

Quyền tài sản và việc đăng ký quyền tài sản theo pháp luật Việt Nam hiện nay

Nguyễn Thị Hương*, Phạm Thị Thúy Nga**

Nhận ngày 19 tháng 12 năm 2023. Chấp nhận đăng ngày 23 tháng 02 năm 2024.

Tóm tắt: Quyền tài sản là một trong những quyền dân sự cơ bản của con người, có vai trò ngày càng quan trọng trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam hiện nay. Hơn nữa, trong kỷ nguyên cách mạng 4.0, với những thay đổi bất phá mạnh mẽ trên nền tảng khoa học và công nghệ, cùng với đó là sự xuất hiện ngày càng đa dạng các loại quyền tài sản đặt ra những vấn đề về sự thừa nhận đối với các loại quyền tài sản này. Bài viết¹ luận bàn về quyền tài sản, phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký quyền tài sản, chỉ ra một số bất cập trong các quy định của pháp luật về vấn đề này, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền tài sản ở Việt Nam hiện nay.

Từ khóa: Tài sản, quyền tài sản, đăng ký quyền tài sản.

Phân loại ngành: Luật học

Abstract: Property rights are one of the basic civil rights of humans and increasingly play an important role in the market economy in Vietnam today. Furthermore, in the era of the 4.0 revolution, scientific and technological breakthrough changes and the emergence of diverse types of the property rights have raised questions about the recognition of these types. The article analyzes the regulations on registration of property rights in Vietnam and points out some inadequacies in the legal provisions on this issue. Thereby, the authors propose some solutions to improve the law on the registration of property rights in Vietnam today.

Keywords: Property, property rights, registration of property rights.

Subject classification: Jurisprudence

1. Mở đầu

Quyền tài sản và đăng ký quyền tài sản là một quy định phát triển khá sớm ở một số nước trên thế giới như Hoa Kỳ, Canada, Úc, Nhật Bản, Hàn Quốc... Tại Việt Nam, các đạo luật liên quan đến đăng ký quyền tài sản ra đời như Bộ luật Dân sự (BLDS), Luật Đất đai, Luật Sở hữu trí tuệ và một số văn bản dưới luật đã tạo hành lang pháp lý cho hoạt động của cơ quan đăng ký quyền tài sản. Đặc biệt, sự ra đời của hệ thống đăng ký trực tuyến trong lĩnh vực giao dịch bảo đảm đã góp phần tích cực, làm lành mạnh hóa và phát triển hơn nữa môi trường đầu tư tại Việt Nam. Đây thực sự là một giải pháp thúc đẩy cải cách hành chính, nhằm giảm thiểu thời gian đăng ký, cung cấp thông tin về tài sản,

*** Viện Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

Email: nguyenthuhuong1285@gmail.com

¹ Nghiên cứu này là sản phẩm của đề tài cấp Nhà nước: “Hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh tế - Nội dung trọng tâm của việc xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”, mã số KX.04.14/21-25, chủ nhiệm TS. Phạm Thị Thúy Nga.

tiết kiệm chi phí hơn, đồng thời thông qua đó khuyến khích sự lưu thông nguồn vốn, giúp thị trường tín dụng hoạt động hiệu quả, an toàn, góp phần thúc đẩy sản xuất, kinh doanh phát triển.

Hiện nay, xét về mặt khoa học pháp lý thì chưa có một khái niệm chính thống về quyền tài sản. Có quan điểm cho rằng, “quyền tài sản có thể được hiểu theo nghĩa rộng là tổng hợp các quyền và lợi ích của chủ thể trong việc chi phối, kiểm soát tài sản gồm chủ sở hữu và người có quyền khác với tài sản” (Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, 2017: 228). Qua đây, có thể thấy, ý kiến này nhìn nhận quyền tài sản theo nghĩa rộng, không chỉ bao gồm quyền sở hữu mà bao gồm bất cứ quyền và lợi ích nào khác có giá trị kinh tế và thuộc về một chủ thể nhất định.

Theo Giáo trình của Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, “quyền tài sản là một dạng tài sản đặc thù, không tồn tại dưới dạng vật chất hữu hình, là một loại quyền dân sự có nội dung kinh tế, có thể trị giá được bằng tiền, do chủ thể có quyền tự mình thực hiện hoặc yêu cầu người khác thực hiện nhằm thỏa mãn nhu cầu vật chất hoặc tinh thần của người có quyền” (Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 2019: 40). Định nghĩa này đã khái quát dấu hiệu của quyền tài sản ở khía cạnh là một dạng tài sản, đó là quyền dân sự có tính chất vô hình và có thể trị giá được bằng tiền. Như vậy, dù không thể hiện tường minh, nhưng khi xem xét ở khía cạnh quyền, quyền tài sản theo định nghĩa chỉ bao gồm quyền sở hữu (do là một dạng tài sản) đối với những thứ vô hình, không bao hàm các quyền và lợi ích khác, tức những vật quyền chưa được xem là tài sản (Huỳnh Anh, 2021).

Pháp luật Việt Nam công nhận bốn loại hình tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản (Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015). Khác với vật, tiền hay giấy tờ có giá được xem là các tài sản hữu hình, quyền tài sản là một loại tài sản vô hình đặc biệt. Có lẽ chính vì lý do này, khi đề cập tính chất của các loại tài sản, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã dành riêng Điều 115 để định nghĩa quyền tài sản theo đó là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác. Từ định nghĩa này có thể rút ra hai đặc điểm chính của quyền tài sản, đó là: Quyền tài sản phải trị giá được bằng tiền hay nói rộng ra quyền tài sản phải có giá trị kinh tế nhất định; quyền tài sản phải có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, tức là quyền tài sản phải được phép đưa vào các chu trình trao đổi, lưu thông.

Theo Từ điển tiếng Việt, thì đăng ký là: “Ghi vào sổ của cơ quan quản lý để chính thức được công nhận cho hưởng quyền lợi hay làm nghĩa vụ” (Hoàng Phê, 2003: 294). Như vậy, đăng ký hiểu theo nghĩa rộng là tổng hợp các quy phạm pháp luật quy định về trình tự, thủ tục, hình thức đăng ký một đối tượng trong một quan hệ pháp luật nhất định và chủ thể của quan hệ phải tuân theo những điều kiện luật định, khi đó, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể được bảo hộ; ngược lại, một đối tượng hoặc một quan hệ nhất định mà pháp luật đã quy định phải đăng ký, nhưng chủ thể của quan hệ không tuân theo thì các quyền và nghĩa vụ của chủ thể phát sinh, thay đổi và chấm dứt quan hệ do chủ thể xác lập không được pháp luật thừa nhận và bảo hộ. Trong nhiều quan hệ, chủ thể vi phạm nghĩa vụ đăng ký một đối tượng hoặc một quan hệ nhất định mà theo pháp luật buộc phải đăng ký thì hành vi không đăng ký của chủ thể là hành vi trái pháp luật.

Đăng ký quyền tài sản là một thủ tục đăng ký nhằm bảo vệ các quyền, lợi ích chính đáng của chủ thể có quyền tài sản trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt và dùng quyền tài sản để tham gia các quan hệ dân sự, thương mại, chuyển giao công nghệ, xuất nhập khẩu...

Đây là căn cứ xác định chủ thể có quyền khởi kiện khi tài sản của mình bị xâm phạm, yêu cầu chấm dứt hành vi xâm phạm, kiện đòi lại tài sản, kiện đòi bồi thường thiệt hại và kiện yêu cầu chấm dứt các hành vi xâm phạm, hoặc cạnh tranh không lành mạnh trong việc triển khai, sử dụng và lưu thông sản phẩm thuộc quyền sở hữu trí tuệ của chủ thể và những sản phẩm được tạo ra từ những sản phẩm thuộc quyền sở hữu trí tuệ như sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, nhãn hiệu, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, giống cây trồng, chỉ dẫn địa lý, tên thương mại, bí quyết kỹ thuật... quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả các tác phẩm văn học, nghệ thuật, khoa học.

Như vậy, đăng ký quyền tài sản là việc chính thức ghi vào văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về những thông tin cần thiết của sự kiện là một căn cứ làm phát sinh hoặc thay đổi hoặc chấm dứt những quan hệ về quyền tài sản giữa các chủ thể. Hay nói cách khác, đăng ký là một bằng chứng công nhận sự bắt đầu của một quyền được xác lập hoặc chấm dứt một quan hệ pháp luật nhất định liên quan đến quyền tài sản.

2. Quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký quyền tài sản

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác (Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Thứ nhất, về đăng ký quyền sử dụng đất

Đăng ký đất đai là đăng ký quyền tài sản phổ biến nhất ở Việt Nam. Đăng ký đất đai là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính (khoản 15, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013). Đây là một thủ tục hành chính bắt buộc do Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Theo đó, có hai loại đăng ký: Đăng ký ban đầu được thực hiện cùng với các cuộc điều tra đất đai và đăng ký khi giao đất; đăng ký sự thay đổi trong quá trình sử dụng, có sự thay đổi về diện tích, mục đích sử dụng và loại đất.

Thông qua thủ tục đăng ký đất đai, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể có quyền sử dụng, việc đăng ký này là cơ sở pháp lý bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể có quyền sử dụng đất trong việc sử dụng, chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, cầm cố, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tặng cho, để lại thừa kế quyền sử dụng đất. Đăng ký quyền sử dụng đất là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý (khoản 1, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013).

Thứ hai, về đăng ký quyền sở hữu trí tuệ

Quyền sở hữu trí tuệ là quyền của tổ chức, cá nhân đối với tài sản trí tuệ, bao gồm quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng (khoản 1, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013). Việc xác lập quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu, chỉ dẫn địa lý thì việc đăng ký các loại sản phẩm thuộc quyền sở hữu trí tuệ được thừa nhận và được pháp luật bảo hộ. Quyền đăng ký các đối tượng sở hữu công nghiệp được quy định tại các điều từ Điều 86 đến Điều 99 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2019 và năm 2022).

Đối với quyền đăng ký sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn thì tổ chức, cá nhân là tác giả, tổ chức, cá nhân đầu tư kinh phí, phương tiện vật chất cho tác giả dưới hình thức giao việc, thuê việc; Trường hợp nhiều tổ chức, cá nhân cùng nhau

tạo ra hoặc đầu tư để tạo ra sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí thì các tổ chức, cá nhân đó đều có quyền đăng ký và quyền đăng ký đó chỉ được thực hiện nếu được tất cả các tổ chức, cá nhân đó đồng ý (khoản 25 Điều 1, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ ban hành ngày 16/6/2022). Ý thứ 3, Khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ ban hành ngày 16/6/2022 quy định: Tổ chức, cá nhân có quyền đăng ký quy định tại Điều này có quyền chuyển giao quyền đăng ký cho tổ chức, cá nhân khác dưới hình thức hợp đồng bằng văn bản, để thừa kế hoặc kế thừa theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp đã nộp đơn đăng ký. Đối với việc đăng ký nhãn hiệu, khoản 2 Điều 87 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ năm 2009) quy định: Tổ chức, cá nhân có quyền đăng ký nhãn hiệu dùng cho hàng hoá do mình sản xuất hoặc dịch vụ do mình cung cấp có quyền đăng ký nhãn hiệu dùng cho hàng hoá do mình sản xuất hoặc dịch vụ do mình cung cấp. Các cá nhân, tổ chức tiến hành hoạt động thương mại hợp pháp có quyền đăng ký nhãn hiệu cho sản phẩm mà mình đưa ra thị trường nhưng do người khác sản xuất với điều kiện người sản xuất không sử dụng nhãn hiệu đó cho sản phẩm và không phản đối việc đăng ký đó.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 98 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 quy định: Sổ đăng ký quốc gia về sở hữu công nghiệp là tài liệu ghi nhận việc xác lập, thay đổi và chuyển giao quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu và chỉ dẫn địa lý đều phải tuân theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ và quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005, Quyết định cấp bằng bảo hộ, nội dung chủ yếu của văn bằng bảo hộ, quyết định sửa đổi, chấm dứt, huỷ bỏ hiệu lực văn bằng bảo hộ, quyết định đăng ký hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu công nghiệp được ghi nhận vào Sổ đăng ký quốc gia về sở hữu công nghiệp. Khoản 3 Điều 98 Luật Sở hữu trí tuệ quy định: 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.

Thứ ba, về đăng ký các loại quyền tài sản khác

- *Quyền đòi nợ*: Quyền đòi nợ là một dạng của quyền yêu cầu được quy định tại BLDS. Hay nói cách khác, quyền đòi nợ là một loại quyền tài sản có đối tượng là một khoản nợ, tức là một khoản tiền. Quyền đòi nợ như một trong số các quyền tài sản có thể dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự (là đối tượng của giao dịch bảo đảm). Ngoài ra, quyền đòi nợ còn được mua, bán theo quy định tại Điều 450 BLDS năm 2015 về mua bán quyền tài sản. Hiện nay, theo xu thế chung của nền kinh tế thị trường, trong các hoạt động kinh tế, đặc biệt là trong hoạt động tín dụng ngân hàng, các tổ chức tín dụng không những nhận các tài sản bảo đảm hiện hữu như: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, ô tô, dây chuyền máy móc,... mà còn nhận một loại tài sản đặc biệt nữa - đó là quyền đòi nợ. Khi nhận tài sản là quyền đòi nợ thì sẽ phát sinh vấn đề đăng ký giao dịch bảo đảm đối với loại quyền tài sản này.

- *Quyền phát sinh từ hợp đồng, quyền góp vốn và các loại quyền tài sản khác* như: Quyền phát sinh từ hợp đồng, quyền góp vốn và các loại quyền tài sản khác, tuy pháp luật không quy định cụ thể việc đăng ký đối với loại quyền này nhưng trên thực tế các cơ quan đăng ký thực hiện việc đăng ký như đối với quyền đòi nợ như tác giả đã phân tích ở trên.

3. Một số bất cập, hạn chế về đăng ký quyền tài sản ở Việt Nam hiện nay

Trong những năm gần đây, Việt Nam đã có nhiều nỗ lực trong việc thực hiện những cải cách về chính sách và thể chế trong lĩnh vực đăng ký tài sản nói chung và đăng ký quyền

tài sản nói riêng. Trong đó, có thể kể đến việc ban hành các văn bản được coi là nền tảng của việc thực hiện các thủ tục đăng ký trong điều kiện của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, với sự ra đời của BLDS năm 2005 (nay là BLDS năm 2015), Luật Đất đai năm 2013, Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009, năm 2019 và năm 2022)... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành đã tạo lập một khuôn khổ pháp lý tương đối đầy đủ điều chỉnh thực hiện việc đăng ký các loại tài sản trong các quan hệ dân sự, kinh tế, tín dụng ngân hàng, góp phần thúc đẩy giao lưu dân sự, phát triển kinh tế đất nước trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế. Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích đã đạt được, pháp luật về đăng ký tài sản nói chung và đăng ký quyền tài sản nói riêng vẫn tồn tại những mặt hạn chế cần được sửa đổi, bổ sung, đó là:

Thứ nhất, pháp luật về đăng ký quyền tài sản ở Việt Nam mới chỉ nhìn nhận hành vi đăng ký ở góc độ quản lý hành chính. Các văn bản pháp luật về đăng ký bất động sản trong đó có loại quyền tài sản điển hình là quyền sử dụng đất chưa có quy định đồng nhất, rõ ràng về “giá trị pháp lý của đăng ký bất động sản” (Hồ Quang Huy, 2014: 4). Theo quy định tại khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì đăng ký đất đai là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất. Đồng thời, Luật Đất đai năm 2013 quy định một trong các điều kiện để thực hiện các quyền là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điểm a khoản 1 Điều 188) và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho... quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (khoản 3 Điều 188). Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 258 BLDS năm 2005 và nay là Điều 168 BLDS năm 2015 thì chủ sở hữu được đòi lại bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Quy định nêu trên của BLDS cho thấy, mặc dù người mua bất động sản đã thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên và được ghi nhận việc chuyển quyền sử dụng đất... nhưng nếu không thuộc trường hợp (i) nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc (ii) giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản, thì người có liên quan trong sổ địa chính đó cũng không được pháp luật công nhận và bảo vệ khi có tranh chấp với chủ sở hữu đích thực của bất động sản. Nếu không thuộc một trong hai trường hợp nêu trên, kể cả khi người thứ ba đã tin tưởng vào thông tin trong sổ địa chính để xác lập giao dịch thì cũng sẽ không được bảo vệ với tư cách là người ngay tình theo quy định của BLDS.

Thứ hai, giá trị pháp lý của việc đăng ký quyền tài sản không có sự đồng nhất. Nếu như đăng ký quyền sử dụng đất mang tính nguyên tắc, thì đăng ký các loại quyền tài sản khác lại không bắt buộc. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý. Còn theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành thì việc đăng ký bảo hộ nhãn hiệu không phải là nghĩa vụ bắt buộc đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng nhãn hiệu. Tuy nhiên, mặc dù đăng ký nhãn hiệu không phải là thủ tục bắt buộc nhưng việc đăng ký bảo hộ nhãn hiệu lại là rất cần thiết và là cơ sở để xác lập quyền sở hữu đối với nhãn hiệu. Nếu nhãn hiệu không đăng ký thì người sử dụng nhãn hiệu (trừ nhãn hiệu nổi tiếng) sẽ không được công nhận là chủ sở hữu nhãn hiệu và không có độc quyền sử dụng nhãn hiệu đó, bất kể người này là người đầu tiên sử dụng nhãn hiệu.

Người đang sử dụng nhãn hiệu nhưng chưa đăng ký tức là chưa xác lập quyền sở hữu đối với nhãn hiệu. Việc sử dụng nhãn hiệu mà không đăng ký sẽ dẫn đến khả năng bị mất quyền sử dụng nhãn hiệu đó khi có người khác đăng ký nhãn hiệu đó cho các sản phẩm, dịch vụ cùng loại.

Thứ ba, pháp luật đăng ký quyền tài sản còn thiếu thống nhất. Đó là, có quá nhiều loại giấy tờ chứng nhận. Chỉ tính riêng quyền sử dụng đất, từ năm 1993 đến nay đã có các loại sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 (giấy đỏ cũ); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 (giấy hồng cũ); Giấy chứng nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất theo quy chế quản lý, sử dụng trụ sở làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp, ban hành kèm theo Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC (giấy tím); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003 (giấy đỏ mới); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo khoản 6 Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 (giấy đỏ mới nhất). Từ ngày 01/7/2014, khi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực thi hành thì tên gọi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được kết thừa. Như vậy, “sau mấy chục năm tranh cãi mới tạm thống nhất được loại “sổ đỏ” này” (Trương Thanh Đức, 2014: 28). Tuy thống nhất cấp loại giấy chứng nhận mới nhưng “Sổ hồng” và “Sổ đỏ” được cấp trước ngày 10/12/2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải cấp đổi sang “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” (theo khoản 2 Điều 97 Luật Đất đai 2013).

Theo tác giả, tên gọi các loại giấy chứng nhận tài sản, trong đó có “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là khá dài và chưa phù hợp. Luật Đất đai đã đặt ra tên gọi chính danh, nhưng vì quá dài dòng nên lại phải gọi tắt là “giấy chứng nhận” một cách chung chung, thiếu đặc định, khi viết và đọc ra không phân biệt được với rất nhiều loại giấy chứng nhận khác. Và trên thực tế thì giấy này hầu như đều được gọi tắt là “sổ đỏ”. Đây là loại giấy tờ đặc biệt quan trọng, có giá trị sử dụng rất nhiều năm. Vì vậy, nên chăng sử dụng một tên gọi khác ngắn gọn hơn cho loại giấy này, chẳng hạn như “giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản”.

Thứ tư, tổ chức hoạt động của hệ thống các cơ quan đăng ký chưa đạt hiệu quả cao. Văn phòng Đăng ký một cấp hiện nay vẫn hạn chế nhất định do chưa được giao đầy đủ chức năng nhiệm vụ quyền lợi trong việc thực hiện dịch vụ công ảnh hưởng rất nhiều khiến thủ tục, làm khó khăn phức tạp ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ. Một số địa phương còn một số nhiệm vụ chưa giao cho Văn phòng thực hiện theo quy định, như: Việc lưu trữ hồ sơ địa chính tại Sở Tài nguyên và Môi trường do Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên và môi trường quản lý hoặc tại cấp huyện do Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện quản lý, làm cho hồ sơ đất đai bị quản lý phân tán, dễ thất lạc, không thống nhất, khó tra cứu, gây khó khăn, phức tạp cho việc khai thác sử dụng trong quá trình giải quyết thủ tục. Ngoài ra, cũng có địa phương không trang bị máy móc đo đạc và không giao nhiệm vụ cho Văn phòng thực hiện đo đạc địa chính (chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính) trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, dẫn đến việc thực hiện thủ tục còn phức tạp, phiền hà, kéo dài thời gian (do người sử dụng đất phải liên hệ đơn vị đo đạc thực hiện); nhiều nơi còn đo thủ công làm cho chất lượng đo bị hạn chế và không chính lý được bản đồ địa chính số; việc thực hiện cơ chế tài chính cho hoạt động của hệ thống Văn phòng

ở nhiều nơi chưa đúng quy định và còn bất cập, dẫn đến kinh phí cho hoạt động của hệ thống Văn phòng còn rất nhiều khó khăn, là một trong các nguyên nhân cơ bản ảnh hưởng đến việc duy trì, tuyển dụng thêm cán bộ chuyên môn theo cơ chế tự chủ của Văn phòng và không thể triển khai thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ thường xuyên theo chức năng được giao (Trường Giang, 2020).

Bên cạnh đó, trong lĩnh vực quản lý đất đai, công tác thẩm định giá đất còn hạn chế, đội ngũ cán bộ định giá đất chưa được đào tạo cơ bản, hoạt động còn mang tính kiêm nhiệm (Phùng Văn Nghệ, 2012). Trong quá trình triển khai những năm qua cho thấy số lượng các lớp đào tạo, các hội nghị tập huấn, bồi dưỡng nâng cao chuyên môn nghiệp vụ mới đáp ứng được khoảng 40% so với nhu cầu thực tế (Nguyễn Thị Kim Ngân, 2015), nguyên nhân chủ yếu do kinh phí cấp cho các hoạt động này ở trung ương và địa phương vẫn còn hạn chế. Theo quy định về phân cấp ngân sách, Tổng cục Quản lý đất đai chỉ được cấp kinh phí để tập huấn chuyên môn nghiệp vụ cho đối tượng là cán bộ chuyên môn cấp tỉnh. Việc đào tạo, tập huấn chuyên môn cho đối tượng là cán bộ cấp huyện và cấp xã phụ thuộc vào nguồn kinh phí địa phương bố trí. Thực tế cho thấy, nhiều địa phương không bố trí hoặc bố trí không đủ kinh phí cho hoạt động đào tạo, tập huấn nghiệp vụ chuyên môn cho đối tượng cán bộ thuộc địa phương mình nên dẫn đến một bộ phận cán bộ ở địa phương không được tập huấn chuyên môn nghiệp vụ và không được cập nhật kịp thời những quy định mới của chính sách, pháp luật đất đai. Điều này ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng, hiệu quả xử lý các công việc hàng ngày của đội ngũ cán bộ cấp huyện và cấp xã.

4. Một số đề xuất hoàn thiện pháp luật về đăng ký quyền tài sản ở Việt Nam hiện nay

Thứ nhất, hoàn thiện khung pháp luật về đăng ký quyền tài sản. Tính thiếu thống nhất, thiếu ổn định và những hạn chế tại các quy định của pháp luật về đăng ký tài sản trong suốt thời gian qua đã tạo nên trở ngại tương đối lớn, làm suy giảm khả năng phát triển của hệ thống đăng ký tại Việt Nam. Do vậy, hoàn thiện pháp luật có ý nghĩa quan trọng đối với tương lai của hệ thống đăng ký cũng như tốc độ phát triển của thị trường tài chính - tiền tệ, đặc biệt là trong giai đoạn tích cực hội nhập kinh tế với khu vực và thế giới. Cùng với các hoạt động rà soát nhằm loại bỏ những quy định không phù hợp, mâu thuẫn trong các văn bản pháp luật hiện hành, Việt Nam cần nhanh chóng xây dựng và ban hành các văn bản pháp luật có giá trị pháp lý cao như: Luật Đăng ký tài sản và ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành đảm bảo được tính thống nhất trong các quy định về đăng ký tài sản và có những quy định cụ thể cho việc đăng ký các loại quyền tài sản.

Bên cạnh đó, tình trạng đăng ký tài sản với quá nhiều các loại giấy tờ, quá nhiều quy định, nhiều cơ quan quản lý đã gây rất nhiều khó khăn, vướng mắc cho việc quản lý và giao dịch dân sự. Vì vậy, rất cần phải có những quy định rõ ràng, đồng bộ về đăng ký tài sản, để bảo đảm cơ sở và an toàn pháp lý trong các hoạt động gửi giữ tài sản, ký quỹ, cầm cố, thế chấp... Ngoài ra, pháp luật cần quy định rõ mục đích của việc đăng ký là gì, từ đó mới có những quy định thích hợp để giải quyết các vấn đề khi nào, tài sản nào phải đăng ký và cơ quan nào quản lý việc đăng ký tài sản.

Pháp luật cần quy định bổ sung các đối tượng của quyền sở hữu công nghiệp và một số loại quyền tài sản khác như: quyền đòi nợ, quyền phát sinh từ hợp đồng... bắt buộc phải đăng ký. Sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, nhãn hiệu, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán

dẫn, giống cây trồng được bảo hộ theo pháp luật về quyền sở hữu trí tuệ phải đăng ký để được bảo hộ trong thời hạn luật định, thì khi chuyển giao các đối tượng của quyền sở hữu công nghiệp như chuyển giao công nghệ, chuyển giao quyền sử hữu, hoặc dùng các đối tượng này để bảo đảm nghĩa vụ về tài sản thì giao dịch buộc phải đăng ký.

Thứ hai, xóa bỏ xu hướng “hành chính hóa” trong hoạt động đăng ký. Việc đăng ký quyền tài sản đang có xu hướng bị “hành chính hoá”, trong khi việc xác lập các quyền, lợi ích hợp pháp đối với các quyền tài sản là quyền dân sự. Với các quy định hiện hành, quyền dân sự của người dân đã bị phụ thuộc vào ý chí nhà nước (thông qua các cơ quan đăng ký) nhiều hơn là các căn cứ luật định. Điều này không chỉ dẫn đến hệ quả thủ tục đăng ký kéo dài, phức tạp mà còn là nguyên nhân dẫn đến các hiện tượng tiêu cực, những nhiễu từ phía các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Một báo cáo mới do Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới và Đại sứ quán Thụy Điển thực hiện với tiêu đề “Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam” đã kiểm tra một cách có hệ thống toàn bộ quy trình để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các quy trình khác liên quan đến việc giao đất và thu hồi đất. Bản báo cáo xác định các chính sách hiện tại khiến tham nhũng trở nên rất thuận lợi cũng như những trở ngại khiến việc ngăn chặn tham nhũng rất khó khăn (Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới và Đại sứ quán Thụy Điển, 2011: 2-3). Bởi lẽ, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phức tạp, mất nhiều thời gian buộc người dân phải bỏ thêm “phí” ngoài quy định của Nhà nước để lấy được giấy chứng nhận nhanh hơn (Q.Duẩn, T.Sơn, 2011)...

Thứ ba, đổi mới tổ chức, hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký. Xuất phát từ những hạn chế, vướng mắc trong việc tổ chức và hoạt động của các cơ quan đăng ký hiện nay với nhiều đầu mối thực hiện, dẫn đến tình trạng công tác quản lý nhà nước về đăng ký tài sản chưa được triển khai đồng đều, kịp thời, trong thời gian tới, Việt Nam cần triển khai đồng bộ các giải pháp về đổi mới tổ chức, hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký. Đây là một trong những vấn đề mấu chốt nhằm nâng cao năng lực, hiệu quả của hệ thống cơ quan đăng ký tài sản.

Để khắc phục những hạn chế nêu trên, giải pháp quan trọng là phải kiện toàn mô hình tổ chức hệ thống đăng ký theo hướng giảm bớt đầu mối các cơ quan đăng ký, tiến tới tổ chức đăng ký tập trung vào một hệ thống các cơ quan thuộc Bộ Tư pháp. Việc triển khai mô hình đăng ký tập trung các giao dịch tại Việt Nam là một giải pháp mang tính chiến lược, khắc phục những hạn chế do mô hình đăng ký phân tán đem lại, tháo gỡ cơ bản những cản trở hoạt động của hệ thống đăng ký hiện hành.

Thứ tư, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký. Đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký là giải pháp có ý nghĩa vô cùng quan trọng mà các cơ quan quản lý nhà nước luôn chú trọng, bởi vì những yếu kém về năng lực của cán bộ đăng ký sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của cả hệ thống đăng ký. Do đó, để khắc phục những yếu kém về năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký, nhằm tăng cường hiệu quả của hoạt động đăng ký tại Việt Nam, các cơ quan có thẩm quyền quản lý về đăng ký cần mở thêm các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ đăng ký giao dịch cho các cán bộ đăng ký; đưa việc giảng dạy pháp luật về đăng vào các cơ sở đào tạo Luật, đào tạo cán bộ địa chính, cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản... Trên cơ sở những hoạt động tích cực nêu trên sẽ xây dựng đội ngũ cán bộ đăng ký có chuyên môn, nghiệp vụ cao.

5. Kết luận

Có thể nói, việc đăng ký quyền tài sản có ý nghĩa rất lớn đối với Nhà nước và đối với các chủ thể liên quan. Tuy nhiên, cũng cần nhận thấy rằng, việc đăng ký tài sản nói chung hay các quyền tài sản nói riêng ở Việt Nam hiện nay được thực hiện chưa nghiêm túc, có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này như thủ tục hành chính còn rườm rà, lệ phí cao so với mức sống trung bình của người dân, đặc biệt phải kể đến do ý thức chấp hành pháp luật của người dân còn chưa tốt. Đây là một thực tế gây ra nhiều khó khăn trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi có tranh chấp liên quan. Do vậy, việc tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện quy định của pháp luật về quyền tài sản là hết sức cần thiết.

Tài liệu tham khảo

Đại sứ quán Đan Mạch, Ngân hàng Thế giới và Đại sứ quán Thụy Điển. (2011). *Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam*. Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật.

Hoàng Phê. (2023). *Từ điển Tiếng Việt*. Nxb. Đà Nẵng.

Hồ Quang Huy. (2014). Thực trạng pháp luật về đăng ký tài sản và nhu cầu ban hành luật đăng ký tài sản tại Việt Nam. Tạp chí *Dân chủ và Pháp luật*, số chuyên đề về đăng ký giao dịch bảo đảm, tháng 10/2014.

Huỳnh Anh. (2021). Một số vấn đề pháp lý về quyền tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015. <https://danchuphapluat.vn/mot-so-van-de-phap-ly-ve-quyen-tai-san-trong-bo-luat-dan-su-nam-2015>

Nguyễn Thị Kim Ngân. (2015). Nâng cao chất lượng đào tạo, tập huấn nghiệp vụ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ của ngành để đáp ứng ngày càng tốt hơn cho công tác quản lý đất đai trong tình hình mới. <http://www.gdla.gov.vn/index.php/news/Co-so-du-lieu-Dat-dai/Nang-cao-chat-luong-dao-tao-tap-huan-nghiep-vu-chuyen-mon-cho-doi-ngu-can-bo-cua-nganh-de-dap-ung-ngay-cang-tot-hon-cho-cong-tac-quan-ly-dat-dai-trong-tinh-hinh-moi-1098.html>

Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ. (2017). *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*. Nxb. Công an nhân dân.

Phùng Văn Nghệ. (2012). Công tác quản lý đất đai, những vấn đề đặt ra. <https://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu--trao-doi/trao-doi-binh-luan/cong-tac-quan-ly-dat-dai-nhung-van-de-dang-dat-ra-18200.html>

Q.Duẩn, T.Son. (2011). Giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai. <https://thanhnien.vn/giam-thieu-cac-rui-ro-dan-den-tham-nhung-trong-quan-ly-dat-dai-post367313.html>

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. (2019). *Giáo trình pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế (tái bản có sửa đổi, bổ sung)*. Nxb. Hồng Đức.

Trương Giang. (2020). Gỡ “nút thắt” hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp: Nhận diện những điểm vướng. <https://baotainguyenmoitruong.vn/go-nut-that-hoat-dong-cua-van-phong-dang-ky-dat-dai-mot-cap-nhan-dien-nhung-diem-vuong-306140.html>

Trương Thanh Đức. (2014). Pháp luật đăng ký tài sản tại Việt Nam, nhìn từ góc độ của người dân doanh nghiệp. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số chuyên đề về đăng ký giao dịch bảo đảm, tháng 10 năm 2014.