

Số: 130/TB-STP

Đồng Nai, ngày 29 tháng 9 năm 2017

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 65/KH-STP ngày 13/7/2017 của Sở Tư pháp về việc kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; vào các ngày 24/8, 25/8, 06/9, 07/9, 13/9 và ngày 15/9/2017, Đoàn kiểm tra Sở Tư pháp đã tiến hành tổ chức kiểm tra tình hình công tác đăng ký giao dịch bảo đảm (sau đây gọi tắt là ĐKGDBĐ) tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom, Thống Nhất, Vĩnh Cửu và Biên Hòa (sau đây gọi tắt là các Chi nhánh VPĐK) trong niên hạn năm 2016 và 6 tháng đầu năm 2017.

Trên cơ sở kết quả làm việc của Đoàn kiểm tra, Sở Tư pháp thông báo kết quả kiểm tra công tác ĐKGDBĐ đối với các Chi nhánh VPĐK đất đai như sau:

I. Kết quả đạt được

1. Về tổ chức, nhân sự

- Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom, Thống Nhất, Vĩnh Cửu và Biên Hòa được thành lập theo Quyết định số 519/QĐ-STNMT ngày 30/6/2014 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

- Về nhân sự: Các Chi nhánh VPĐK đất đai được bố trí nhân sự bảo đảm cho công việc thường xuyên về ĐKGDBĐ. Cụ thể, Chi nhánh Nhơn Trạch được giao 53 viên chức (trong đó phân công 01 nhân viên theo dõi công tác ĐKGDBĐ); CN Long Thành có 65 viên chức (02 nhân viên theo dõi ĐKGDBĐ, 01 nhân viên bố trí tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện); CN Trảng Bom có 76 viên chức (03 nhân viên theo dõi ĐKGDBĐ); CN Thống Nhất có 36 viên chức (02 nhân viên theo dõi ĐKGDBĐ); CN Vĩnh Cửu có 27 viên chức và 25 hợp đồng lao động (03 viên chức theo dõi ĐKGDBĐ); CN Biên Hòa có 115 viên chức và 07 hợp đồng lao động (06 viên chức theo dõi ĐKGDBĐ).

Các Chi nhánh VPĐK đất đai đã bố trí nhân sự có năng lực, trình độ để tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hoặc tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của từng đơn vị.

- Về điều kiện trụ sở: Hầu hết các Chi nhánh VPĐK đất đai sử dụng chung trụ sở làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, có bố trí đầy đủ các trang thiết bị như máy vi tính, máy in, máy photo, máy scan để phục vụ cho công tác ĐKGDBĐ; không gian làm việc còn chật chội, hạn chế so với khối lượng công việc. Riêng Chi nhánh Long Thành có trụ sở làm việc khang trang, không gian rộng rãi, sạch sẽ, tạo môi trường làm việc tốt cho nhân viên cũng như khách hàng đến liên hệ.

- Công tác lưu trữ: Hầu hết các Chi nhánh VPĐK đất đai có kho lưu trữ hồ sơ ĐKGDBĐ còn chật chội, bố trí để ở nhiều nơi, việc tìm kiếm, tra cứu hồ sơ còn khó khăn. Riêng Chi nhánh Long Thành có hồ sơ lưu trữ được tổ chức khoa học, bài bản, tạo thuận lợi trong việc tra cứu.

2. Về quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- Các Chi nhánh VPĐK đất đai đã thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký, xóa đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm, cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 và Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên & Môi trường.

Qua kiểm tra thực tế hồ sơ lưu trữ cho thấy, các Chi nhánh VPĐK không yêu cầu nộp thêm các giấy tờ khác so với quy định. Hồ sơ lưu trữ có đầy đủ các thành phần giấy tờ theo quy định.

- Về quy trình giải quyết hồ sơ được thực hiện theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 19/5/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy trình giải quyết thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 16/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công bố Bộ thủ tục hành chính ngành Tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, UBND cấp xã tỉnh Đồng Nai.

Các Chi nhánh VPĐK đã ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin chuyên ngành về quản lý đất đai và phần mềm Egov trong việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ ĐKGDBĐ. Thời hạn giải quyết hồ sơ được thực hiện theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 19/5/2015 và Quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 16/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- VPĐK đất đai – Chi nhánh Biên Hòa đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình trong tương lai dựa trên Hợp đồng mua bán căn hộ và Hợp đồng công chứng. Việc đăng ký được ghi vào Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình

thành trong tương lai theo quy định tại Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên & Môi trường.

3. Kết quả tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm

Trong năm 2016 và 6 tháng đầu năm 2017, các Chi nhánh VPĐK đất đai đã tiếp nhận 81.344 hồ sơ ĐKGDBĐ với tổng số tiền thu phí, lệ phí giao dịch bảo đảm là 4.097.146.000 đồng. Cụ thể:

+ Chi nhánh Nhơn Trạch:

Trong năm 2016, tiếp nhận 7.574 hồ sơ (trong đó: 4.390 hồ sơ thế chấp và 3.184 hồ sơ xóa thế chấp). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 251.052.000 đồng.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 2.704 hồ sơ (trong đó: 1.512 hồ sơ thế chấp và 1.192 hồ sơ xóa thế chấp). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 132.344.000 đồng.

+ Chi nhánh Long Thành:

Trong năm 2016, tiếp nhận 8.244 hồ sơ (trong đó: 4.316 hồ sơ thế chấp và 3.752 hồ sơ xóa thế chấp). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 440.560.000 đồng.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 4.696 hồ sơ (trong đó: 2.525 hồ sơ thế chấp và 2.117 hồ sơ xóa thế chấp). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 248.410.000 đồng.

+ Chi nhánh Trảng Bom:

Trong năm 2016, tiếp nhận 9.446 hồ sơ (gồm: 5.076 hồ sơ thế chấp (trong đó có 168 hồ sơ miễn thu phí) và 4.185 hồ sơ xóa thế chấp, thay đổi nội dung đăng ký thế chấp 185 hồ sơ. Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 487.440.000 đồng. Số tiền miễn giảm là 13.440.000 đồng/168 hồ sơ.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 5.444 hồ sơ (gồm: 2.891 hồ sơ thế chấp (trong đó miễn thu lệ phí 91 hồ sơ) và 2.553 hồ sơ xóa thế chấp). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 275.060.000 đồng; miễn thu lệ phí 7.280.000 đồng/91 hồ sơ.

+ Chi nhánh Thống Nhất:

Trong năm 2016, tiếp nhận 4.931 hồ sơ, gồm: 2.680 hồ sơ thế chấp (trong đó có 126 hồ sơ miễn thu lệ phí), 1.792 hồ sơ xóa thế chấp, thay đổi nội dung đăng ký thế chấp 459 hồ sơ. Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 243.580.000 đồng.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 2.543 hồ sơ (gồm: 1.327 hồ sơ thế chấp, xóa đăng ký thế chấp 1.011 hồ sơ, thay đổi nội dung thế chấp 205 hồ sơ). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 123.340.000 đồng.

+ Chi nhánh Vĩnh Cửu:

Trong năm 2016, tiếp nhận 3.329 hồ sơ, gồm: 1.927 hồ sơ thế chấp (trong đó có 24 hồ sơ miễn thu lệ phí); 1.327 hồ sơ xóa thế chấp, thay đổi nội dung đăng ký thế chấp 75 hồ sơ. Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 180.440.000 đồng.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 2.241 hồ sơ (gồm: 1.207 hồ sơ thế chấp, xóa đăng ký thế chấp 1.030 hồ sơ, thay đổi nội dung thế chấp 04 hồ sơ). Tổng số tiền thu lệ phí giao dịch bảo đảm là 110.260.000 đồng.

+ Chi nhánh Biên Hòa:

Trong năm 2016, tiếp nhận 19.341 hồ sơ, gồm: 11.283 hồ sơ thế chấp (trong đó, có 79 trường hợp thế chấp tài sản hình thành trong tương lai); 7.885 hồ sơ xóa thế chấp, thay đổi nội dung đăng ký thế chấp 222 hồ sơ; 03 hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm; 86 hồ sơ cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm. Tổng số tiền thu phí, lệ phí giao dịch bảo đảm là 1.031.210.000 đồng.

Trong 6 tháng đầu năm 2017, tiếp nhận 10.851 hồ sơ (gồm: 6.188 hồ sơ thế chấp, xóa đăng ký thế chấp 4.571 hồ sơ, thay đổi nội dung thế chấp 43 hồ sơ, 01 hồ sơ đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm; 48 hồ sơ cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm). Tổng số tiền thu phí, lệ phí giao dịch bảo đảm là 573.450.000 đồng.

4. Việc thu lệ phí giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm

Các Chi nhánh VPĐK đất đai thu phí và lệ phí đăng ký, xóa đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm, cung cấp thông tin GDBĐ về quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Quyết định số 15/2012/QĐ-UBND ngày 24/02/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lệ phí giao dịch bảo đảm, phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (thực hiện thu theo hồ sơ) và Thông tư số 202/2016/TT-BTC ngày 09/11/2016 của Bộ Tài chính. Qua kiểm tra thực tế, các Chi nhánh đã thực hiện việc thu phí và lệ phí đúng theo quy định.

5. Về chế độ báo cáo và lập các loại sổ sách

Các Chi nhánh VPĐK đất đai đã mở các loại sổ và thực hiện chế độ báo cáo về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tuy nhiên, Sổ đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai chưa thực hiện đúng theo Mẫu 09/SĐKTC Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày

23/6/2016 (chưa đánh số trang/tổng số trang, chưa đánh số thứ tự các cột) (Chi nhánh Biên Hòa).

II. Những tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, công tác ĐKGDBĐ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các Chi nhánh VPĐK đất đai vẫn còn tồn tại một số vấn đề cụ thể như sau:

- Hầu hết các Chi nhánh VPĐK đất đai sử dụng Biên nhận hồ sơ khi tiếp nhận yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, trong Biên nhận hồ sơ không thể hiện ngày, giờ cụ thể về quy trình tiếp nhận, luân chuyển xử lý và trả kết quả hồ sơ cho người có yêu cầu.

- Chi nhánh Biên Hòa không chứng nhận nội dung đăng ký trên mẫu Đơn yêu cầu đăng ký mà đính kèm tờ chứng nhận vào trong hồ sơ. Việc lập riêng tờ chứng nhận này chưa đúng quy định của Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 và Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016.

- Hầu hết các Chi nhánh VPĐK đất đai sử dụng chung trụ sở làm việc cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm việc, kho lưu trữ hồ sơ ĐKGDBĐ còn chật chội, việc lưu trữ được bố trí để ở nhiều nơi nên việc tìm kiếm, tra cứu hồ sơ còn nhiều khó khăn (chi nhánh Thống Nhất, Nhơn Trạch, Vĩnh Cửu,...). Riêng Chi nhánh Biên Hòa chưa có trụ sở làm việc mà phải mượn trụ sở của UBND thành phố Biên Hòa để bố trí địa điểm làm việc.

III. Nhận xét, đánh giá

Qua kiểm tra thực tế cho thấy, về cơ bản các Chi nhánh VPĐK đất đai đã tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký, xóa đăng ký, đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về xử lý tài sản bảo đảm, cung cấp thông tin giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đúng theo Bộ thủ tục hành chính tại Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 19/5/2015, Quyết định số 2777/QĐ-UBND ngày 16/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (hầu hết hồ sơ được giải quyết từ 01 đến 03 ngày làm việc); hiện nay được thực hiện theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc công bố Bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai. Các Chi nhánh VPĐK không yêu cầu nộp thêm các giấy tờ khác so với quy định; hồ sơ được lưu trữ đầy đủ.

Tuy nhiên, các Bộ thủ tục hành chính nêu trên quy định thời hạn giải quyết hồ sơ “*không quá 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ*” là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010: “1. Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký, đăng

ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, sửa chữa sai sót về đăng ký giao dịch bảo đảm, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm trong ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký ngay trong ngày làm việc tiếp theo; trong trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đăng ký thì cũng không quá 03 ngày làm việc”, Điều 6 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 và Điều 8 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường.

IV. Một số kiến nghị, đề xuất

Trên cơ sở kết quả làm việc của Đoàn kiểm tra; để công tác ĐKGDBĐ bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh ngày càng tốt hơn, Sở Tư pháp có một số kiến nghị, đề xuất như sau:

1. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường

- Thực hiện rà soát, cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật về ĐKGDBĐ, sửa đổi, bổ sung các nội dung về thời hạn giải quyết hồ sơ ĐKGDBĐ vào Bộ thủ tục hành chính (theo Quyết định số 1807/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc công bố Bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai – Mục số 34 – thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất) đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Điều 8 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường. Hiện nay đã được thay thế bằng Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/2017 (theo khoản 1 Điều 16 về thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm:

“1. Cơ quan đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm có trách nhiệm giải quyết hồ sơ đăng ký, cung cấp thông tin trong ngày nhận hồ sơ hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau 15 giờ, thì hoàn thành việc đăng ký, cung cấp thông tin ngay trong ngày làm việc tiếp theo; trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ, thì cũng không quá 03 ngày làm việc”.

- Quan tâm, xây dựng về trụ sở làm việc và các cơ sở vật chất khác cho các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Biên Hòa, Vĩnh Cửu, Trảng Bom, Nhơn Trạch,..). Đồng thời sửa chữa, nâng cấp lại trụ sở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện và các kho lưu trữ hồ sơ để tránh các vấn đề phát sinh như cháy, mất mát, thất lạc hồ sơ; từ đó sẽ tạo sự thuận lợi trong việc tìm kiếm, tra cứu hồ sơ khi cần.

- Có văn bản hướng dẫn Văn phòng đăng ký đất đai và các chi nhánh về bảo quản hồ sơ địa chính, việc xử lý hồ sơ lưu trữ quá thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 30 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

2. Đối với Sở Tư pháp

Định kỳ hàng năm, xây dựng kế hoạch kiểm tra công tác đăng ký giao dịch bảo đảm đối với Văn phòng đăng ký đất đai và các chi nhánh, từ đó có đề xuất các giải pháp nhằm giúp cho hoạt động ĐKGDBĐ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ngày càng tốt hơn.

3. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai

- Đề nghị Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nghiêm túc triển khai thực hiện, khắc phục các tồn tại, hạn chế nêu tại Mục II của thông báo này.

- Thực hiện niêm yết công khai cho người dân biết các trường hợp được miễn thu lệ phí ĐKGDBĐ theo quy định tại Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

- Quan tâm bố trí nhân sự có trình độ, năng lực chuyên môn và số lượng phù hợp với khối lượng công việc để thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trên đây là Thông báo kết quả kiểm tra về công tác ĐKGDBĐ đối với các Chi nhánh VPĐK đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đề nghị Giám đốc VPĐK – Chi nhánh Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom, Thống Nhất, Vĩnh Cửu, Biên Hòa và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiên cứu, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- TT. Tỉnh ủy;
- UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Cục Đăng ký quốc gia về giao dịch bảo đảm;
- Cục Công tác phía Nam - BTP;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh;
- Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom, Thống Nhất, Vĩnh Cửu, Biên Hòa;
- Trang Thông tin điện tử STP (đăng tải);
- Lưu: VT, VP, BTTP, TTr.

<Nghĩa-CV>

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Văn Toàn

