

# ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC TRONG HOẠT ĐỘNG ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN \*

Một trong những dự án luật được đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội khóa XII là Dự thảo Luật đăng kí bất động sản. Luật đăng kí bất động sản ra đời nhằm góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản và đảm bảo tính công khai, minh bạch trong các hoạt động giao dịch bất động sản trên thị trường. Việc xây dựng Dự thảo luật đăng kí bất động sản được Chính phủ giao cho Bộ tư pháp chủ trì soạn thảo. Để góp phần vào việc nhận diện rõ phạm vi, đối tượng và nội dung của Dự thảo luật đăng kí bất động sản, bài viết này đi sâu tìm hiểu về bản chất đăng kí bất động sản và vai trò của Nhà nước trong hoạt động đăng kí bất động sản tại Việt Nam;

## I. ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN

### 1. Khái niệm đăng kí bất động sản

Các nước trên thế giới cho dù xác lập mô hình sở hữu đất đai theo hình thức sở hữu nhà nước hay sở hữu tư nhân đều tiến hành việc đăng kí bất động sản nhằm xác lập hiện trạng và lí lịch pháp lí của một thửa đất. Vậy đăng kí bất động sản là gì? Và việc đăng kí bất động sản nhằm mục đích gì?

Theo GS. Matsumoto Tsuneo - Đại học Hitotsubashi (Nhật Bản): “Đăng kí bất động sản là việc một cơ quan nhà nước tiến hành ghi lưu và nắm giữ thông tin về tình trạng bất động sản, người có quyền đối với bất động

*sản, nội dung quyền và tình trạng thay đổi”*.<sup>(1)</sup>

Luật đăng kí nhà nước đối với các quyền về bất động sản và các giao dịch về bất động sản năm 1997 của Liên bang Nga quy định:

“1. Đăng kí nhà nước đối với các quyền về bất động sản và các giao dịch về bất động sản là sự kiện pháp lí công nhận và chứng thực bởi Nhà nước, sự phát sinh, hạn chế, chuyển dịch hoặc chấm dứt các quyền về bất động sản theo quy định của Bộ luật dân sự Liên bang Nga.

Đăng kí nhà nước là chứng cứ duy nhất về sự tồn tại của quyền đăng kí. Quyền đăng kí đối với bất động sản chỉ có thể bị tranh chấp theo thủ tục thông qua tòa án.

2. Đăng kí nhà nước đối với các quyền được tiến hành trên toàn lãnh thổ Liên bang Nga theo trật tự do luật Liên bang quy định bằng việc ghi nhận quyền đối với mỗi bất động sản vào sổ đăng kí nhà nước thống nhất các quyền về bất động sản và các giao dịch về bất động sản.

3. Ngày đăng kí nhà nước đối với các quyền là ngày vào sổ đăng kí các ghi chép về quyền.

4. Đăng kí nhà nước đối với các quyền được tiến hành tại nơi có bất động sản trong phạm vi khu vực đăng kí.

\* Giảng viên chính Khoa pháp luật kinh tế Trường Đại học Luật Hà Nội

5. *Việc cơ quan chức năng từ chối đăng kí nhà nước đối với các quyền hoặc trì hoãn đăng kí nhà nước có thể bị người có lợi ích liên quan kiện tại tòa án, tòa kinh tế”* (Điều 2);

Như vậy, đăng kí bất động sản bao gồm 2 nội dung chủ yếu: 1) Đăng kí về tình trạng và lí lịch pháp lí bất động sản; 2) Đăng kí về quyền đối với bất động sản;

Việc đăng kí bất động sản có một số đặc trưng chủ yếu sau đây:

- Hoạt động đăng kí bất động sản do cơ quan công quyền thực hiện; đây là công đoạn “đóng gói” hàng hóa bất động sản trước khi tham gia giao dịch trên thị trường;

- Các thông tin về tình trạng và lí lịch pháp lí của bất động sản được lưu giữ thông qua hệ thống hồ sơ địa chính của Nhà nước giúp các cơ quan công quyền quản lí chặt chẽ bất động sản;

- Hoạt động đăng kí bất động sản xác lập cơ sở pháp lí về quyền của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng đối với bất động sản;

- Hoạt động đăng kí bất động sản được hiểu theo “nghĩa rộng” và “nghĩa hẹp”: 1) Theo nghĩa rộng; đăng kí bất động sản bao gồm đăng kí hiện trạng, lí lịch pháp lí của bất động sản và đăng kí quyền đối với bất động sản; 2) Theo nghĩa hẹp; đăng kí bất động sản giới hạn ở việc đăng kí quyền đối với bất động sản;

Hoạt động đăng kí bất động sản do Nhà nước thực hiện nhằm đạt 2 mục đích cơ bản: Giúp nhà nước quản lí chặt chẽ bất động sản và đảm bảo sự an toàn về mặt pháp lí đối với các giao dịch về bất động sản. Với ý nghĩa này, hoạt động đăng kí bất động sản vừa là nghĩa vụ của Nhà nước, vừa là nghĩa vụ của

người sở hữu hoặc sử dụng bất động sản. Điều này có nghĩa là để có thể quản lí chặt chẽ bất động sản, Nhà nước cần thực hiện việc đăng kí hiện trạng và lí lịch pháp lí của bất động sản và người sở hữu hoặc sử dụng bất động sản phải có nghĩa vụ đăng kí bất động sản với Nhà nước. Ở khía cạnh khác, việc đăng kí bất động sản tại cơ quan công quyền chính là sự đảm bảo an toàn về mặt pháp lí đối với các giao dịch về bất động sản do người dân thực hiện. Do vậy đối với người dân, đăng kí bất động sản không chỉ là nghĩa vụ mà còn là quyền của họ; thông qua việc đăng kí này, Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng đối với bất động sản. Tuy nhiên, trên thực tế do chưa nhận thức được đầy đủ ý nghĩa của hoạt động đăng kí bất động sản nên người dân dường như chỉ hiểu hoạt động này dưới khía cạnh nghĩa vụ mà chưa thấy được mục đích, lợi ích thiết thực do hoạt động đăng kí bất động sản mang lại. Vì vậy, một bộ phận dân cư hiện vẫn chưa tự giác đi đăng kí bất động sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thậm chí họ còn trốn tránh sự kiểm tra việc đăng kí bất động sản của cơ quan nhà nước;

## **2. Về đăng kí bất động sản hiện nay ở Việt Nam**

Hiện nay, việc đăng kí tình trạng và lí lịch pháp lí của bất động sản ở nước ta do cơ quan quản lí hành chính nhà nước về bất động sản thực hiện:

- Đăng kí quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất trực thuộc sở tài nguyên và môi trường cấp tỉnh hoặc trực thuộc phòng tài nguyên và môi trường cấp huyện thực hiện;

- Đăng kí quyền sở hữu nhà và công trình xây dựng trên đất do sở xây dựng cấp tỉnh hoặc phòng xây dựng (hoặc phòng quản lí đô thị - xây dựng) cấp huyện thực hiện;

- Đăng kí quyền sở hữu rừng do cơ quan quản lí nhà nước về lâm nghiệp ở các địa phương có rừng thực hiện.

Việc đăng kí về quyền đối với bất động sản hoặc những biến động trong quá trình sử dụng bất động sản (thay đổi chủ sử dụng, biến động về diện tích, vị trí địa lí, hình thể v.v) chủ yếu vẫn do cơ quan quản lí nhà nước về từng loại bất động sản thực hiện.

Hoạt động đăng kí bất động sản được điều chỉnh bởi các đạo luật chuyên ngành: Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở, Luật bảo vệ và phát triển rừng v.v.. mà chưa có đạo luật điều chỉnh thống nhất về hoạt động này. Việc điều chỉnh hoạt động đăng kí bất động sản do các quy định nằm rải rác trong các đạo luật chuyên ngành khác nhau đã gây ra sự chông chéo, mâu thuẫn, không thống nhất về một số nội dung và làm giảm hiệu quả công tác quản lí nhà nước đối với bất động sản và kéo chỉ số về tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản nước ta xuống vị trí rất thấp so với các nước khác trong khu vực. Hơn nữa, tình trạng đăng kí bất động sản do nhiều cơ quan quản lí nhà nước về từng loại bất động sản thực hiện dẫn đến sự thiếu thống nhất, phân tán, thể hiện sự “cát cứ” của các cơ quan công quyền đối với từng lĩnh vực bất động sản mà họ được giao nhiệm vụ quản lí nhà nước. Bên cạnh đó, do không có sự liên thông, trao đổi thông tin về việc đăng kí từng loại bất động sản giữa các cơ quan quản lí nhà nước về bất

động sản nên đã gây khó khăn trong công tác thống nhất quản lí về đăng kí bất động sản và gây phiền hà cho người dân trong việc đăng kí bất động sản để Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của họ đối với bất động sản. Trong một số trường hợp cụ thể, cơ quan nhà nước thực hiện việc đăng kí bất động sản không chịu cung cấp thông tin về hiện trạng, lí lịch pháp lí của bất động sản cho công chúng; coi đó như là bí mật mà chỉ cơ quan họ biết. *Ví dụ:* Khi người dân đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng để vay vốn; các tổ chức tín dụng nhận thế chấp gặp nhiều khó khăn trong việc thẩm tra về tính hợp pháp của tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, thẩm tra tư cách hợp pháp của người thế chấp đối với quyền sử dụng đất được thế chấp là tài sản bảo đảm cho một quan hệ tín dụng do không có sự liên thông, trao đổi thông tin liên quan đến bất động sản thế chấp giữa cơ quan thực hiện việc đăng kí bất động sản với ngân hàng, các tổ chức tín dụng;

Để khắc phục tình trạng không thống nhất trong việc đăng kí bất động sản, Dự thảo luật đăng kí bất động sản cần được xây dựng theo hướng nào? Phạm vi điều chỉnh của Dự thảo luật này ra sao? Nói cách khác, Dự thảo luật đăng kí bất động sản được xây dựng có phạm vi điều chỉnh là các hoạt động về đăng kí bất động sản (đăng kí tình trạng, lí lịch pháp lí bất động sản và đăng kí các quyền của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng đối với bất động sản) hay Dự thảo luật này chỉ điều chỉnh việc đăng kí các quyền của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng đối với bất động sản. Theo chúng tôi, để xác định phạm vi, đối

tượng điều chỉnh của Dự thảo luật đăng kí bất động sản cần căn cứ vào quan điểm chỉ đạo xây dựng Dự thảo đạo luật này. Dự thảo luật đăng kí bất động sản cần được xây dựng dựa trên các quan điểm chủ yếu sau:

- Đảm bảo sự quản lí tập trung, thống nhất của Nhà nước đối với bất động sản nói chung và hoạt động đăng kí bất động sản nói riêng; tăng cường hiệu quả công tác quản lí nhà nước đối với bất động sản;

- Bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân đối với bất động sản;

- Các quy định về trình tự, thủ tục đăng kí bất động sản cần đơn giản, công khai, minh bạch và tạo thuận lợi cho người dân trong việc đăng kí bất động sản;

Căn cứ vào những quan điểm chỉ đạo trên đây, chúng tôi ủng hộ việc xây dựng Dự luật đăng kí bất động sản thống nhất. Điều này có nghĩa là Dự thảo luật đăng kí bất động sản có phạm vi điều chỉnh bao gồm cả hoạt động đăng kí hiện trạng, lí lịch pháp lí của bất động sản và đăng kí quyền đối với bất động sản. Quan điểm của chúng tôi đưa ra dựa trên những lập luận sau đây:

*Thứ nhất*, để khắc phục tình trạng không thống nhất trong hoạt động về đăng kí bất động sản hiện do các cơ quan quản lí nhà nước về bất động sản khác nhau tiến hành làm phát sinh nhiều thủ tục phức tạp, rắc rối cho người dân khi có nhu cầu đăng kí bất động sản. Hơn nữa, do không có sự liên thông về thông tin đăng kí bất động sản giữa các cơ quan quản lí nhà nước về bất động sản nên người dân và các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn trong việc tiếp cận thông tin về bất động sản; đồng thời làm giảm hiệu

quả, hiệu lực của công tác quản lí nhà nước đối với bất động sản.

*Thứ hai*, các quy định điều chỉnh hoạt động đăng kí bất động sản nằm rải rác ở các đạo luật chuyên ngành về quản lí nhà nước về bất động sản gây khó khăn cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực thi. Mặt khác, thực trạng pháp luật về đăng kí bất động sản còn tồn tại sự không thống nhất, một số quy định mâu thuẫn, chồng chéo về nội dung.

*Thứ ba*, một trong những điều kiện bảo đảm cho thị trường bất động sản hoạt động một cách công khai, minh bạch là việc xác lập hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản thống nhất, có mức độ chính xác cao và dễ dàng cho mọi người dân tiếp cận khi có nhu cầu. Một đạo luật về đăng kí bất động sản thống nhất ra đời sẽ giải quyết được yêu cầu này.

*Thứ tư*, hiện nay đang diễn ra quá trình “nhất thể hóa” giữa giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các công trình xây dựng trên đất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - cơ sở pháp lí công nhận quyền đối với bất động sản là nhà, đất - thành một giấy chứng nhận. Điều này có nghĩa là Chính phủ đang chỉ đạo các bộ, ngành có liên quan xây dựng và tổ chức thực hiện việc ghi nhận, đăng kí quyền sở hữu bất động sản là nhà và các công trình xây dựng trên đất vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm đơn giản hóa các thủ tục hành chính, tạo điều kiện khuyến khích, động viên người dân tự giác đăng kí quyền đối với bất động sản với cơ quan công quyền. Đặt trong bối cảnh đó, chúng ta cần xây dựng một Dự luật đăng kí bất động sản thống nhất.

## II. VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC TRONG HOẠT ĐỘNG ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

Nhà nước với tư cách là tổ chức chính trị - quyền lực có vai trò rất quan trọng trong hoạt động đăng kí bất động sản; bởi lẽ, việc đăng kí bất động sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chính là sự công nhận của công quyền về việc tồn tại và chấm dứt quyền đối với bất động sản; thông qua việc đăng kí bất động sản, nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người chủ sở hữu hoặc người chủ sử dụng đối với bất động sản. Với cách tiếp cận này, tất cả các nước cho dù xác lập hình thức sở hữu nhà nước hoặc sở hữu tư nhân về đất đai, nhà nước đều tiến hành việc đăng kí bất động sản. Thông qua hoạt động đăng kí bất động sản, nhà nước nắm được số lượng người chiếm hữu bất động sản, tỉ lệ bình quân bất động sản/ một người cũng như số người chiếm giữ nhiều bất động sản hoặc số người không có/có ít bất động sản để xác định việc thu thuế từ bất động sản nhằm điều chỉnh sự chiếm giữ bất động sản ở mức độ quá phi lí sang trạng thái đầu cơ bất động sản hợp lí hơn. Bên cạnh đó, thông qua việc đăng kí bất động sản Nhà nước sẽ ngăn ngừa không cho các giao dịch bất động sản bất hợp pháp, không chính đáng được thực hiện trên thị trường. Hơn nữa, trên cơ sở đăng kí bất động sản, nhà nước sẽ xây dựng, điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, quy chế xây dựng... theo hướng phát triển bền vững và gắn chặt với vấn đề bảo vệ môi trường.

Ở Việt Nam, với đặc thù đất đai - bất động sản quan trọng nhất - thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lí. Do vậy, Nhà nước có vai

trò đặc biệt quan trọng trong hoạt động đăng kí bất động sản đối với đất đai. Tuy nhiên, hoạt động đăng kí bất động sản đối với đất đai chỉ được thực hiện sau khi Nhà nước “trao quyền” sử dụng đất cho người sử dụng. Bởi lẽ xét về mặt lí luận, mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu song trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) chiếm hữu, sử dụng ổn định, lâu dài thông qua các hành vi hành chính: Giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất. Hành vi xác lập quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bắt đầu từ việc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và kết thúc khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định hành chính giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất; đồng thời, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất (nếu có). Sau thời điểm này, người sử dụng đất được pháp luật cho hưởng các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Mặc dù vậy, để thực hiện các quyền đối với đất đai, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục tiếp theo là đăng kí quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với bản chất là việc chính thức ghi vào văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền những thông tin cần thiết của sự kiện làm phát sinh quyền sử dụng đối với đất đai. Chỉ sau khi đăng kí quyền đối với đất đai, người sử dụng đất mới được thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

Do tính chất đặc thù của sở hữu đất đai,

ở Việt Nam vai trò của Nhà nước trong đăng kí bất động sản có điểm khác biệt so với các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai. Điểm khác biệt này thể hiện ở chỗ:

- Ở các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, quyền của người sử dụng đất đối với đất đai được xác lập dựa trên các quyền năng của chủ sở hữu tư nhân về đất đai, nhà nước thực hiện hoạt động đăng kí bất động sản đối với đất đai chỉ trong giới hạn ghi nhận lại quyền sử dụng đất đã được xác lập để công bố công khai nhằm đảm bảo an toàn về mặt pháp lí từ phía công quyền đối với các giao dịch về đất đai do chủ sở hữu đất đai xác lập với các chủ thể khác.

- Trong khi đó ở Việt Nam, Nhà nước vừa thực hiện việc xác lập quyền của người sử dụng đất thông qua việc trao quyền sử dụng đất cho họ bằng quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng đồng thời Nhà nước cũng thực hiện việc ghi nhận lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước xác lập thông qua hoạt động đăng kí bất động sản đối với đất đai;

Để thực hiện việc đăng kí bất động sản, Nhà nước thành lập hệ thống cơ quan có nhiệm vụ đăng kí bất động sản đồng thời xây dựng và ban hành các quy định điều chỉnh hoạt động đăng kí bất động sản. Hiện nay, ở Việt Nam song song tồn tại hai loại thị trường bất động sản: Thị trường bất động sản có tổ chức và thị trường bất động sản phi chính thức (hay còn được gọi là thị trường “ngầm”). Theo đánh giá của các chuyên gia bất động sản, có khoảng hơn một nửa các giao dịch về bất động sản được thực hiện ở thị trường phi chính thức mà hình thức phổ

biến là giấy tờ “viết tay” mua bán, chuyên nhượng bất động sản không thông qua việc đăng kí với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Để từng bước xóa bỏ và đi đến chấm dứt sự tồn tại của thị trường bất động sản phi chính thức thì Nhà nước có vai trò rất quan trọng trong việc thiết lập cơ chế quản lí có hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản theo hướng công khai, minh bạch; bảo đảm cho mọi giao dịch về bất động sản trong xã hội đều nằm trong quỹ đạo quản lí của mình. Một trong những biện pháp để thực hiện cơ chế đó chính là việc Nhà nước tiến hành đăng kí bất động sản.

### III. NHỮNG YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC XÂY DỰNG PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÍ BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT VÀ ĐỒNG BỘ TẠI VIỆT NAM VÀ KIẾN NGHỊ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### 1. Những yêu cầu đặt ra đối với việc xây dựng pháp luật về đăng kí bất động sản thống nhất và đồng bộ

Dự thảo luật đăng kí bất động sản được xây dựng trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế cần đáp ứng những yêu cầu chủ yếu sau đây:

- Xây dựng đạo luật đăng kí bất động sản thống nhất, trong đó “nhất thể hóa” các quy định về đăng kí bất động sản bao gồm: Đăng kí quyền sử dụng đất; đăng kí quyền sở hữu nhà, các công trình xây dựng trên đất; đăng kí quyền sở hữu rừng cây...;

- Các quy định về trình tự, thủ tục về đăng kí bất động sản trong Dự thảo luật đăng kí bất động sản phải rõ ràng, cụ thể, công khai, minh bạch, đơn giản hóa, tạo điều kiện thuận lợi khuyến khích người dân tự giác đi đăng kí bất động sản tại cơ quan nhà nước có

thâm quyền;

- Quy định về lệ phí đăng kí bất động sản phải phù hợp với thu nhập của người lao động, với các mức lệ phí khác nhau áp dụng cho từng nhóm đối tượng ở khu vực thành thị, nông thôn; đối với các hộ gia đình nghèo, hộ có thu nhập thấp, hộ có hoàn cảnh khó khăn; hộ gia đình nông dân ở vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo cần được miễn hoặc giảm nộp lệ phí và các khoản đóng góp khi đăng kí bất động sản;

- Quy định về đăng kí bất động sản trong Dự luật này cần quán triệt quan điểm nhất thể hóa việc đăng kí quyền sở hữu bất động sản là nhà, các công trình xây dựng trên đất và quyền sử dụng đất trong một giấy chứng nhận. Điều này có nghĩa là việc đăng kí hiện trạng, lí lịch pháp lí của bất động sản và đăng kí về quyền đối với bất động sản cần được thực hiện trong một mẫu giấy chứng nhận; không nên quy định có 2 loại giấy chứng nhận việc đăng kí bất động sản;

- Các quy định về đăng kí bất động sản của Dự luật này cần phù hợp với luật pháp quốc tế và các điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam kí kết hoặc tham gia;

- Dự thảo luật đăng kí bất động sản cần hướng vào việc xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về bất động sản thống nhất không chỉ phục vụ cho công tác quản lí nhà nước về bất động sản mà còn góp phần vào việc minh bạch hóa các hoạt động của thị trường bất động sản và công chúng dễ dàng tra cứu, tiếp cận;

- Dự thảo luật đăng kí bất động sản cũng cần tính đến việc củng cố và hoàn thiện hệ thống cơ quan đăng kí bất động sản có đủ khả

năng giải quyết các đòi hỏi của xã hội trong lĩnh vực đăng kí tài sản là bất động sản;

## **2. Kiến nghị một số giải pháp thực hiện**

- Rà soát, đánh giá các quy định hiện hành về đăng kí bất động sản nhằm phát hiện những nội dung mâu thuẫn, chồng chéo, những “khoảng trống” để sửa đổi, bổ sung các quy định mới trong Dự thảo luật kinh doanh bất động sản;

- Đánh giá thực trạng công tác đăng kí bất động sản nhằm chỉ ra những hạn chế, tồn tại để nghiên cứu, đề xuất các giải pháp khắc phục;

- Nghiên cứu, tham khảo pháp luật của các nước về đăng kí bất động sản nhằm tìm ra những bài học kinh nghiệm phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của Việt Nam để chuyển tải thành các quy định trong Dự thảo luật kinh doanh bất động sản;

- Xây dựng nội dung Dự thảo luật đăng kí bất động sản cần đặt trong quá trình đối chiếu, so sánh với các quy định của các đạo luật chuyên ngành như Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở, Bộ luật dân sự và Luật bảo vệ và phát triển rừng v.v. nhằm đảm bảo sự thống nhất, tương thích của hệ thống pháp luật về bất động sản nói chung và hệ thống pháp luật về đăng kí bất động sản nói riêng;

- Rà soát, đánh giá hệ thống hồ sơ, thông tin về bất động sản hiện có nhằm phát hiện ra những nội dung chưa phù hợp để có những sửa đổi, bổ sung kịp thời đồng thời có lộ trình để “tin học hóa” hệ thống hồ sơ lưu trữ thông tin về bất động sản./.

(1).Xem: GS. Matsumoto Tsuneo - Tham luận tại Hội thảo pháp luật về đăng kí bất động sản do Bộ tư pháp và cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) tổ chức tại Hà Nội, ngày 10 -12 tháng 1 năm 2007.