện hơn trong việc thực hiện các thủ tục đăng ký tài sản và bảo vệ được quyền tài sản của mình.

Việc ban hành một quy định chung về đăng ký bất động sản sẽ giảm thiểu hoặc xóa bỏ tính thiếu đồng bộ trong hoạt động đăng ký bất động sản. Nếu thực hiện Phương án 2, số lượng các văn bản quy phạm cần phải sửa đổi khoảng 10 văn bản (xem Bảng 3).

Như đã đề cập tại mục (c), các quy định hiện hành đang hướng các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký bất động sản về một nhóm thủ tục chung bằng cách viện dẫn tới các quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn (xem bảng rà soát các thủ tục hành chính liên quan tại Phụ lục 1 đính kèm). Do đó, nếu chỉ dừng lại ở việc nhất thể hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký bất động sản mà không thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực này thì Phương án 2 sẽ không có giá trị gia tăng so với Phương án 1.

Về bản chất, Phương án 2 được kỳ vọng sẽ cải cách được các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng ký bất động sản trên cơ sở hợp nhất và đơn giản hóa các thủ tục

¹²⁶ Thông tư 338/2016/TT-BTC quy định lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí ngân sách nhà nước bảo đảm cho công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và hoàn thiện hệ thống pháp luật, Điều 5

hành chính liên quan. Nếu lựa chọn Phương án 2, cần thiết phải thực hiện nghiên cứu cụ thể về các hạn chế trong quá trình thực thi các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, từ đó tìm ra giải pháp phù hợp. Nếu làm được như vậy, Phương án 2 sẽ giúp giảm thiểu chi phí tuân thủ cho các tổ chức, cá nhân thực hiện việc đăng ký bất động sản.

Phương án 3: Xây dựng một văn bản quy định các nguyên tắc chính về thủ tục đăng ký tài sản (bao gồm cả bất động sản và động sản); trên cơ sở những nguyên tắc đó, pháp luật chuyên ngành sẽ có sự điều chỉnh phù hợp

a. Tác động kinh tế

Tác động về tăng trưởng kinh tế của Phương án 3 có nhiều điểm tương tự như Phương án 2. Do phạm vi tài sản được điều chỉnh tại Phương án 3 rộng hơn (bao gồm cả động sản) nên Phương án 3 sẽ có tác động lớn hơn 2 phương án còn lại (xem thêm phân tích Phương án 3 của Chính sách 1).

Phương án 3 có tác động đến chi phí xây dựng thủ tục đăng ký tài sản theo hướng thống nhất quy trình đăng ký cả bất động sản và động sản (chi tiết xem tại Phụ lục 1) với số lượng như sau:

Bảng 4. Số lượng văn bản quy định về thủ tục hành chính đăng ký tài sản dự kiến bị tác động theo Phương án 3

Số lượng văn bản	Phương án 3
Luật/Bộ luật	11
Nghị định	12
Thông tư	13
Quyết định của Bộ trưởng	1

Với Phương án 3, kinh phí dành cho một dự án luật mới, thay thế là 1.000 triệu đồng/dự án¹²⁷, chưa kể tới các chi phí dành cho việc ban hành/sửa đổi/thay thế các Nghị định về đăng ký tài sản trong các lĩnh vực chuyên ngành có tính đặc thù.

b. Tác động xã hội

¹²⁷ Thông tư 338/2016/TT-BTC quy định lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí ngân sách nhà nước bảo đảm cho công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và hoàn thiện hệ thống pháp luật, Điều 5

Thống nhất các TTHC về đăng ký bất động sản và động sản sẽ có tác động xã hội tương tự như đã phân tích ở Phương án 3 của Chính sách 1. Tuy nhiên, Phương án này tác động tới rất nhiều văn bản luật (xem Bảng 4) nên khả năng tác động về xã hội là rất lớn, đặc biệt là khả năng nhận thức pháp luật, chấp hành pháp luật của người dân, doanh nghiệp đối với một quy định mới tổng hợp về tài sản.

c. Tác động hệ thống pháp luật

Phương án 3 bảo đảm hơn hai phương án còn lại về tính thống nhất trong các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản và động sản. Phương án này có một số tác động chính sau:

- *Tính hợp pháp:*

Việc thống nhất các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản cần phải sửa đổi một số quy định của các văn bản luật, như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và phát triển rừng và liên quan đến một số loại tài sản là động sản như tài sản sở hữu trí tuệ, tàu bay, tàu thủy, phương tiện cơ giới đường bộ... (xem Phụ lục 1 kèm theo).

- *Tính hợp lý*

Tương tự như Phương án 2, các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản và động sản cần được thống nhất để bảo đảm cho người dân, doanh nghiệp được thuận tiện hơn trong việc thực hiện các thủ tục đăng ký tài sản và bảo vệ được quyền tài sản của mình.

4.5. Tiềm kết 4

Việc gộp các thủ tục hành chính theo Phương án 3 về bản chất sẽ khó thực thi so với Phương án 2 bởi đặc thù của các thủ tục hành chính về đăng ký tài sản là bất động sản hiện đang được quy định ở các luật chuyên ngành. Ví dụ, các thủ tục hành chính về đăng ký quyền sở hữu công nghiệp thường kéo dài từ 1 – 2 năm và đòi hỏi quá trình thẩm định kỹ càng từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, việc chỉ dừng lại ở các quy định về mặt nguyên tắc ban hành thủ tục hành chính rất có khả năng sẽ bị trùng lặp về mặt nội dung với các quy định hiện hành có liên quan như Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, Nghị định 63/2010/NĐ-CP về kiểm soát thủ tục hành chính, Nghị định 48/2013/NĐ-CP sửa đổi Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính, Nghị định 48/2013/NĐ-CP sửa đổi Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính...

Phương án 3 sẽ có tác động đáng kể tới bộ máy nhà nước, các điều kiện đảm bảo thi hành và hệ thống pháp luật do có sự thay đổi đáng kể về mặt cấu trúc của hệ thống pháp luật về đăng ký tài sản. Trong khi đó, Phương án 2 sẽ không tạo ra sự thay đổi tiêu cực đối với hệ thống bởi như đã phân tích, các văn bản về nhà ở và bảo vệ, phát triển rừng đang quy định về thủ tục hành chính theo hướng không quy định trực tiếp mà viện dẫn tới các thủ tục hành chính được quy định tại Luật Đất đai.

Xét về mặt tương thích với các điều ước quốc tế, Phương 2 sẽ phù hợp hơn so với Phương án 3 về mặt thông lệ quốc tế khi tách biệt hệ thống thủ tục hành chính về đăng ký tài sản như hàng không, hàng hải, sở hữu trí tuệ để phù hợp với đặc thù của quy trình đăng ký các tài sản này. **Theo các thực tiễn tốt mà Ngân hàng Thế giới giới thiệu cho việc cải cách công tác đăng ký tài sản, nhiều quốc gia thực hiện việc cải cách TTHC vào bất động sản¹²⁸. Do đó, Phương án 2 nên là phương án được lựa chọn** với những khuyến nghị sau:

- Cải tiến TTHC theo hướng rút gọn quy trình và giới hạn thời gian xử lý TTHC;
- Giảm các loại phí, thuế liên quan đến các giao dịch về bất động sản để khuyến khích người dân, doanh nghiệp thực hiện việc đăng ký;
- Thống nhất hoặc liên thông các TTHC liên quan đến đăng ký bất động sản;
- Tăng cường sử dụng công nghệ thông tin trong TTHC để có thể giảm các chi phí thực hiện, tăng tính minh bạch của TTHC và tính tích hợp thông tin về tài sản.

KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Kết quả nghiên cứu và rà soát về chế định đăng ký tài sản cho thấy các quy định pháp luật Việt Nam khá đầy đủ. Nỗ lực thực hiện việc đăng ký các loại tài sản (như đất đai, quyền sở hữu trí tuệ) là khá cao. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn chưa bằng nhiều quốc gia khác trong khu vực Châu Á cũng như các nước có cùng thu nhập trung bình thấp. Trên cơ sở phân tích các tác động kinh tế, xã hội và hệ thống pháp luật của các phương án liên quan đến chính sách hoàn thiện các quy định pháp lý về đăng ký quyền và giao dịch tài sản cho thấy sự cần thiết phải có một quy định thống nhất về đăng ký bất động sản, trong khi vẫn tiếp tục duy trì quy định tại luật chuyên ngành đối với động sản.

Ban hành một quy định thống nhất về đăng ký tài sản là một thách thức lớn khi mà vấn đề này đang được quy định tại các văn bản luật chuyên ngành. Để hạn chế được việc sửa lại văn bản luật có liên quan, có thể ban hành một văn bản luật sửa nhiều luật để chỉnh sửa lại các chế định về đăng ký bất động sản, bao gồm: tạo ra một quy định pháp luật thống nhất, thủ tục hành chính đồng bộ, đơn giản và chặt chẽ về thời gian, cơ quan quản lý công tác đăng ký bất động sản được hình thành trên một hệ thống hiện có từ trung ương tới địa phương. Các cơ quan nhà nước cần có các hành động tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực thi quy định mới.

Việc thay đổi chế định đăng ký tài sản hiện hành sẽ giúp cho Việt Nam có thể tăng trưởng kinh tế được tốt hơn, cơ cấu ngành kinh tế được thay đổi theo hướng nền kinh tế sáng tạo, phù hợp với xu thế phát triển, giảm phụ thuộc tăng trưởng dựa trên các nguồn tài nguyên truyền thống. Thay đổi chế định về đăng ký bất động sản sẽ góp phần giảm bất ổn xã hội từ các tranh chấp về quyền sử dụng đất, phát triển văn hoá và bảo đảm bình đẳng giới./.

¹²⁸ Ngân hàng Thế giới (World Bank), Registering Property, DB reform, <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/reforms>

PHỤ LỤC 1 - TỔNG HỢP THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

STT	Lĩnh vực pháp luật điều chỉnh	Tên thủ tục hành chính	Căn cứ quy định pháp luật	Ghi chú
1.	Đất đai	Thủ tục đăng ký lần đầu quyền sử dụng đất	- Luật Đất đai 2013: Điều 95 và Điều 100 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Chương 5 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 8, Điều 11 và Điều 12	
		Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất	- Luật Đất đai 2013: Điều 95 - Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 83, Điều 84 và Điều 85 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 9, Điều 11 và Điều 12 - Thông tư 02/2015/TT-BTNMT: Điều 14	
		Thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận	- Luật Đất đai 2013: Điều 195 - Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 76, Điều 77, Điều 86 và Điều 87 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 10, Điều 11 - Thông tư 02/2015/TT-BTNMT: Điều 16	
		Thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	- Luật Đất đai 2013: Điều 95 - Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 31 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 8, Điều 11 và Điều 12	Hoạt động đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được nhắc đến tại Điều 95 một cách khái quát là thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Các nội dung chi tiết sẽ được quy định tại pháp luật nhà ở
		Thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất	- Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Điều 3, Điều 16 và Mục 4 - Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT: Điều 4, Điều 5, Điều 7 và Điều 8	
2.	Nhà ở	Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu	Luật Nhà ở 2014: Điều 9.2	Pháp luật nhà ở quy định rằng các nội

STT	Lĩnh vực pháp luật điều chỉnh	Tên thủ tục hành chính	Căn cứ quy định pháp luật	Ghi chú
		nhà ở	- Nghị định 99/2015/NĐ-CP: Điều 5 và Điều 6 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 8, Điều 11 và Điều 12	dung chi tiết trong thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở sẽ thực hiện theo các quy định của pháp luật đất đai
3.	Bảo vệ và phát triển rừng	Thủ tục đăng ký quyền sử dụng rừng lần đầu	- Luật Bảo vệ và Phát triển rừng 2004: Điều 31 - Nghị định 23/2006/NĐ-CP: Điều 31 - Chi tiết thủ tục thực hiện theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật liệt kê trong mục Thủ tục đăng ký lần đầu quyền sử dụng đất	Nghị định 23/2006/NĐ-CP quy định “ <i>đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thực hiện theo pháp luật về đăng ký bất động sản</i> ”
		Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng rừng	- Luật Bảo vệ và Phát triển rừng 2004: Điều 31 - Chi tiết thủ tục thực hiện theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật liệt kê trong mục Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất	
		Thủ tục đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng	- Luật Bảo vệ và Phát triển rừng 2004: Điều 31 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Điều 33	Luật Bảo vệ và phát triển rừng 2004 quy định “ <i>việc đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được thực hiện theo quy định về đăng ký tài sản của pháp luật dân sự</i> ” trong khi Nghị định 23/2006/NĐ-CP quy định “ <i>đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thực hiện theo pháp luật về đăng ký bất động sản</i> ”
		Thủ tục đăng ký thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng	Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Điều 3, Điều 16 và Mục 4	
4.	Hàng không dân dụng	Thủ tục đăng ký/xóa quốc tịch tàu bay	- Luật Hàng không dân dụng 2006, sửa đổi bổ sung 2014: Điều 13 và Điều 14 - Nghị định 68/2015/NĐ-CP: Chương II, Mục 1 và Mục 2	
		Thủ tục đăng ký các quyền đối với tàu bay, bao gồm:	Nghị định 68/2015/NĐ-CP: Chương III, Mục 1	

STT	Lĩnh vực pháp luật điều chỉnh	Tên thủ tục hành chính	Căn cứ quy định pháp luật	Ghi chú
		- Quyền sở hữu tàu bay - Quyền chiếm hữu tàu bay - Quyền ưu tiên thanh toán tiền công cứu hộ, giữ gìn tàu bay		
		Thủ tục đăng ký cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay	▪ Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Điều 3, Mục 2	
5.	Hàng hải	Thủ tục đăng ký tàu biển, bao gồm: - Thủ tục đăng ký tàu biển không thời hạn - Thủ tục đăng ký tàu biển có thời hạn - Thủ tục đăng ký tàu biển tạm thời - Thủ tục cấp Giấy phép tạm thời cho tàu biển mang cờ quốc tịch Việt Nam - Thủ tục đăng ký tàu biển đang đóng - Thủ tục đăng ký tàu biển loại nhỏ - Thủ tục đăng ký nội dung thay đổi - Thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đăng ký tàu biển	▪ Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015: Mục 2 ▪ Nghị định 171/2016/NĐ-CP: Mục 2	
		Thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu và thế chấp tàu biển	▪ Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015: Mục 5 ▪ Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Điều 3, Mục 3	
6.	Sở hữu trí tuệ	Thủ tục đăng ký quyền tác giả, quyền liên quan đến quyền tác giả.	▪ Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương V (từ Điều 49 đến Điều 55) ▪ Nghị định 100/2006/NĐ-CP: Điều 37 ▪ Nghị định 85/2011/NĐ-CP: Điều 1.9 ▪ Nghị định 01/2012/NĐ-CP: Điều 2	Chi tiết của các thủ tục bao gồm: - Đăng ký bảo hộ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ, - Gia hạn hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ,

STT	Lĩnh vực pháp luật điều chỉnh	Tên thủ tục hành chính	Căn cứ quy định pháp luật	Ghi chú
		Thủ tục đăng ký quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu (không phải nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý.	- Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương VIII (từ Điều 86 đến Điều 120) - Nghị định 103/2006/NĐ-CP: Điều 7 và Điều 13	- Sửa đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ, - Xin cấp lại hoặc đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ.
		Thủ tục đăng ký quyền đối với giống cây trồng và vật liệu nhân giống.	- Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương XIII (từ Điều 164 đến Điều 173) - Nghị định 88/2010/NĐ-CP: Chương 2 - Thông tư 16/2013/TT-BNNPTNT: Điều 9.1	
7.	Giao thông cơ giới đường bộ	Thủ tục đăng ký xe, cấp mới biển số xe	- Luật Giao thông đường bộ 2008: Điều 54 - Thông tư 15/2014/TT-BCA: Mục A (từ Điều 7 đến Điều 10), Điều 25 - Thông tư 54/2015/TT-BCA	Đối tượng đăng ký bao gồm: Xe ô tô; máy kéo; rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô, máy kéo; xe mô tô hai bánh; xe mô tô ba bánh; xe gắn máy (kể cả xe máy điện) và các loại xe có kết cấu tương tự; xe máy chuyên dùng của Công an sử dụng vào mục đích an ninh (sau đây gọi chung là đăng ký xe).
		Thủ tục đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký xe, biển số xe	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 14 và Điều 15	
		Thủ tục đăng ký sang tên, di chuyển xe	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Mục B (từ Điều 11 đến Điều 13), Điều 24	
		Thủ tục đăng ký xe tạm thời	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 16, Điều 17 và Điều 18	
		Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký xe, biển số xe	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 19, Điều 20 và Điều 21	
8.	Giao thông cơ giới đường sắt	Thủ tục đăng ký phương tiện lần đầu	- Luật Giao thông đường sắt 2005: Điều 38 và Điều 39 - Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: từ Điều 4 đến Điều 7 - Thông tư 13/2016/TT-BGTVT: Điều 1.2	- Phương tiện giao thông đường sắt bao gồm: đầu máy, toa xe, toa xe động lực, phương tiện chuyên dùng di chuyển trên đường sắt (bao gồm cả tàu) - Luật Đường sắt 2017 quy định các thủ tục đăng ký phương tiện lần đầu, đăng ký lại phương tiện và
		Thủ tục đăng ký lại phương tiện	- Luật Giao thông đường sắt 2005: Điều 38 và Điều 39 - Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: từ Điều 4 đến Điều 6, Điều 8 và Điều 9 - Thông tư 13/2016/TT-BGTVT: Điều 1.4	

STT	Lĩnh vực pháp luật điều chỉnh	Tên thủ tục hành chính	Căn cứ quy định pháp luật	Ghi chú
		Thủ tục xóa đăng ký phương tiện	- Luật Giao thông đường sắt 2005: Điều 38 và Điều 39 - Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: từ Điều 4 đến Điều 6, Điều 10	xóa đăng ký phương tiện tại Điều 31
9.	Giao thông cơ giới đường thủy nội địa	Thủ tục đăng ký phương tiện lần đầu	- Luật Giao thông đường thủy nội địa sửa đổi 2014: Điều 25 - Thông tư 75/2014/TT-BGTVT: Điều 3, Điều 8, Điều 10 và Điều 11	Đối tượng đăng ký là phương tiện thủy nội địa (bao gồm: tàu, thuyền và các cấu trúc nổi khác, có động cơ hoặc không có động cơ, chuyên hoạt động trên đường thủy nội địa)
		Thủ tục đăng ký lại phương tiện	- Luật Giao thông đường thủy nội địa sửa đổi 2014: Điều 25 - Thông tư 75/2014/TT-BGTVT: Điều 8, từ Điều 12 đến Điều 17	
		Thủ tục xóa đăng ký phương tiện	- Luật Giao thông đường thủy nội địa sửa đổi 2014: Điều 25 - Thông tư 75/2014/TT-BGTVT: Điều 4, Điều 8, Điều 18	
10.	Thủy sản	Thủ tục đăng ký tàu cá, bè cá	- Luật Thủy sản 2003: Điều 40 - Nghị định 66/2005/NĐ-CP: Điều 11 - Thông tư 02/2007/TT-BTS: Mục II, Điều 2 - Quyết định 10/2006/QĐ-BTS về Quy chế Đăng ký tàu cá và Thuyền viên do Bộ trưởng Bộ Thủy sản ban hành: Chương 2 - Thông tư 24/2011/TT-BNNPTNT: Điều 5	
11.	Di sản văn hóa	Thủ tục đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia	- Luật Di sản văn hóa 2001: Điều 42 - Thông tư 07/2004/TT-BVHTT: Mục II - Thông tư 07/2011/TT-BVHTTDL: Điều 3	

PHỤ LỤC 2 - TỔNG HỢP CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

STT	Lĩnh vực pháp luật liên quan đến đăng ký tài sản	Điều ước quốc tế	Ghi chú
1.	Hàng không dân dụng	Công ước về hàng không dân dụng quốc tế, Chicago, 1944 <i>Convention on International Civil Aviation</i>	
		Công ước về quyền lợi quốc tế đối với trang thiết bị di động và Nghị định thư về các vấn đề cụ thể đối với trang thiết bị tàu bay (Công ước và Nghị định thư Cape Town) <i>Convention on International Interests in Mobile Equipment (2001)</i> <i>Protocol to the Convention on International Interests in Mobile Equipment on matters specific to Aircraft Equipment (Cape Town on 16 November 2001)</i>	
2.	Hàng hải	Công ước quốc tế về quyền cầm giữ và cầm cố hàng hải, Geneva, 1993 <i>International Convention on Maritime Liens and Mortgages, 1993</i>	Việt Nam hiện tại không phải là thành viên của Công ước này, nhưng các nội dung trong đó vẫn có giá trị tham khảo
		Công ước của Liên hợp quốc về điều kiện đăng ký tàu biển, Geneva, 1986 <i>United Nations Convention on Conditions for Registration of Ships, 1986</i>	Việt Nam hiện tại không phải là thành viên của Công ước này, nhưng các nội dung trong đó vẫn có giá trị tham khảo
3.	Đường sắt	Công ước về quyền lợi quốc tế đối với trang thiết bị di động và Nghị định thư về các vấn đề cụ thể đối với trang thiết bị đường sắt (Công ước và Nghị định thư Cape Town) <i>Convention on International Interests in Mobile Equipment (2001)</i> <i>The Luxembourg Rail Protocol</i>	
4.	Sở hữu trí tuệ	Hiệp định TRIPS về các khía cạnh liên quan tới thương mại của Quyền sở hữu trí tuệ <i>TRIPS Agreement (1994) on trade-related aspects of intellectual property rights</i>	Văn bản thuộc nhóm Điều ước quốc tế của Tổ chức thương mại thế giới (WTO)
		Công ước Paris về bảo hộ sở hữu công nghiệp <i>Paris Convention for the Protection of Industrial Property</i>	Các văn bản thuộc nhóm Điều ước quốc tế của Tổ chức Sở hữu trí tuệ Thế giới (WIPO)
		Hiệp ước hợp tác sáng chế (PCT) <i>The Patent Cooperation Treaty (PCT)</i>	

	Hiệp ước Budapest về sự công nhận quốc tế đối với việc nộp lưu chủng vi sinh nhằm tiến hành các thủ tục về patent <i>Budapest Treaty on the International Recognition of the Deposit of Microorganisms for the Purposes of Patent Procedure</i>	
	Hiệp ước Washington về sở hữu trí tuệ đối với mạch tích hợp <i>Washington Treaty on Intellectual Property in Respect of Integrated Circuits</i>	
	Thỏa ước Madrid về đăng ký quốc tế nhãn hiệu hàng hóa <i>Madrid Agreement Concerning the International Registration of Marks</i>	
	Nghị định thư liên quan đến Thỏa ước Madrid về đăng ký quốc tế nhãn hiệu hàng hóa <i>Protocol Relating to the Madrid Agreement Concerning the International Registration of Marks</i>	
	Hiệp ước Luật nhãn hiệu hàng hóa <i>Trademark Law Treaty (TLT)</i>	
	Công ước Berne về bảo hộ các tác phẩm văn học nghệ thuật <i>Berne Convention for the Protection of Literary and Artistic Works</i>	
	Thỏa ước La Hay về Đăng ký quốc tế kiểu dáng công nghiệp <i>Hague Agreement Concerning the International Registration of Industrial Designs</i>	
	Hiệp định Lisbon về Bảo hộ tên gọi xuất xứ và Đăng ký quốc tế tên gọi xuất xứ <i>Lisbon Agreement for the Protection of Appellations of Origin and their International Registration</i>	
	Thỏa ước Nice về phân loại quốc tế hàng hóa và dịch vụ dùng để đăng ký nhãn hiệu <i>Nice Agreement Concerning the International Classification of Goods and Services for the Purposes of the Registration of Marks</i>	
	Thỏa ước Vienna về phân loại quốc tế các yếu tố hình của nhãn hiệu <i>Vienna Agreement Establishing an International Classification of the Figurative Elements of Marks</i>	
	Thỏa ước Locarno về phân loại quốc tế cho kiểu dáng công nghiệp <i>Locarno Agreement Establishing an International Classification for Industrial Designs</i>	
	Thỏa ước Strasbourg về phân loại sáng chế quốc tế <i>Strasbourg Agreement Concerning the International Patent Classification</i>	
	Công ước quốc tế về bảo hộ giống cây trồng mới	

	<i>International Convention for the Protection of New Varieties of Plants (UPOV)</i>	Các văn bản thuộc nhóm Điều ước quốc tế của ASEAN
	Hiệp định khung ASEAN về hợp tác sở hữu trí tuệ <i>ASEAN Framework Agreement on Intellectual Property Cooperation</i>	
	Kế hoạch tổng thể xây dựng Cộng đồng kinh tế ASEAN <i>ASEAN Economic Community Blueprint</i>	
	Hiệp định về quan hệ đối tác kinh tế toàn diện ASEAN - Nhật Bản <i>ASEAN-Japan Comprehensive Economic Partnership Agreement</i>	
	Hiệp định Thương mại Tự do ASEAN - Australia/New Zealand <i>ASEAN - Australia - New Zealand Free Trade Agreement (IP provisions)</i>	
	Hiệp định song phương Việt – Mỹ (BTA) <i>Vietnam Bilateral Trade Agreement (BTA) - Chapter II: Intellectual Property Rights</i>	Các văn bản thuộc nhóm Hiệp định song phương
	Hiệp định hợp tác khoa học và công nghệ giữa Việt Nam và Mỹ (phần sở hữu trí tuệ) <i>Bilateral Agreement on Science & Technology Cooperation</i>	
	Hiệp định Việt Nam – Thụy Sĩ về bảo hộ sở hữu trí tuệ và hợp tác trong lĩnh vực sở hữu trí tuệ <i>Agreement between Switzerland and Viet Nam on the Protection of Intellectual Property and Cooperation in this Area</i>	
	Hiệp định đối tác kinh tế Việt Nam – Nhật Bản (phần sở hữu trí tuệ) <i>Japan – Vietnam Economic Partnership Agreement</i>	

PHỤ LỤC 3 – BẢNG RÀ SOÁT CHI TIẾT HỆ THỐNG PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ ĐĂNG KÝ TÀI SẢN

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
I. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CHUNG					
1.		Quy định tổng quát về quyền sở hữu tài sản như sau: - Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác. - Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ.	Hiến pháp 2013 Điều 3, khoản 1 và khoản 2		
2.	Quy định về phạm vi tài sản	- Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. - Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.	BLDS 2015 Điều 105		
3.	Quy định về đăng ký tài sản	Đưa ra các nguyên tắc chung trong việc đăng ký tài sản như sau: - Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản. - Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là động sản không phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật về đăng ký tài sản có quy định khác. - Việc đăng ký tài sản phải được công khai	BLDS 2015 Điều 106		
II. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CHUYÊN NGÀNH					
Luật Đất đai 2013					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký bao gồm:	Luật Đất đai 2013: Điều 95		

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		- Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nhà ở, công trình xây dựng không phải nhà ở, ...)			
2.	Nội dung đăng ký	• Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây: - Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng; - Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký; - Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký; - Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký. • Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: - Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; - Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên; - Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất; - Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký; - Chuyển mục đích sử dụng đất; - Có thay đổi thời hạn sử dụng đất; - Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng	Luật Đất đai 2013: Điều 95, Điều 100 và Điều 195	- Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 31, Điều 76, Điều 77, từ Điều 83 đến Điều 87 và Chương 5 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: từ Điều 8 đến Điều 12 - Thông tư 02/2015/TT-BTNMT: Điều 14 và Điều 16	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		đất theo quy định của Luật này. - Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng; - Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất; - Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; - Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề; - Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.			
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	• Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc <u>kê khai</u> và <u>ghi nhận tình trạng pháp lý</u> về quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. • Ngoài ra, việc đăng ký tài sản sẽ là cơ sở, căn cứ để xác định hiệu lực của các giao dịch, bao gồm: việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại,	Luật Đất đai 2013: Điều 3.15, 3.16, Điều 188.3, Điều 168	- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 3, Khoản 2 và 3 - Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm:	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất <i>“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”</i>		Điều 3, Điều 16 và Mục 4 - Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT: Điều 4, Điều 5, Điều 7 và Điều 8	
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	- Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản: việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. - Thời điểm có hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản đăng ký: việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.	Luật Đất đai 2013: Điều 95.7, Điều 188.3		
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. - Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì	Điều 105, Luật Đất đai 2013	Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 60	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế; cảng hàng không, sân bay.			
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký đất đai, cung cấp thông tin đất đai	- Cấu trúc của hệ thống thông tin đất đai Hệ thống thông tin đất đai là một thành phần của hệ thống thông tin tài nguyên và môi trường. Hệ thống thông tin đất đai được xây dựng, kết nối, đồng bộ, chia sẻ dữ liệu, quản lý và vận hành tại cấp Trung ương và cấp tỉnh theo quy định sau đây: - Tại Trung ương là cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia do Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai thuộc Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý và vận hành. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác và cơ sở dữ liệu của các bộ ngành có liên quan đến sử dụng đất. - Tại địa phương là cơ sở dữ liệu đất đai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh) do Văn phòng đăng ký đất đai quản lý, vận hành và cập nhật biến động. - Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được tập hợp từ cơ sở dữ liệu đất đai của các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện). Cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện được xây dựng trên cơ sở tổng hợp dữ liệu đất đai của xã,		Thông tư 34/2014/TT-BTNMT: Điều 5, Điều 9 và Điều 12	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		phường, thị trấn. - Cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh được kết nối và chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu của các ban ngành khác tại tỉnh và kết nối và đồng bộ với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia qua mạng chuyên dụng. • Cung cấp thông tin về đất đai - Các hình thức khai thác thông tin đất đai gồm: (i) Khai thác thông tin đất đai qua mạng internet, cổng thông tin đất đai, dịch vụ tin nhắn SMS; (ii) Khai thác thông tin đất đai thông qua phiếu yêu cầu hoặc văn bản tại cơ quan có thẩm quyền cung cấp dữ liệu đất đai. - Trình tự, thủ tục cung cấp dữ liệu đất đai như sau: + Việc nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện theo một trong các phương thức: trực tiếp tại cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai; qua đường công văn, fax, bưu điện; qua thư điện tử hoặc qua cổng thông tin đất đai. + Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo nghĩa vụ tài chính (trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp dữ liệu thì phải nêu rõ lý do và trả lời cho tổ chức, cá nhân biết. + Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp dữ liệu đất đai theo yêu cầu. Trường hợp nhận được yêu cầu trước 15 giờ thì phải cung cấp ngay trong ngày; trường hợp nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo;			

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		Trường hợp yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin thì thời hạn cung cấp dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận giữa cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và người có yêu cầu bằng hình thức hợp đồng.			
Luật Nhà ở 2014					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Quyền sở hữu nhà ở	Luật Nhà ở 2014: Điều 9.1		
2.	Nội dung đăng ký	Những nội dung ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chính là các nội dung đăng ký, cụ thể bao gồm: - Loại và cấp nhà ở; - Trường hợp là căn hộ chung cư thì ghi nhận cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; - Nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì ghi nhận tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.	Luật Nhà ở 2014: Điều 9.3		
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	Việc đăng ký tài sản theo Luật Nhà ở là một hình thức để Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở, đồng thời quản lý nhà ở thông qua việc ghi nhận các thông tin vào Sổ địa chính	Luật Nhà ở 2014: Điều 9		
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	• Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng • Đối với các trường hợp khác (tặng cho nhà ở tình nghĩa, mua bán cho thuê nhà ở xã hội, ...) thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận;	Luật Nhà ở 2014: Điều 122	- Nghị định 99/2015/NĐ-CP: Điều 5 và Điều 6 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT: Điều 8, Điều 11 và Điều 12	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		trường hợp các bên không thỏa thuận thì hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng			
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Tương tự cơ quan có thẩm quyền đăng ký theo Luật Đất đai 2013	Luật Đất đai 2013: Điều 105	- Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Điều 37 - Nghị định 01/2017/NĐ-CP: Điều 2.23	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	• Cấu trúc hệ thống thông tin về nhà ở: - Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở; - Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng; - Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (do Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm xây dựng, lưu trữ và quản lý) • Các hình thức khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản gồm: - Qua mạng internet; - Qua trang thông tin điện tử do cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản quy định; - Qua mạng chuyên dùng; - Thông qua phiếu yêu cầu hoặc văn bản yêu cầu; - Bảng hợp đồng giữa cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản và bên khai thác, sử dụng dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật.	Luật Nhà ở 2014: Chương X	Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	
Luật Bảo vệ và phát triển rừng 2004					
1.	Tài sản thuộc đối	- Quyền sử dụng rừng	Luật Bảo vệ và Phát triển	Nghị định 23/2006/NĐ-	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
	tượng đăng ký	- Quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng	rừng 2004: Điều 31	CP: Điều 31	
2.	Nội dung đăng ký	- Đối với quyền sử dụng rừng, bao gồm: đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Hoạt động đăng ký này bắt buộc phải tiến hành đồng thời với đăng ký quyền sử dụng đất. - Đối với quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, việc đăng ký được thực hiện theo quy định về đăng ký tài sản của pháp luật dân sự. Tuy nhiên, hiện nay Bộ luật Dân sự 2015 chỉ quy định nguyên tắc chung về đăng ký tài sản, còn việc đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng (chúng nhận quyền sở hữu rừng) đang được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai).			Luật Bảo vệ và phát triển rừng 2004 quy định “việc đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được thực hiện theo quy định về đăng ký tài sản của pháp luật dân sự ” trong khi Nghị định 23/2006/NĐ-CP quy định “ đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thực hiện theo pháp luật về đăng ký bất động sản ”
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	Việc đăng ký tài sản nhằm mục đích: - Công nhận quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, từ đó xác lập quyền và nghĩa vụ của chủ rừng. - Xây dựng hệ thống hồ sơ quản lý rừng	Luật Bảo vệ và phát triển rừng 2004: Điều 31	Nghị định 23/2006/NĐ-CP: Điều 31	
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài	Đối với các giao dịch liên quan đến <i>quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng</i>, Điều 36 Nghị định 23/2006/NĐ-CP quy định “<i>Trình tự, thủ</i>		- Nghị định 23/2006/NĐ-CP:	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
	sản	tục mua, bán, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, để thừa kế quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thực hiện theo quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và Điều 155 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai” - Nghị định 23/2006/NĐ-CP bị bãi bỏ bởi Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm. Thay vào đó là Nghị định 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm (có hiệu lực vào 15/10/2017), thay thế cho Nghị định 83/201/NĐ-CP. Theo đó, thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký biện pháp bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký. - Ngoài ra, hiệu lực của các giao dịch kèm theo quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sẽ tuân theo quy định của pháp luật đất đai		Điều 36 Nghị định 83/2010/NĐ-CP: Điều 5.1	
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Việc đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thực hiện theo pháp luật về đăng ký bất động sản, do đó cơ quan có thẩm quyền tương tự theo Luật Đất đai 2013			
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể và chi tiết về hệ thống thông tin đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng. Những nội dung này có thể hiểu là theo quy định của pháp luật đất đai			
Luật Hàng không dân dụng Việt Nam 2006, sửa đổi năm 2014					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	- Tàu bay - Các quyền đối với tàu bay	Luật Hàng không dân dụng Việt Nam 2006, sửa đổi 2014: Điều 8, Điều 13 và Điều 28		

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
2.	Nội dung đăng ký	- Đăng kí/xóa quốc tịch của tàu bay: bao gồm đăng ký tàu bay mang quốc tịch Việt Nam, đăng ký tạm thời tàu bay mang quốc tịch Việt Nam - Đăng ký quyền của tàu bay Tổ chức, cá nhân Việt Nam có các quyền đối với tàu bay phải đăng ký các quyền đó, cụ thể: - Quyền sở hữu tàu bay; - Quyền chiếm hữu tàu bay thông qua việc thuê - mua hoặc thuê tàu bay có thời hạn từ sáu tháng trở lên; - Thế chấp, cầm cố tàu bay hoặc các giao dịch bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về dân sự; - Quyền ưu tiên thanh toán tiền công cứu hộ, giữ gìn tàu bay; - Các quyền khác theo quy định của pháp luật về dân sự	Luật Hàng không dân dụng Việt Nam 2006, sửa đổi 2014: Điều 13.3, Điều 13.4, Điều 13.5, Điều 28, Điều 29	Nghị định 68/2015/NĐ-CP: Điều 4, Chương II, Mục 1 và Mục 2; Chương II, Mục 1 và Mục 2	
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	Với cách quy định về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký và thời điểm chuyển quyền sở hữu của pháp luật hàng không cho thấy, việc đăng ký ghi vào Sổ đăng bạ pháp lý tàu bay có giá trị pháp lý cả về hiệu lực giao dịch và hiệu lực xác lập quyền sở hữu.			
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	- Đối với đăng ký quốc tịch của tàu bay, tàu bay mang quốc tịch Việt Nam từ thời điểm ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam - Đối với đăng ký quyền của tàu bay, việc đăng ký các quyền đối với tàu bay có hiệu lực từ thời điểm được cơ quan đăng ký ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam. - Về thời điểm chuyển quyền sở hữu, việc chuyển quyền sở hữu tàu bay có hiệu lực từ thời điểm được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam.	Luật Hàng không dân dụng Việt Nam 2006, sửa đổi 2014: Điều 13.7, Điều 29.3, Điều 30.1		

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải		Nghị định 68/2015/NĐ-CP: Điều 5.1	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	- Sổ đăng bạ tàu bay Việt Nam được sử dụng để ghi các thông tin liên quan đến đăng ký, xóa đăng ký quốc tịch và các quyền đối với tàu bay, việc xử lý tài sản bảo đảm bằng tàu bay và các thông tin khác liên quan đến tàu bay mang quốc tịch Việt Nam và tàu bay tạm thời mang quốc tịch Việt Nam. - Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động của tàu bay đề nghị cung cấp thông tin đã được đăng ký trong Sổ đăng bạ tàu bay gửi hồ sơ trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc bằng các hình thức phù hợp khác đến Cục Hàng không Việt Nam.		Nghị định 68/2015/NĐ-CP: Điều 25 và Điều 26	
Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	- Tàu biển (đăng ký tàu biển mang cờ quốc tịch Việt Nam) - Quyền sở hữu tàu biển	Bộ luật Hàng hải 2015 Điều 17 và 18		
2.	Nội dung đăng ký	- Các trường hợp đăng ký tàu biển: - Tàu biển thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân Việt Nam được đăng ký mang cờ quốc tịch Việt Nam và đăng ký quyền sở hữu tàu biển đó. - Tàu biển thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài có đủ điều kiện đăng ký tàu biển Việt Nam của Bộ luật này được đăng ký mang cờ quốc tịch Việt Nam và đăng ký quyền sở hữu tàu biển đó hoặc chỉ đăng ký mang cờ quốc tịch Việt Nam. - Tàu biển nước ngoài do tổ chức, cá nhân Việt Nam thuê theo hình thức thuê tàu trần, thuê mua tàu có thể được đăng ký mang cờ quốc tịch Việt Nam. - Tàu biển đã đăng ký ở nước ngoài mà đăng ký cũ đã	Bộ luật Hàng hải Việt Nam 2015 Mục 2 (từ Điều 17 đến Điều 27)	Nghị định 171/2016/NĐ-CP: Mục 2 (từ Điều 7 đến Điều 16)	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		được tạm ngừng hoặc đã bị xóa được đăng ký mang cờ quốc tịch Việt Nam. - Thủ tục đăng ký tàu biển, bao gồm: - Thủ tục đăng ký tàu biển không thời hạn - Thủ tục đăng ký tàu biển có thời hạn - Thủ tục đăng ký tàu biển tạm thời - Thủ tục cấp Giấy phép tạm thời cho tàu biển mang cờ quốc tịch Việt Nam - Thủ tục đăng ký tàu biển đang đóng - Thủ tục đăng ký tàu biển loại nhỏ - Thủ tục đăng ký nội dung thay đổi - Thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đăng ký tàu biển			
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	- Đăng ký tàu biển là việc ghi, lưu trữ các thông tin về tàu biển vào Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam - Với cách quy định về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký và thời điểm chuyển quyền sở hữu của pháp luật về hàng hải cho thấy, việc đăng ký ghi vào đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam còn có giá trị pháp lý trong việc xác định hiệu lực giao dịch và hiệu lực xác lập quyền sở hữu.	Bộ luật Hàng hải 2015 Điều 17.1		
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	- Đối với giao dịch thế chấp tàu biển: pháp luật quy định việc thế chấp tàu biển có hiệu lực sau khi được ghi trong Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam. - Về chuyển quyền sở hữu tàu biển: pháp luật quy định phải được thể hiện bằng văn bản theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc pháp luật của quốc gia nơi thực hiện chuyển quyền sở hữu tàu biển và có hiệu lực sau khi được ghi trong Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam.	Bộ luật Hàng hải 2015 Mục 5 (từ Điều 36 đến Điều 39)	Văn bản hợp nhất 8020/VBHN-BTP năm 2013, hợp nhất Nghị định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Điều 3, Mục 3	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Cục Hàng hải Việt Nam hoặc Chi cục hàng hải, Cảng vụ hàng hải theo phân cấp của Cục Hàng hải Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải.		Điều 4, Nghị định 171/2016/NĐ-CP	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	- Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam được sử dụng để ghi lại các thông tin liên quan đến tàu biển đã được đăng ký hoặc xóa đăng ký theo quy định. Nội dung chủ yếu của Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam bao gồm: - Tên cũ, tên mới của tàu biển; tên, nơi đặt trụ sở của chủ tàu; tên, nơi đặt chi nhánh, văn phòng đại diện tại Việt Nam của chủ tàu nước ngoài; tên, nơi đặt trụ sở của người thuê tàu trần, người thuê mua tàu xin đăng ký; tên người khai thác tàu (nếu có); loại tàu biển và mục đích sử dụng; - Cảng đăng ký; - Số đăng ký; - Thời điểm đăng ký; - Tên, địa chỉ nhà máy đóng tàu biển và năm đóng tàu biển; - Các thông số kỹ thuật chính của tàu biển; - Tình trạng sở hữu tàu biển và những thay đổi có liên quan đến sở hữu; - Thời điểm và lý do của việc xóa đăng ký; - Thông tin về đăng ký thế chấp tàu biển. - Nhiệm vụ của cơ quan đăng ký tàu biển Việt Nam - Lập và quản lý Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam. - Lưu trữ và quản lý hồ sơ; tổng hợp, thống kê, duy trì, cập nhật cơ sở dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký tàu biển, cung cấp thông tin liên quan cho tổ chức, cá nhân quan tâm.	Bộ luật Hàng hải 2015: Điều 24	Nghị định 171/2016/NĐ-CP: Điều 5 và Điều 6	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		- Thống nhất quản lý việc in ấn, phát hành các mẫu sổ đăng ký, hồ sơ, giấy tờ sử dụng trong công tác đăng ký tàu biển; triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký tàu biển theo quy định. - Thông báo thông tin cụ thể trên trang thông tin điện tử của Cục Hàng hải Việt Nam về địa chỉ, tài khoản của cơ quan đăng ký tàu biển để tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện việc gửi hồ sơ qua đường bưu chính và nộp phí, lệ phí theo quy định bằng hình thức chuyển khoản thông qua hệ thống dịch vụ của ngân hàng. - Tổ chức thực hiện việc đăng ký tàu biển theo quy; triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đăng ký tàu biển theo hình thức thủ tục trực tuyến. - Thực hiện việc đăng ký thể chấp tàu biển. - Thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, lệ phí đăng ký tàu biển			
Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	• Quyền tác giả, quyền liên quan đến quyền tác giả. • Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu (không phải nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý. • Quyền đối với giống cây trồng và vật liệu nhân giống.	Điều 3, Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009		
2.	Nội dung đăng ký	• Đối với quyền tác giả và quyền liên quan: nội dung đăng ký là các nội dung yêu cầu bảo hộ mà tác giả/chủ sở hữu quyền tác giả/chủ sở hữu quyền liên quan gửi đến cơ quan có thẩm quyền, bao gồm các thông tin về tác giả, tác phẩm, chủ sở hữu quyền tác giả, chủ sở hữu quyền liên quan, nội dung của tác phẩm,... Đối tượng được bảo hộ của quyền tác giả và quyền liên quan bao gồm: quyền tài sản và quyền nhân thân.	• Thủ tục đăng ký quyền tác giả, quyền liên quan đến quyền tác giả. - Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương V (từ Điều 49 đến Điều 55) • Thủ tục đăng ký quyền	• Thủ tục đăng ký quyền tác giả, quyền liên quan đến quyền tác giả - Nghị định 100/2006/NĐ-CP: Điều 37 - Nghị định	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		- Đối với quyền sở hữu công nghiệp, bao gồm: sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu (không phải nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý, các nội dung đăng ký và được bảo hộ, quản lý sẽ bao gồm: thông tin chủ sở hữu, yêu cầu bảo hộ của chủ sở hữu, mô tả đối tượng đăng ký sở hữu công nghiệp, ... - Về quyền đối với giống cây trồng và vật liệu nhân giống, nội dung đăng ký là thông tin chủ sở hữu, tên giống cây trồng, các thông số liên quan đến khảo nghiệm kỹ thuật,... - Đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ sẽ bao gồm các thủ tục: đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ, gia hạn hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ, sửa đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ, xin cấp lại hoặc đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu trí tuệ.	sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu (không phải nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý. - Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương VIII (từ Điều 86 đến Điều 120) • Thủ tục đăng ký quyền đối với giống cây trồng và vật liệu nhân giống. - Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Chương XIII (từ Điều 164 đến Điều 173)	85/2011/NĐ-CP: Điều 1.9 - Nghị định 01/2012/NĐ-CP: Điều 2 • Thủ tục đăng ký quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu (không phải nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý. - Nghị định 103/2006/NĐ-CP: Điều 7 và Điều 13 • Thủ tục đăng ký quyền đối với giống cây trồng và vật liệu nhân giống. - Nghị định 88/2010/NĐ-CP: Chương 2 - Thông tư 16/2013/TT-BNNPTNT: Điều 9.1	
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	Việc đăng ký tài sản có giá trị quản lý đối với một số quyền và có giá trị xác lập quyền đối với một số quyền, cụ thể như sau: • Giá trị quản lý: việc đăng ký tài sản có giá trị quản lý đối với những quyền phát sinh không phụ thuộc vào	Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Điều 6		

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		thủ tục đăng ký, bao gồm: - Quyền tác giả phát sinh kể từ khi tác phẩm được sáng tạo và được thể hiện dưới một hình thức vật chất nhất định, không phân biệt nội dung, chất lượng, hình thức, phương tiện, ngôn ngữ, đã công bố hay chưa công bố, đã đăng ký hay chưa đăng ký. - Quyền liên quan phát sinh kể từ khi cuộc biểu diễn, bản ghi âm, ghi hình, chương trình phát sóng, tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa được định hình hoặc thực hiện mà không gây phương hại đến quyền tác giả. - Quyền sở hữu công nghiệp đối với tên thương mại được xác lập trên cơ sở tên doanh nghiệp/tên hộ kinh doanh cá thể được cơ quan có thẩm quyền cấp phép và sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh; - Quyền sở hữu công nghiệp đối với bí mật kinh doanh được xác lập trên cơ sở có được một cách hợp pháp bí mật kinh doanh và thực hiện việc bảo mật bí mật kinh doanh đó; - Quyền chống cạnh tranh không lành mạnh được xác lập trên cơ sở hoạt động cạnh tranh trong kinh doanh. • Giá trị xác lập: việc đăng ký tài sản có giá trị xác lập đối với những quyền phát sinh phụ thuộc vào thủ tục đăng ký, bao gồm: - Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu, chỉ dẫn địa lý được xác lập trên cơ sở quyết định cấp văn bằng bảo hộ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền - Quyền đối với giống cây trồng được xác lập trên cơ sở quyết định cấp Bằng bảo hộ giống cây trồng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. • Ngoài ra, việc đăng ký quyền sở hữu trí tuệ đối với các			

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		đối tượng nói trên là một điều kiện cho việc chuyển giao quyền sở hữu hoặc sử dụng đối tượng sở hữu trí tuệ (lưu ý: tên thương mại và chỉ dẫn địa lý không được chuyển giao quyền sử dụng; tên thương mại chỉ được chuyển nhượng quyền sở hữu trí tuệ cùng với chuyển nhượng toàn bộ cơ sở kinh doanh và hoạt động kinh doanh dưới tên thương mại đó).			
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	- Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, nhãn hiệu (trừ nhãn hiệu nổi tiếng), chỉ dẫn địa lý được xác định thời điểm bảo hộ dựa trên ngày được ghi nhận trên Văn bằng bảo hộ (nói cách khác, được xác định kể từ ngày nộp đơn đăng ký bảo hộ). - Bằng bảo hộ giống cây trồng có hiệu lực kể từ ngày cấp.	Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Điều 6, Điều 93, Điều 183		
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	- Cục Bản quyền tác giả Văn học - Nghệ thuật là cơ quan của Bộ Văn hoá – Thể thao và Du lịch giúp Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quyền tác giả, quyền liên quan. - Cục Sở hữu trí tuệ là cơ quan trực thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ, thực hiện chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ thống nhất quản lý nhà nước và đảm bảo các hoạt động sự nghiệp chuyên ngành về sở hữu trí tuệ trên phạm vi cả nước. - Văn phòng bảo hộ giống cây trồng thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong quản lý nhà nước về bảo hộ quyền đối với giống cây trồng.		- Nghị định 100/2006/NĐ-CP: Điều 6 - Nghị định 88/2010/NĐ-CP: Điều 3.5	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	Hệ thống tra cứu thông tin về sở hữu trí tuệ được phát triển theo hình thức tra cứu trực tuyến thông qua các trang điện tử tra cứu của Cục Sở hữu trí tuệ (http://iplib.noip.gov.vn/; http://digipat.noip.gov.vn/);	Luật Sở hữu trí tuệ 2005, sửa đổi năm 2009: Điều 98	- Nghị định 100/2006/NĐ-CP: Điều 6.2 (i) - Nghị định	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		hoặc của Cục bản quyền tác giả (http://www.cov.gov.vn/cbg/index.php); - Các thông tin về quyền tác giả, quyền liên quan sẽ được quản lý tại Sổ đăng ký quốc gia về quyền tác giả, quyền liên quan do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch lập và quản lý - Các thông tin về sở hữu công nghiệp sẽ được quản lý tại Sổ đăng ký quốc gia về sở hữu công nghiệp. Sổ đăng ký quốc gia về sở hữu công nghiệp do cơ quan quản lý nhà nước về quyền sở hữu công nghiệp lập và lưu giữ. - Quy định về hệ thống thông tin đăng ký giống cây trồng: - Giống cây trồng được bảo hộ được quản lý vào Sổ đăng ký quốc gia. - Cơ quan bảo hộ giống cây trồng có trách nhiệm lập và lưu giữ Sổ đăng ký quốc gia về giống cây trồng được bảo hộ. Mọi thông tin về bằng bảo hộ giống cây trồng và những thay đổi trong thời hạn hiệu lực bằng bảo hộ giống cây trồng được lưu giữ vào sổ đăng ký quốc gia về giống cây trồng được bảo hộ. - Mọi tổ chức, cá nhân có quyền yêu cầu cơ quan bảo hộ giống cây trồng cung cấp các thông tin trong Sổ đăng ký quốc gia về giống cây trồng được bảo hộ và phải nộp phí, lệ phí theo quy định. - Hệ thống tra cứu thông tin về sở hữu trí tuệ được phát triển theo hình thức tra cứu trực tuyến thông qua các trang điện tử tra cứu của Văn phòng bảo hộ giống cây trồng mới - Cục trồng trọt (http://pvpo.mard.gov.vn/)		88/2010/NĐ-CP: Điều 22	
Luật Giao thông đường bộ 2008					

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Đối tượng đăng ký bao gồm: Xe ô tô; máy kéo; rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô, máy kéo; xe mô tô hai bánh; xe mô tô ba bánh; xe gắn máy (kể cả xe máy điện) và các loại xe có kết cấu tương tự; xe máy chuyên dùng của Công an sử dụng vào mục đích an ninh (sau đây gọi chung là đăng ký xe).	Luật Giao thông đường bộ 2008: Điều 53.3, Điều 54 và Điều 57.2	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 1	
2.	Nội dung đăng ký	- Chủ xe có trách nhiệm kê khai đầy đủ các tiêu chí quy định trong giấy khai đăng ký xe, bao gồm: nhãn hiệu, số loại, loại xe, màu xe, năm sản xuất, dung tích, số máy, số khung. Những tiêu chí nói trên sẽ là những nội dung quản lý đối với phương tiện giao thông cơ giới. - Các thủ tục liên quan đến đăng ký xe, biển số xe bao gồm: - Thủ tục đăng ký xe, cấp mới biển số xe; - Thủ tục đổi, cấp lại giấy chứng nhận đăng ký xe, biển số xe; - Thủ tục đăng ký sang tên, di chuyển xe; - Thủ tục đăng ký xe tạm thời; - Thủ tục thu hồi giấy chứng nhận đăng ký xe, biển số xe	Luật Giao thông đường bộ 2008: Điều 54	Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 8 và Điều 14	
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	- Việc đăng ký phương tiện giao thông cơ giới vừa là cách thức để quản lý phương tiện giao thông (thông qua việc đăng ký biển số xe) vừa là điều kiện lưu thông của phương tiện cơ giới - “<i>Điều kiện tham gia giao thông của xe cơ giới: Xe cơ giới phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp</i>” - Ngoài ra, theo các quy định về thủ tục đăng ký sang tên-di chuyển xe, có thể thấy rằng việc đăng ký phương tiện giao thông cơ giới còn là điều kiện để các giao dịch chuyển quyền sở hữu phương tiện giao thông được công nhận (vì nếu không có giấy chứng	Luật Giao thông đường bộ 2008: Điều 53.3, Điều 58.2(a)		

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		nhận đăng ký xe thì không thể làm được thủ tục sang tên xe)			
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản			
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	- Cục Cảnh sát giao thông đường bộ - đường sắt, - Phòng Cảnh sát giao thông tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, - Công an quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh		Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 3	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	Hồ sơ đăng ký xe được quản lý theo chế độ hồ sơ của Bộ Công an. Dữ liệu thông tin của xe được thống nhất quản lý trên hệ thống máy vi tính. Định kỳ hàng tháng, cơ quan đăng ký xe có trách nhiệm báo cáo số liệu đăng ký, quản lý xe về Cục Cảnh sát giao thông đường bộ - đường sắt để theo dõi, quản lý tại Dữ liệu hồ sơ đăng ký xe.		Thông tư 15/2014/TT-BCA: Điều 28	
Luật Giao thông đường sắt 2005					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Phương tiện giao thông đường sắt: đầu máy, toa xe, toa xe động lực, phương tiện chuyên dùng di chuyển trên đường sắt (bao gồm cả tàu)	Luật Giao thông đường sắt 2005 Khoản 26 và 28, Điều 1; Điều 38 và Điều 39		Luật Giao thông đường sắt 2017 có hiệu lực vào ngày 01/07/2018: Điều 1 và 31
2.	Nội dung đăng ký	• Đăng ký phương tiện lần đầu: áp dụng đối với các phương tiện nhập khẩu, sản xuất, lắp ráp trong nước trước khi đưa ra khai thác, vận dụng trên đường sắt. • Đăng ký lại: áp dụng cho việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện mới thay cho Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện cũ cho phương tiện trong các trường hợp chuyển quyền sở hữu phương tiện hoặc khi phương tiện có những thay đổi về các thông		Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: Điều 4	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		số kỹ thuật chủ yếu Xóa đăng ký phương tiện trong các trường hợp: phương tiện không còn sử dụng cho giao thông đường sắt hoặc phương tiện bị mất tích, bị phá hủy.			
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	- Việc đăng ký phương tiện giao thông đường sắt vừa nhằm mục đích quản lý về phương tiện (thể hiện qua các nội dung đăng ký về thông số kỹ thuật, trọng tải, số đăng ký phương tiện,...), vừa là điều kiện lưu hành của phương tiện - Với các quy định về thành phần hồ sơ đăng ký lại phương tiện khi chuyển quyền sở hữu, việc đăng ký phương tiện giao thông đường sắt là một điều kiện, một yêu cầu bắt buộc để giao dịch chuyển quyền sở hữu này được công nhận (vì phương tiện giao thông đường sắt phải có Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện do Cục đường sắt Việt Nam cấp thì mới có thể được lưu hành)	Luật Giao thông đường sắt 2005: Điều 38		
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản			
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Cục Đường sắt Việt Nam		Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: Điều 5	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	Không quy định cụ thể, chỉ quy định chung chung rằng Cục đường sắt Việt Nam chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý phương tiện giao thông đường sắt trên phạm vi cả nước, lưu trữ và quản lý hồ sơ đăng ký phương tiện		Thông tư 01/2013/TT-BGTVT: Điều 14	
Luật Giao thông đường thủy nội địa 2004					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Đối tượng đăng ký là phương tiện thủy nội địa (bao gồm: tàu, thuyền và các cấu trúc nổi khác, có động cơ hoặc	Luật Giao thông đường thủy nội địa 2004:		

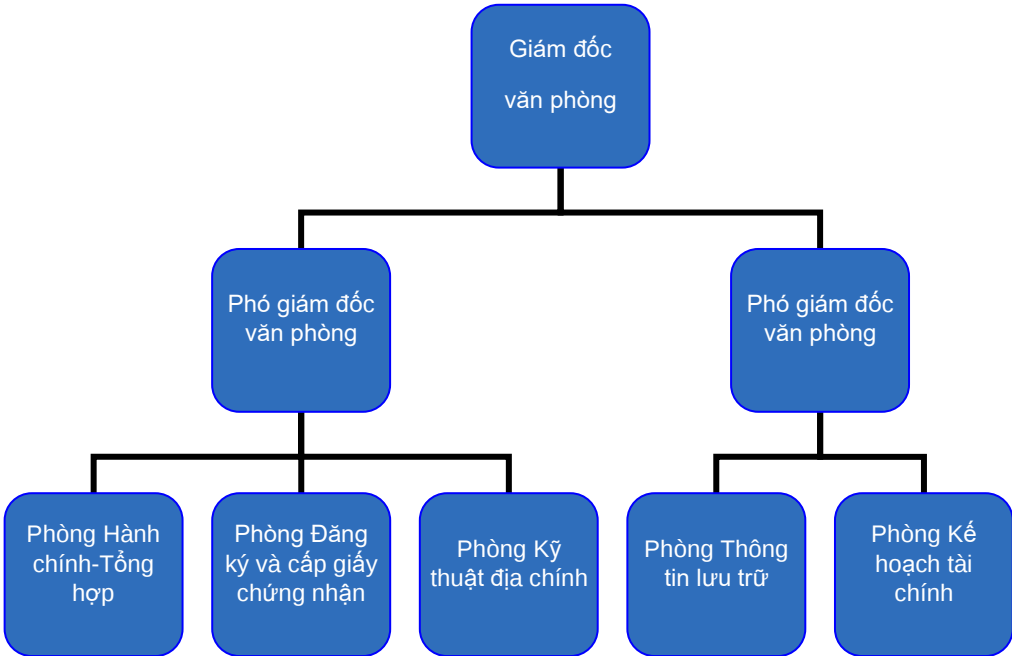
STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		không có động cơ, chuyên hoạt động trên đường thủy nội địa)	Điều 1.7		
2.	Nội dung đăng ký	- Đăng ký phương tiện lần đầu (đối với phương tiện chưa khai thác và đang khai thác trên đường thủy nội địa); - Đăng ký lại phương tiện (trong trường hợp chuyển từ cơ quan đăng ký khác sang cơ quan đăng ký phương tiện thủy nội địa; trường hợp phương tiện thay đổi tên, tính năng kỹ thuật; trường hợp chuyển quyền sở hữu phương tiện; trường hợp chủ phương tiện thay đổi trụ sở hoặc nơi đăng ký hộ khẩu); - Thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đăng ký phương tiện; - Thủ tục xóa đăng ký phương tiện.	Luật giao thông đường thủy nội địa sửa đổi 2014: Điều 25	Thông tư 75/2014/TT-BGTVT: Chương III	
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	- Việc đăng ký phương tiện thủy nội địa vừa nhằm mục đích quản lý (thông qua việc yêu cầu đăng ký các thông số kỹ thuật, tên phương tiện, số phương tiện, ...) vừa là điều kiện hoạt động của phương tiện - Với các quy định về thành phần hồ sơ đăng ký lại phương tiện khi chuyển quyền sở hữu, việc đăng ký phương tiện thủy nội địa là một điều kiện, một yêu cầu bắt buộc để giao dịch chuyển quyền sở hữu này được công nhận (vì không có Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thì không thực hiện được thủ tục đăng ký lại phương tiện sau khi chuyển quyền sở hữu)	Luật Giao thông đường thủy nội địa 2004: Điều 24		
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản			
5.	Cơ quan có thẩm	- Cục Đường thủy nội địa Việt Nam và các Chi cục		Thông tư 75/2014/TT-	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
	quyền đăng ký	Đường thủy nội địa khu vực tổ chức - Sở Giao thông vận tải các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương - Cơ quan quản lý giao thông cấp huyện - Cơ quan quản lý giao thông cấp xã, phường, thị trấn		BGTVT: Điều 8	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	- Hệ thống thông tin được quản lý bởi Cục đường thủy Việt Nam thông qua Sổ đăng ký phương tiện thủy nội địa - Các cơ quan đăng ký cấp huyện, xã, phường, thị trấn báo cáo Sở Giao thông vận tải kết quả đăng ký phương tiện vào ngày 20 hàng tháng - Sở Giao thông vận tải các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chi cục Đường thủy nội địa báo cáo Cục Đường thủy nội địa Việt Nam kết quả đăng ký phương tiện theo vào ngày 25 hàng tháng		Thông tư 75/2014/TT-BGTVT: Điều 20, Điều 21	
Luật Thủy sản 2003					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	- Tàu cá - Bè cá	Luật Thủy sản 2003: Điều 40	Thông tư 24/2011/TT-BNNPTNT: Điều 5	
2.	Nội dung đăng ký	- Đối với đăng ký tàu cá, các nội dung đăng ký bao gồm: tên tàu, số đăng ký tàu, các nội dung liên quan đến việc chứng minh nguồn gốc tàu cá, những thông tin miêu tả đặc điểm tàu cá, ... - Đối với đăng ký bè cá, thành phần hồ sơ đăng ký bao gồm: giấy tờ chứng minh quyền sử dụng mặt nước; hoặc quyền thuê mặt nước đặt bè cá, sơ đồ vùng nước nơi đặt bè cá; Giấy cam kết đảm bảo các điều kiện, tiêu chuẩn vệ sinh thú y, vệ sinh an toàn thực phẩm và bảo vệ môi trường trong hoạt động nuôi thủy sản bằng bè cá,... Như vậy, bên cạnh việc đăng ký các thông tin	Luật Thủy sản 2003: Điều 40	Thông tư 24/2011/TT-BNNPTNT: Điều 5	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		cơ bản về đặc điểm, tên chủ sở hữu bè cá, các nội dung liên quan đến việc xác định vùng nước nơi đặt bè cá.			
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	- Đối với tàu cá, quy định của pháp luật cho thấy mục tiêu chính của việc đăng ký là để quản lý (Điều 11.4, Nghị định 66/2005/NĐ-CP) - Đối với bè cá, pháp luật không có quy định cụ thể ghi nhận giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản		Nghị định 66/2005/NĐ-CP: Điều 11.4	
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản			
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	- Sở Thủy sản hoặc Cục Khai thác và Bảo vệ nguồn lợi thủy sản. - Chi cục Bảo vệ nguồn lợi thủy sản các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp đăng ký bè cá trong phạm vi quản lý của địa phương.	Luật Thủy sản 2003: Điều 40.4	- Thông tư 02/2007/TT-BTS: Khoản 1, Mục III - Thông tư 24/2011/TT-BNNPTNT: Điều 5	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	Việc tổ chức, quản lý hoạt động hệ thống thông tin quản lý tàu cá được thực hiện bởi Cục Khai thác và Bảo vệ nguồn lợi thủy sản thông qua Sổ đăng ký tàu cá		- Nghị định 66/2005/NĐ-CP: Điều 11.4 - Thông tư 02/2007/TT-BTS: Khoản 1, Mục III	
Luật Di sản văn hóa 2001					
1.	Tài sản thuộc đối tượng đăng ký	Di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia	- Luật Di sản văn hóa 2001: Điều 42 - Luật Di sản văn hóa sửa đổi 2009: Điều 1.22,		
2.	Nội dung đăng ký	Việc đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thực hiện	Luật Di sản văn hóa sửa đổi	Thông tư 07/2004/TT-	

STT	Tiêu chí đánh giá	Nội dung đánh giá	Quy định tại Luật	Quy định tại các văn bản hướng dẫn	Nhận xét/Ghi chú
		bằng Phiếu đăng ký di vật, cổ vật và bảo vật quốc gia. Các nội dung đăng ký quản lý bao gồm: tên hiện vật, số lượng, trọng lượng, kích thước, mô tả, niên đại, nguồn gốc xuất xứ, ...	2009: Điều 42.4	BVHTT: Mục II	
3.	Giá trị pháp lý của việc đăng ký tài sản	Đối với bảo vật quốc gia được quy định là phải bắt buộc đăng ký, do đó việc đăng ký nhằm mục đích quản lý (thông qua việc quản lý các nội dung về tên hiện vật, số lượng, kích thước, mô tả,...). Đối với di vật – cổ vật, việc đăng ký là tùy nghi và được khuyến khích, do đó, việc đăng ký có thể hiểu là chỉ nhằm mục đích ghi lại thông tin để phục vụ cho hoạt động quản lý	Luật Di sản Văn hóa sửa đổi năm 2009: Điều 42		
4.	Thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản	Không có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký tài sản			
5.	Cơ quan có thẩm quyền đăng ký	Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương		Thông tư 07/2011/TT-BVHTTDL: Điều 3	
6.	Nhận xét về hệ thống cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản	- Những thông tin về di vật, cổ vật và bảo vật quốc gia được ghi nhận tại Phiếu đăng ký di vật, cổ vật và bảo vật quốc gia và Sổ đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia. Nội dung ghi chép trong Sổ đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia là nội dung của Phiếu đăng ký di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia. - Tổ đăng ký di vật, cổ vật và bảo vật quốc gia trực thuộc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chịu trách nhiệm quản lý Sổ đăng ký di vật, cổ vật và bảo vật quốc gia		Thông tư 07/2004/TT-BVHTTDL: Điều 3, Điều 4, Mục III	

PHỤ LỤC 4: MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG HỆ THỐNG CƠ QUAN ĐĂNG KÝ TÀI SẢN TẠI VIỆT NAM

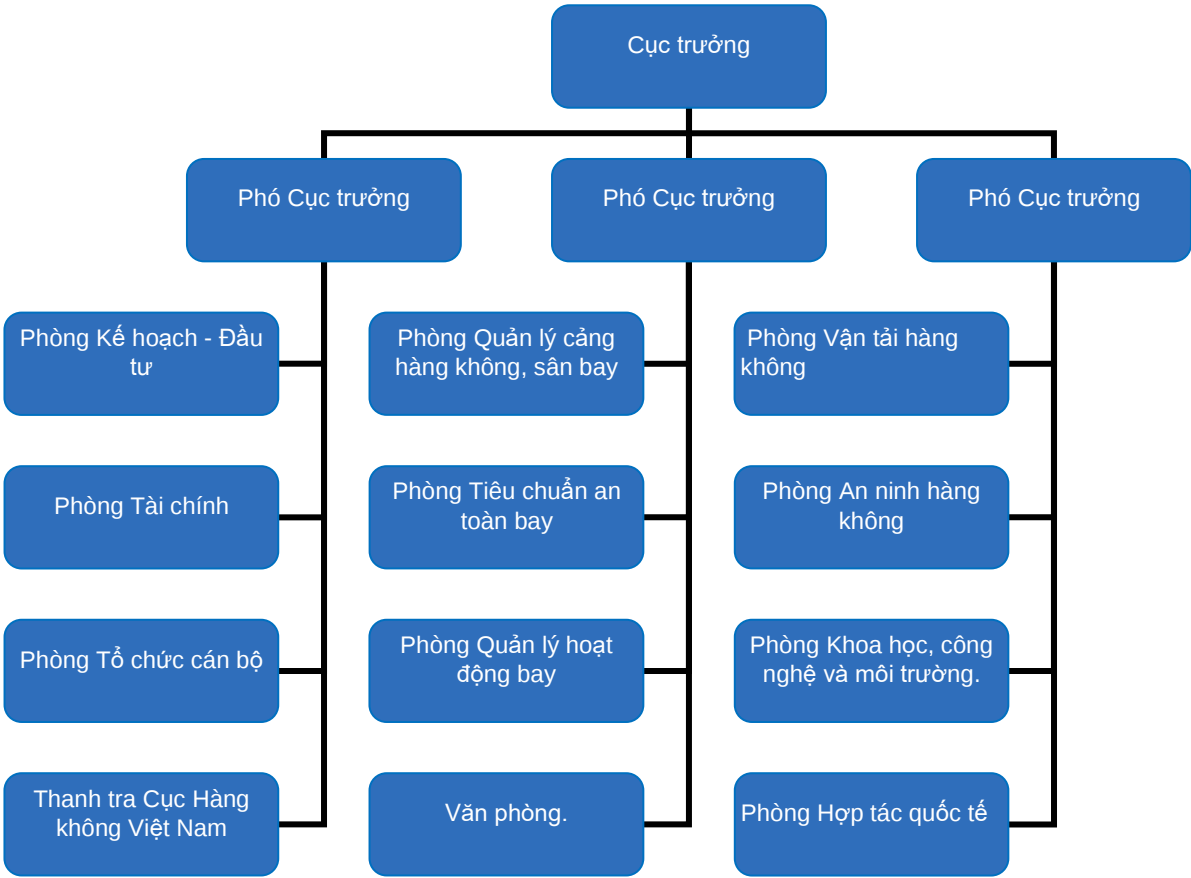
Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Văn phòng đăng ký đất đai/Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Theo Cục Đăng ký đất đai (Tổng cục Quản lý đất đai), tính đến cuối tháng 5/2016, cả nước có 51/63 tỉnh, thành thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai. 12 tỉnh thành vẫn chưa thành lập hoặc thành lập nhưng chưa đúng quy định.¹²⁹ <i>Lưu ý Văn phòng đăng ký đất đai được tổ chức dưới mô hình đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường¹³⁰</i>	 <pre> graph TD GD[Giám đốc văn phòng] --> PGD1[Phó giám đốc văn phòng] GD --> PGD2[Phó giám đốc văn phòng] PGD1 --> PHCT[Phòng Hành chính-Tổng hợp] PGD1 --> PDCC[Phòng Đăng ký và cấp giấy chứng nhận] PGD1 --> PKTDC[Phòng Kỹ thuật địa chính] PGD2 --> PTLT[Phòng Thông tin lưu trữ] PGD2 --> PKHC[Phòng Kế hoạch tài chính] </pre>	Nhân sự: 40 người.¹³¹ Đặc biệt có Phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội, số lượng nhân sự là 600 người.¹³²

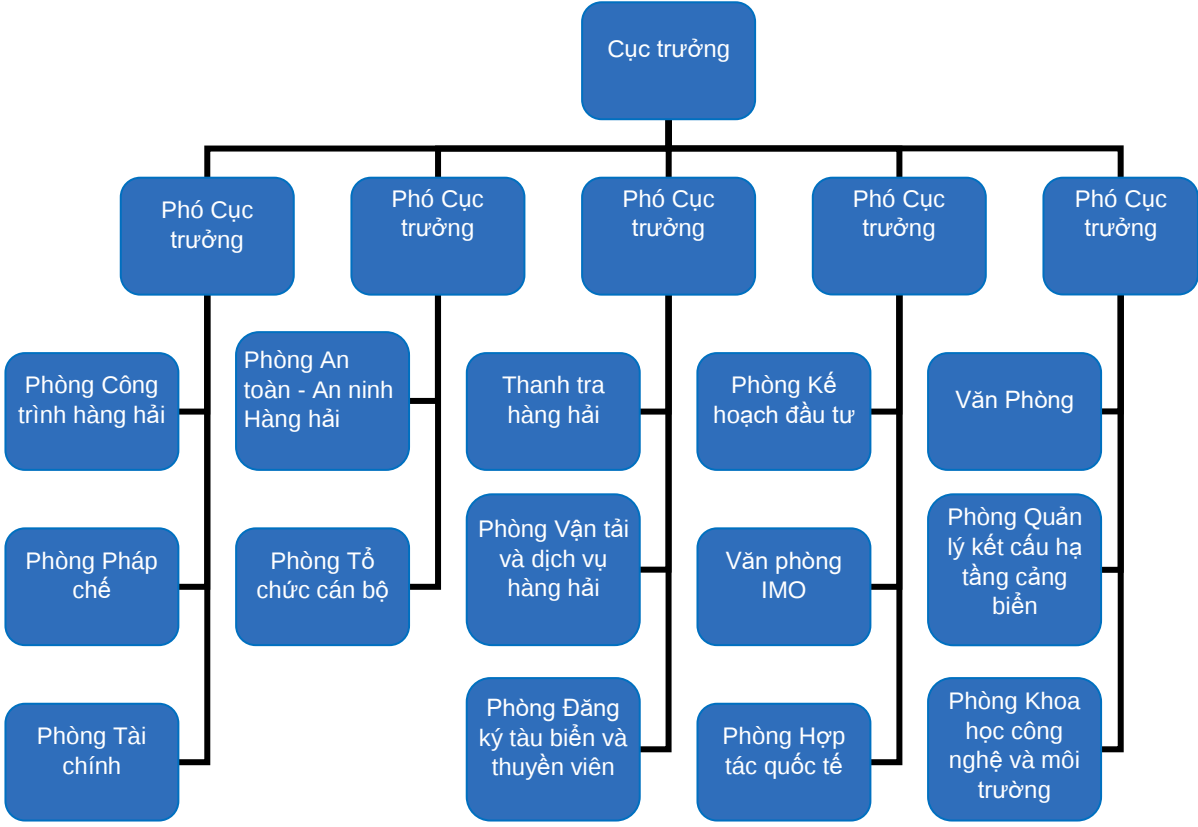
¹²⁹ <http://caicachhanhchinh.gov.vn/Uploads/resources/thacthutrang/files/Bantins06.pdf>

¹³⁰ Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Điều 2, mục 4

¹³¹ Số nhân sự tham khảo số liệu Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên.

¹³² Văn phòng đăng ký đất đai hoạt động theo mô hình một cấp: Thiếu thôn đủ bề, Báo Hà Nội mới, tham khảo đường link <http://www.hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Kinh-te/755959/van-phong-dang-ky-dat-dai-hoat-dong-theo-mo-hinh-mot-cap-thieu-thon-du-be> vào ngày 10/01/2018

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
2. Tàu bay	Cục Hàng không Việt Nam	 <pre> graph TD CT[Cục trưởng] --> PC1[Phó Cục trưởng] CT --> PC2[Phó Cục trưởng] CT --> PC3[Phó Cục trưởng] PC1 --> PKH[Phòng Kế hoạch - Đầu tư] PC1 --> PT[Phòng Tài chính] PC1 --> PTC[Phòng Tổ chức cán bộ] PC1 --> TCA[Thanh tra Cục Hàng không Việt Nam] PC2 --> PQCHKS[Phòng Quản lý cảng hàng không, sân bay] PC2 --> PTCB[Phòng Tiêu chuẩn an toàn bay] PC2 --> PQHDB[Phòng Quản lý hoạt động bay] PC2 --> VP[Văn phòng] PC3 --> PVT[Phòng Vận tải hàng không] PC3 --> PANH[Phòng An ninh hàng không] PC3 --> PKHCT[Phòng Khoa học, công nghệ và môi trường] PC3 --> PHQT[Phòng Hợp tác quốc tế] </pre>	Không tìm thấy số liệu

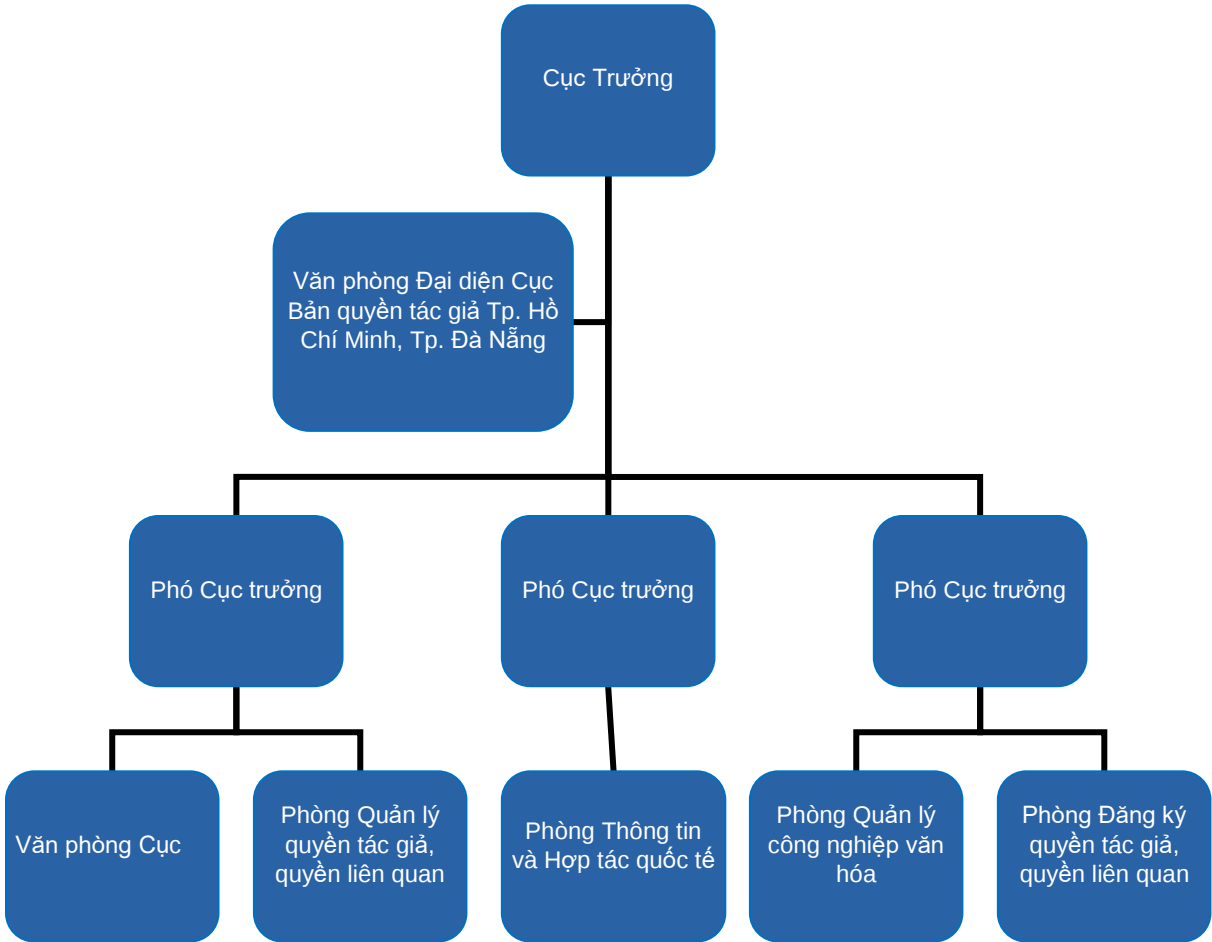
Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
3. Tàu biển	Cục Hàng hải Việt Nam	 <pre> graph TD CT[Cục trưởng] --> PC1[Phó Cục trưởng] CT --> PC2[Phó Cục trưởng] CT --> PC3[Phó Cục trưởng] CT --> PC4[Phó Cục trưởng] CT --> PC5[Phó Cục trưởng] PC1 --> PCHH[Phòng Công trình hàng hải] PC1 --> PP[Phòng Pháp chế] PC1 --> PT[Phòng Tài chính] PC2 --> PATA[Phòng An toàn - An ninh Hàng hải] PC2 --> PTCB[Phòng Tổ chức cán bộ] PC3 --> TTHH[Thanh tra hàng hải] PC3 --> PVTHH[Phòng Vận tải và dịch vụ hàng hải] PC3 --> PDKSTV[Phòng Đăng ký tàu biển và thuyền viên] PC4 --> PKHT[Phòng Kế hoạch đầu tư] PC4 --> VPIMO[Văn phòng IMO] PC4 --> PHQT[Phòng Hợp tác quốc tế] PC5 --> VP[Văn Phòng] PC5 --> PQKCB[Phòng Quản lý kết cấu hạ tầng cảng biển] PC5 --> PKCM[Phòng Khoa học công nghệ và môi trường] </pre>	Không tìm thấy số liệu

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
4. Phương tiện thủy nội địa	Cục Đường thủy nội địa		Số nhân sự: 2361 người ¹³³

¹³³ Trang chủ Cục Đường thủy nội địa Việt Nam, tham khảo du

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
5. Xe cơ giới đường bộ	Phòng Cảnh sát giao thông đường bộ-đường sắt	<i>Không có thông tin</i>	<i>Không có thông tin</i>
6. Phương tiện giao thông đường sắt	Cục Đường sắt Việt Nam	<pre> graph TD CT[CỤC TRƯỞNG] --> CPT[CÁC PHÓ CỤC TRƯỞNG] CPT --- L1[] L1 --> P1[Phòng Kế hoạch – Đầu tư & HTQT] L1 --> P2[Phòng KCHI giao thông] L1 --> P3[Phòng Khoa học – Công nghệ & MT] L1 --> P4[Phòng Quản lý xây dựng] L1 --> P5[Phòng Tài chính] L1 --> P6[Phòng Pháp chế - Thanh tra] L1 --> P7[Phòng Vận tải - An toàn GT] L1 --> P8[Văn phòng] L1 --> P9[Phòng Thanh tra - An toàn I] L1 --> P10[Phòng Thanh tra - An toàn II] L1 --> P11[Phòng Thanh tra - An toàn III] P9 --> D1[Các Đội Thanh tra - An toàn 1, 2, 3, 4, 5] P10 --> D2[Các Đội Thanh tra - An toàn 6, 7, 8] P11 --> D3[Các Đội Thanh tra - An toàn 9, 10] </pre>	Số nhân sự :107 người ¹³⁴

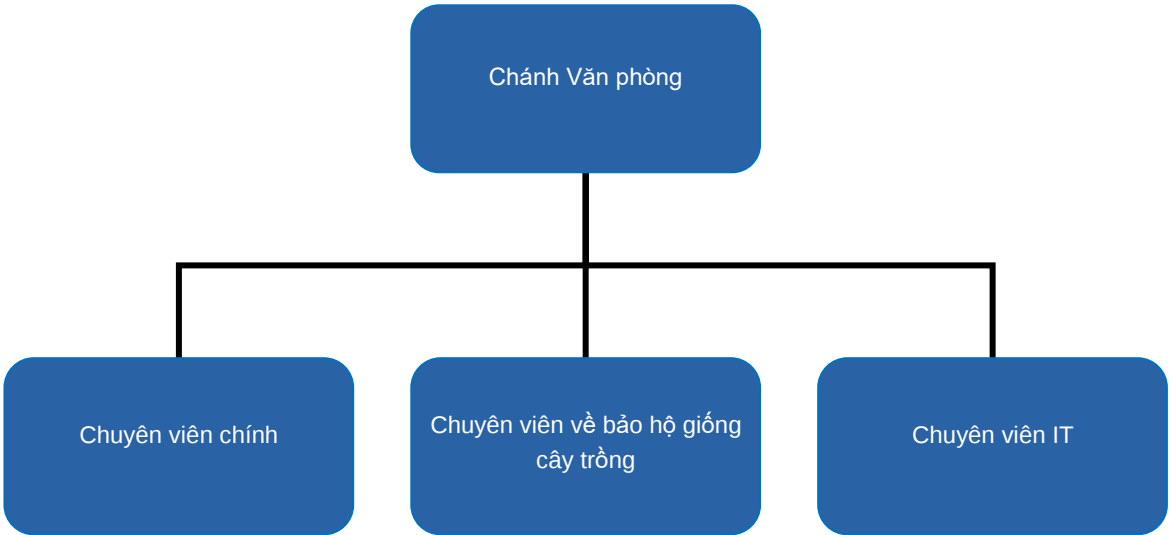
¹³⁴ Trang chủ Cục Đường sắt Việt Nam, tham khảo đường link <http://vnra.gov.vn/lien-he/phong-chuc-nang> vào ngày 12/01/2018

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
7. Quyền tác giả	Cục Bản quyền tác giả	 <pre> graph TD CT[Cục Trưởng] --- VPDC[Văn phòng Đại diện Cục Bản quyền tác giả Tp. Hồ Chí Minh, Tp. Đà Nẵng] CT --- PCT1[Phó Cục trưởng] CT --- PCT2[Phó Cục trưởng] CT --- PCT3[Phó Cục trưởng] PCT1 --- VP[Cục Văn phòng] PCT1 --- PQRL[PPhòng Quản lý quyền tác giả, quyền liên quan] PCT2 --- PTHQ[PPhòng Thông tin và Hợp tác quốc tế] PCT3 --- PQCV[PPhòng Quản lý công nghiệp văn hóa] PCT3 --- PDK[PPhòng Đăng ký quyền tác giả, quyền liên quan] </pre>	Không có thông tin

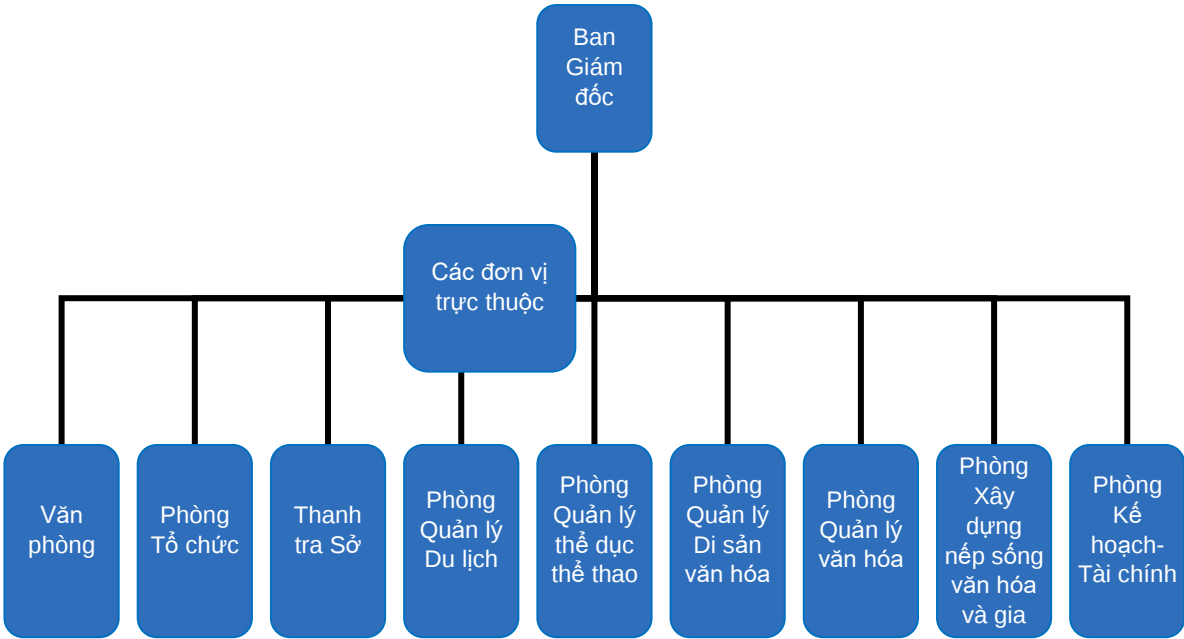
Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
8. Quyền sở hữu công nghiệp	Cục Sở hữu trí tuệ	SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC <pre> graph TD DT[CỤC TRƯỞNG Đinh Hữu Phí] --> PL[PHÓ CỤC TRƯỞNG Lê Ngọc Lâm] DT --> PS[PHÓ CỤC TRƯỞNG Phan Ngân Sơn] PL --> P1[Phòng Pháp chế và Chính sách] PL --> P2[Phòng Hợp tác quốc tế] PL --> P3[Phòng Đăng ký] PL --> P4[Phòng Kiểu dáng công nghiệp] PL --> P5[Phòng Quản lý và Phát triển hoạt động sáng tạo] PL --> P6[Trung tâm Công nghệ thông tin] PL --> P7[Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo] PS --> P8[Phòng Thực thi và Giải quyết khiếu nại] PS --> P9[Phòng Nhãn hiệu số 1] PS --> P10[Phòng Nhãn hiệu số 2] PS --> P11[Phòng Chỉ dẫn địa lý và Nhãn hiệu quốc tế] PS --> P12[Phòng Sáng chế số 1] PS --> P13[Phòng Sáng chế số 2] PS --> P14[Phòng Sáng chế số 3] PS --> P15[Phòng Thông tin] PS --> P16[Trung tâm Phát triển tài sản trí tuệ] DT <--> VP[Văn phòng Cục] DT <--> P17[Phòng Tổ chức cán bộ] DT <--> P18[Phòng Kế hoạch-Tài chính] DT <--> P19[Văn phòng Đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh] DT <--> P20[Văn phòng Đại diện tại thành phố Đà Nẵng] </pre>	Số lượng nhân sự: 281 người ¹³⁵

¹³⁵ Trang chủ Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam, Bộ Khoa học và Công nghệ, tham khảo đường link

[http://www.noip.gov.vn/web/noip/home/vn?proxyUrl=/noip/cms_vn.nsf/\(agntDisplayContent\)?OpenAgent&UNID=F6949987893448544725764E004F5CA](http://www.noip.gov.vn/web/noip/home/vn?proxyUrl=/noip/cms_vn.nsf/(agntDisplayContent)?OpenAgent&UNID=F6949987893448544725764E004F5CA) vào ngày 12/01/2018

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
9. Quyền đối với giống cây trồng	Văn phòng bảo hộ giống cây trồng	 <pre> graph TD A[Chánh Văn phòng] --> B[Chuyên viên chính] A --> C[Chuyên viên về bảo hộ giống cây trồng] A --> D[Chuyên viên IT] </pre>	5 người ¹³⁶

¹³⁶ Trang chủ Văn phòng Bảo hộ Giống cây trồng Việt Nam, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, tham khảo đường link <http://pvpo.mard.gov.vn/DetailInfomation.aspx?InformationID=IN00000767> vào ngày 12/01/2018

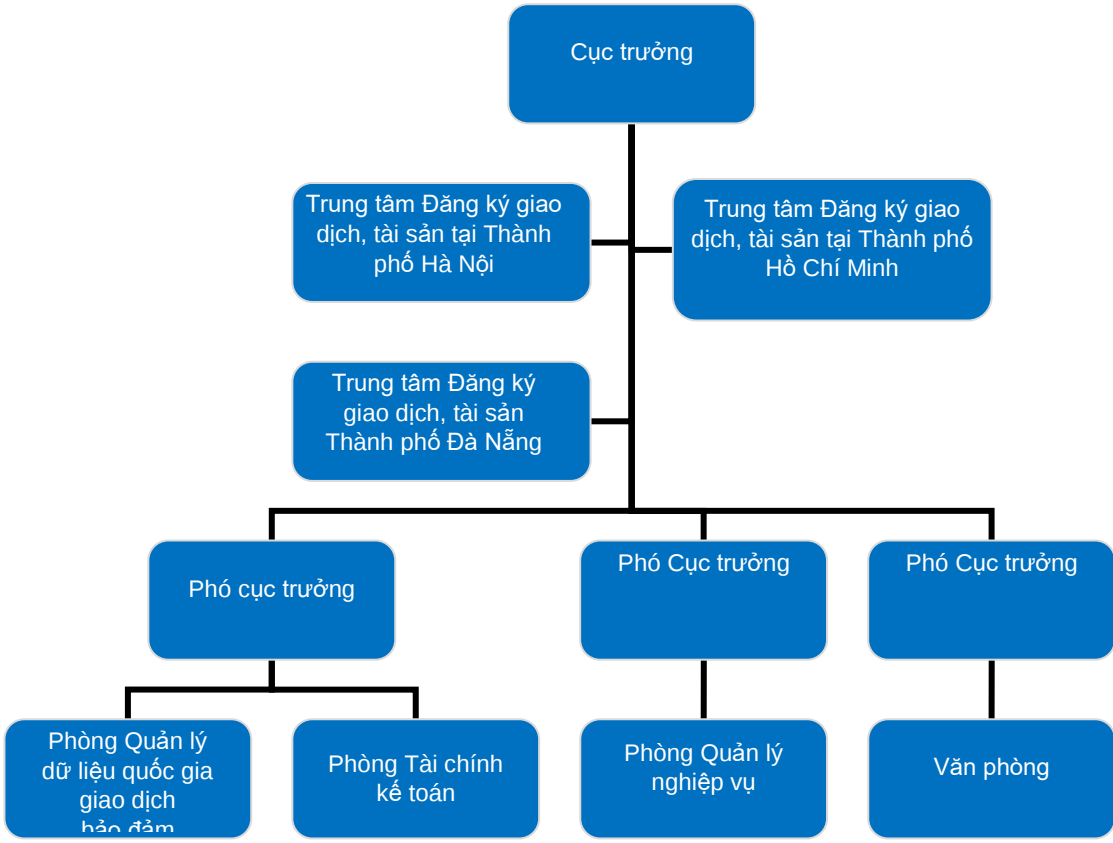
Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
10. Di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia	Sở Văn hóa và thể thao tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Phòng Quản lý Di sản văn hóa)	 <pre> graph TD BG[Ban Giám đốc] --- C[Các đơn vị trực thuộc] C --- VP[Văn phòng] C --- PT[Phòng Tổ chức] C --- TT[Thanh tra Sở] C --- PQLDL[Phòng Quản lý Du lịch] C --- PQLTST[Phòng Quản lý thể dục thể thao] C --- PQLDVH[Phòng Quản lý Di sản văn hóa] C --- PQVH[Phòng Quản lý văn hóa] C --- PXSV[Phòng Xây dựng nếp sống văn hóa và gia] C --- PKHT[Phòng Kế hoạch-Tài chính] </pre>	* Sở VH-TT và DL tỉnh Hà Giang: 248 người¹³⁷ * Sở VH-TT và DL tỉnh Nam Định: 210 người¹³⁸

¹³⁷ Phụ lục 1 Kế hoạch 80/KH-UBND ngày 22/06/2017 tỉnh giản biên chế công chức hành chính, số lượng người làm việc trong các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Hà Giang giai đoạn 2015 – 2021: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Ke-hoach-180-KH-UBND-2017-tinh-gian-bien-che-cong-chuc-nguoi-lam-co-quan-Ha-Giang-2015-2021-356518.aspx>

¹³⁸ Danh sách phê duyệt đề án tỉnh giản biên chế theo Nghị định 108/2014/NĐ-CP giai đoạn 2015 -2021(ĐỢT I) Kèm theo Quyết định số: 2688/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Nam Định: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Quyết-dinh-2688-QĐ-UBND-De-an-tinh-gian-bien-che-co-quan-don-vi-Nam-Dinh-2015-2021-333786.aspx>

Tài sản đăng ký	Cơ quan đăng ký	Sơ đồ tổ chức	Số lượng nhân sự
11. Tàu cá	Chi cục Thủy sản	<pre> graph TD A[Chi cục trưởng] --> B[Phó Chi cục] A --> C[Phó Chi cục] B --> D[Phòng Tổng hợp] B --> E[Phòng Quản lý nuôi trồng thủy sản] C --> F[Phòng Bảo vệ nguồn lợi thủy sản] C --> G[Phòng Quản lý chất lượng] C --> H[Phòng Thanh tra] </pre>	Số lượng nhân sự: 41 người ¹³⁹

¹³⁹ Chi cục Thủy sản tỉnh Bến Tre, tham khảo đường link <http://www.baodongkhoi.com.vn/?act=detail&id=47949> vào ngày 12/01/2018

	Cục đăng ký giao dịch bảo đảm	 <pre> graph TD CT[Cục trưởng] --- TTHN[Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hà Nội] CT --- TTHCM[Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh] CT --- TTDN[Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản Thành phố Đà Nẵng] CT --- PC1[Phó cục trưởng] CT --- PC2[Phó Cục trưởng] CT --- PC3[Phó Cục trưởng] PC1 --- PQGJGD[Phòng Quản lý dữ liệu quốc gia giao dịch bảo đảm] PC1 --- PTKT[Phòng Tài chính kế toán] PC2 --- PQNV[Phòng Quản lý nghiệp vụ] PC3 --- VP[Văn phòng] </pre>	Số lượng nhân sự: 20 người ¹⁴⁰
--	-------------------------------	---	---

¹⁴⁰ Phụ lục 1 Quyết định 1703/QĐ-BTP về việc phê duyệt đề án tinh giản biên chế của Bộ Tư Pháp giai đoạn 2015-2021: <http://hethongphapluatvietnam.net/quyet-dinh-1703-qd-btp-nam-2016-phe-duyet-de-an-tinh-gian-bien-che-cua-bo-tu-phap-giai-doan-2015-2021.html>