

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT**

PHAN THỊ VÂN

**SO SÁNH PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ
BẤT ĐỘNG SẢN GIỮA VIỆT NAM VÀ
CỘNG HÒA LIÊN BANG ĐỨC**

Chuyên ngành : Luật quốc tế

Mã số : 60 38 60

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2012

**Công trình được hoàn thành
tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

Người hướng dẫn khoa học: TS. Vũ Đức Long

Phản biện 1:

Phản biện 2:

**Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn, họp tại
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.**

Vào hồi giờ, ngày tháng năm 2012.

MỤC LỤC CỦA LUẬN VĂN

	Trang		Trang
<i>Trang phụ bìa</i>			
<i>Lời cam đoan</i>			
<i>Mục lục</i>			
MỞ ĐẦU	1		
Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN	7		
1.1. Khái niệm đăng ký bất động sản	7		
1.1.1. Khái niệm	7		
1.1.2. Lịch sử về đăng ký bất động sản trên thế giới	10		
1.1.3. Mục đích đăng ký bất động sản	12		
1.2. Đặc điểm của đăng ký bất động sản	14		
1.2.1. Thẩm quyền đăng ký	14		
1.2.2. Giá trị của việc đăng ký	16		
1.2.3. Tính chất của việc đăng ký	16		
1.2.4. Tính công khai hóa của thông tin đăng ký bất động sản	18		
1.3. Vai trò, ý nghĩa của việc đăng ký bất động sản	19		
1.3.1. Đối với người dân	19		
1.3.2. Đối với hoạt động quản lý nhà nước	20		
1.3.3. Đối với thị trường bất động sản	22		
1.4. Khái quát sự hình thành và phát triển của pháp luật Việt Nam về đăng ký bất động sản	23		
Chương 2: PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG MỐI TƯƠNG QUAN VỚI PHÁP LUẬT CỘNG HÒA LIÊN BANG ĐỨC	27		
2.1. Một vài nét về quy định đăng ký bất động sản trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức	27		
2.2. Quy định về đăng ký bất động sản trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức	28		
2.2.1. Về mô hình và thẩm quyền cơ quan đăng ký	28		
2.2.2. Về đối tượng đăng ký	37		
2.2.3. Về hiệu lực của việc đăng ký	43		
		2.2.4. Về việc cung cấp thông tin	50
		2.2.5. Về nguyên tắc thực hiện đăng ký	57
		2.2.6. Về nội dung đăng ký bất động sản	60
		2.3. Nhận xét, đánh giá chung về hệ thống pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam và Cộng hòa Liên bang Đức	75
		2.3.1. Về hệ thống pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam	76
		2.3.2. Về pháp luật đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức	80
		Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRÊN CƠ SỞ THAM KHẢO PHÁP LUẬT CỘNG HÒA LIÊN BANG ĐỨC	82
		3.1. Mục tiêu hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản	82
		3.1.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước	82
		3.1.2. Xây dựng pháp luật về đăng ký bất động sản đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật Việt Nam, gắn với mục tiêu cải cách hành chính	83
		3.1.3. Đảm bảo sự tương thích giữa quy định của pháp luật Việt Nam với các nước trong khu vực và trên thế giới	83
		3.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản	84
		3.2.1. Hoàn thiện thủ tục đăng ký bất động sản	84
		3.2.2. Xây dựng bộ hồ sơ đầy đủ về tình trạng pháp lý của bất động sản	85
		3.2.3. Hạn chế sự can thiệp của các cơ quan hành chính vào thủ tục xác lập quyền dân sự về bất động sản của người dân	86
		3.3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản	87
		3.3.1. Xây dựng Luật đăng ký bất động sản - một đạo luật thống nhất quy định về đăng ký bất động sản	88
		3.3.2. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của luật nội dung có liên quan đến đăng ký bất động sản nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật	95
		KẾT LUẬN	99

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO
PHỤ LỤC

101
105

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hoạt động đăng ký bất động sản có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch, ngăn ngừa tranh chấp và cung cấp chứng cứ để giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực này thông qua cơ chế công khai và minh bạch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các quyền khác liên quan đến bất động sản của cá nhân và tổ chức, từ đó góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Trong những năm vừa qua, mặc dù Nhà nước Việt Nam đã có nhiều cố gắng trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản nhằm tạo hành lang pháp lý cho việc thực hiện đăng ký bất động sản nhưng pháp luật về lĩnh vực này còn tồn tại nhiều bất cập:

- Đến thời điểm hiện nay vẫn chưa có một đạo luật riêng về đăng ký bất động sản. Các quy định về đăng ký bất động sản nằm rải rác trong các văn bản pháp luật khác nhau như: Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Kinh doanh bất động sản cùng các văn bản hướng dẫn thi hành các đạo luật nêu trên;

- Nhiều quy định tại các văn bản luật nêu trên còn tản mạn, mâu thuẫn, chồng chéo với nhau dẫn đến những khó khăn, phiền toái không chỉ cho người dân mà còn cho cả các cơ quan thực thi pháp luật;

- Pháp luật về đăng ký bất động sản chưa đồng bộ, còn thiếu một số quy định cần thiết về quy trình đăng ký, đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo thỏa thuận và một số quyền khác về bất động sản. Ngoài ra, pháp luật về lĩnh vực nêu trên cũng còn một số quy định đã lỗi thời, không còn phù hợp với tình hình thực tế, cần được kịp thời sửa đổi, bổ sung.

Những bất cập nêu trên của pháp luật về đăng ký bất động sản đã gây ra không ít khó khăn, vướng mắc cho cá nhân, tổ chức trong quá trình thực hiện:

- Về phía người dân: Thực tế cho thấy, cá nhân, tổ chức phải lập nhiều bộ hồ sơ, đến nhiều cơ quan để yêu cầu đăng ký và tuân thủ nhiều quy trình đăng ký khác nhau, đồng thời phải nộp nhiều loại lệ phí và được cấp nhiều giấy chứng nhận đăng ký đối với một giao dịch có chung đối tượng là bất động sản, trong khi đất đai và tài sản gắn liền với đất là một thể thống nhất và thường là đối tượng không tách rời trong các giao dịch về bất động sản;

- Về phía Nhà nước: xuất phát từ chỗ người dân không hưởng ứng việc đăng ký, do đó các giao dịch "ngầm" tiếp tục phát sinh. Trong thời gian cuối năm 2003, hầu hết những báo cáo về thị trường bất động sản của cơ quan quản lý hoặc điều tra xã hội học đều nói rằng "thị trường ngầm" đang chiếm ở mức từ 50% đến 80%. Điều này dẫn đến tình trạng mặc dù thị trường bất động sản ngày càng phát triển, nhưng Nhà nước chưa kiểm soát được đầy đủ các diễn biến của thị trường. Ngoài ra, Nhà nước không có đủ thông tin để giải quyết các khiếu kiện về bất động sản (theo thống kê của Tòa án nhân dân tối cao, trong quý I năm 2008, tòa thụ lý 11045 vụ tranh chấp về bất động sản nhưng số vụ đã giải quyết là 2355 vụ, như vậy các vụ đã giải quyết chỉ chiếm 21% các vụ đã thụ lý), trong đó riêng khiếu kiện về đất đai chiếm khoảng 70%, đồng thời gặp khó khăn trong việc phòng ngừa, chống tham nhũng cũng như thất thu thuế.

Do sự không ổn định về tổ chức cơ quan đăng ký (do những thay đổi thường xuyên về thẩm quyền đăng ký tại các văn bản quy phạm pháp luật hoặc do sự phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về chức năng, nhiệm vụ của cơ quan chịu trách nhiệm giúp Ủy ban thực hiện công tác này) dẫn đến hệ quả là hồ sơ được quản lý không thống nhất, thông tin về giao dịch bất động sản không tập trung, bị gián đoạn. Nhà nước tốn kém nhiều chi phí cho mỗi lần thay đổi về hệ thống cơ quan đăng ký giao dịch bất động sản;

- Đối với nền kinh tế - xã hội: Theo xếp hạng của tập đoàn quản lý tiền tệ và bất động sản Jones Lang LaSalle của Hoa Kỳ, Việt Nam đứng

ở cuối bảng xếp hạng 56 trên 56 nước trong vùng lãnh thổ Châu Á - Thái Bình Dương năm 2006 về tính minh bạch của thị trường bất động sản. Với thứ hạng thấp như vậy, Việt Nam khó có thể có thị trường bất động sản lành mạnh, có sức thúc đẩy sự phát triển kinh tế, từ đó khó thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản để phát triển nền kinh tế đất nước.

Trước tình hình trên, việc xây dựng một văn bản pháp lý thống nhất mang tầm Luật về đăng ký bất động sản là hết sức cần thiết. Dự án Luật Đăng ký bất động sản được đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội khóa XI (2002-2007), Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội khóa XII (2007-2011). Tuy nhiên, trong hai năm 2005 và 2008, dự án Luật Đăng ký bất động sản mặc dù đã hai lần được Chính phủ thông qua và trình Ủy ban thường vụ Quốc hội nhưng cho đến thời điểm này, Quốc hội vẫn chưa cho ý kiến đối với dự án luật này. Nguyên nhân của tình trạng này đó là do khi xây dựng luật, một mặt chúng ta thiếu một nền tảng lý luận vững chắc và thống nhất về đăng ký bất động sản, đặc biệt là trong pháp luật thực định nên có nhiều luồng ý kiến khác nhau liên quan đến việc xây dựng dự án luật. Mặt khác, trong quá trình soạn thảo luật còn phát sinh không ít vấn đề gây tranh luận như đối tượng, phạm vi đăng ký, giá trị pháp lý của việc đăng ký, bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, v.v...

Trong bối cảnh như vậy, việc nghiên cứu pháp luật đăng ký bất động sản tại Việt Nam trên cơ sở phân tích, so sánh các quy định của pháp luật hiện hành với pháp luật đăng ký bất động sản của một số quốc gia tiêu biểu là cần thiết để thấy được những nét tương đồng và khác biệt trong tư duy pháp lý cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật của Việt Nam và thế giới, tham khảo kinh nghiệm của các nước trên thế giới trong lĩnh vực đăng ký bất động sản, qua đó hoàn thiện các quy định của pháp luật đăng ký bất động sản đang là yêu cầu cấp bách về lý luận và thực tiễn. Việc nghiên cứu đề tài "*So sánh pháp luật về đăng ký bất động sản giữa Việt Nam và Cộng hòa Liên bang Đức*" góp phần thực hiện mục tiêu trên.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Theo tìm hiểu bước đầu của học viên, hiện nay ở Việt Nam đã có một số công trình nghiên cứu về lý luận và thực tiễn xung quanh pháp luật về đăng ký bất động sản của Việt Nam như: "*Cơ sở lý luận và thực tiễn của chế độ đăng ký bất động sản tại Việt Nam*", đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ của Bộ Tư pháp, năm 2004; "*Đăng ký bất động sản - thực tiễn và phương hướng hoàn thiện*", Luận văn thạc sĩ luật học của Phạm Thị Kim Hiền, năm 2001 (Cao học Việt - Pháp khóa I, 1998-2001); "*Thống nhất pháp luật về đăng ký bất động sản*", Luận văn thạc sĩ luật học của Nguyễn Ngọc Tú, (Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2007); "*Pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam và Nhật Bản - Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật Việt Nam*", Luận văn thạc sĩ luật học của Nguyễn Thị Thu Hằng (Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2009)... Bên cạnh đó, có rất nhiều các bài báo, bài nghiên cứu được đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng trao đổi về nhiều nội dung liên quan đến đăng ký bất động sản như: giá trị pháp lý của việc đăng ký, thủ tục đăng ký, sự cần thiết xây dựng Luật Đăng ký bất động sản, phương hướng hoàn thiện pháp luật đăng ký bất động sản... nhưng chưa có công trình nào nghiên cứu pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam trong tương quan so sánh với pháp luật đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức.

3. Phạm vi nghiên cứu đề tài

Vấn đề đăng ký bất động sản chịu sự điều chỉnh của một hệ thống các quy định pháp luật, bao gồm các quy định về thủ tục hành chính, tổ chức bộ máy, thuế, tố tụng... Trong khuôn khổ của luận văn thạc sĩ, học viên tập trung nghiên cứu, phân tích, so sánh các quy định về đăng ký bất động sản của Việt Nam trong Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành với các quy định về đăng ký bất động sản trong Luật đăng ký bất động sản Cộng hòa Liên bang Đức. Trên cơ sở đó đề xuất những ý kiến tiếp thu, vận dụng những kinh nghiệm xây dựng pháp luật về đăng ký bất động sản ở Cộng hòa Liên bang Đức phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh Việt Nam nhằm hoàn thiện quy định pháp luật nước ta trong lĩnh vực này.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu đề tài

Luận văn được nghiên cứu và hoàn thiện trên cơ sở phương pháp luận của Chủ nghĩa Mác - Lênin về chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Một số phương pháp khác cũng được sử dụng một cách hợp lý trong quá trình nghiên cứu, giải quyết vấn đề của luận văn như phương pháp lịch sử, phân tích, tổng hợp, chứng minh,...

Đặc biệt, luận văn chủ yếu được nghiên cứu dưới góc độ luật so sánh: tức là phương pháp phân tích, so sánh các quy định về đăng ký bất động sản của Việt Nam và các quy định về đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức để thấy những điểm tương đồng cũng như khác biệt giữa hai hệ thống pháp luật khi quy định về cùng một vấn đề.

Việc sử dụng phương pháp so sánh luật trong việc nghiên cứu đề tài giúp cho người nghiên cứu có cái nhìn toàn diện cũng như qua đó đưa ra bức tranh toàn cảnh về đăng ký bất động sản của pháp luật nước mình và pháp luật trên thế giới; thông qua so sánh luật nhằm mục tiêu tìm giải pháp cải cách pháp luật quốc gia cũng như trên cơ sở tham khảo pháp luật nước ngoài nhằm hài hòa hóa pháp luật và nhất thể hóa pháp luật trong lĩnh vực đăng ký bất động sản.

5. Mục đích, nhiệm vụ của việc nghiên cứu đề tài

Mục đích của việc nghiên cứu đề tài là làm sáng tỏ các quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký bất động sản trên cơ sở phân tích, so sánh các quy định về đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức, từ đó rút ra kết luận về những ưu điểm và hạn chế của pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam và kiến nghị phương pháp hoàn thiện.

Với mục đích nêu trên, nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài được xác định như sau:

Thứ nhất, làm rõ cơ sở khoa học lý luận về đăng ký bất động sản để có căn cứ xem xét, đánh giá thực trạng pháp luật.

Thứ hai, phân tích, đánh giá các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam trên cơ sở so sánh với các quy định về đăng ký bất động sản

trong pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức nhằm làm rõ những ưu điểm và thành công, những nhược điểm và hạn chế của chế định hiện hành.

Thứ ba, trên cơ sở phân tích, so sánh luật, kiến nghị phương hướng và giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản ở nước ta.

6. Những kết quả nghiên cứu mới của luận văn

Không chỉ đi sâu nghiên cứu các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về đăng ký bất động sản, luận văn còn đặt các quy định đó trong mối tương quan so sánh với quy định của pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức nhằm tìm ra điểm tương đồng, khác biệt giữa hai hệ thống. Trên cơ sở đó đề xuất tiếp thu những quy định tiên tiến, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội Việt Nam, góp phần hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành. Đây chính là đóng góp lớn nhất của Luận văn.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận chung về đăng ký bất động sản.

Chương 2: Pháp luật Việt Nam về đăng ký bất động sản trong mối tương quan với pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức.

Chương 3: Phương hướng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam trên cơ sở tham khảo pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Trong chương này, học viên nêu lên các vấn đề mang tính lý luận của đăng ký bất động sản như: khái niệm đăng ký bất động sản; đặc điểm

của đăng ký bất động sản; vai trò, ý nghĩa của việc đăng ký bất động sản; khái quát sự hình thành và phát triển của pháp luật về đăng ký bất động sản của Việt Nam, cụ thể như sau:

1.1. Khái niệm đăng ký bất động sản

Trên thực tế, hệ thống pháp luật Việt Nam chưa hình thành khái niệm chung về đăng ký bất động sản, thuật ngữ này được hiểu cụ thể trong từng văn bản khác nhau và theo các loại bất động sản khác nhau. Do đó, trong mục này, học viên khai thác từ góc độ khái niệm "đăng ký" và khái niệm "bất động sản" để đưa ra một định nghĩa ban đầu về hoạt động đăng ký bất động sản như sau: *Đăng ký bất động sản là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào Sổ đăng ký các thông tin về một bất động sản nhất định bao gồm cả thông tin về hiện trạng và các quyền gắn với bất động sản. Các quyền đối với bất động sản đó có thể có trước khi thông tin được ghi vào Sổ hoặc được xác lập sau khi cơ quan đăng ký ghi thông tin về bất động sản vào Sổ đăng ký theo quy định của pháp luật.*

1.2. Đặc điểm của đăng ký bất động sản

1.2.1. Thẩm quyền đăng ký bất động sản

Tùy thuộc vào điều kiện kinh tế - chính trị - xã hội của mỗi quốc gia mà các nước có quy định khác nhau về cơ quan đăng ký. Tuy nhiên, chủ thể có thẩm quyền thực hiện đăng ký bất động sản là các cơ quan nhà nước, thực hiện thông qua hành vi của cán bộ đăng ký. Ở Việt Nam, thẩm quyền đăng ký bất động sản thuộc hệ thống cơ quan Tài nguyên và môi trường; ở Cộng hòa Liên bang Đức cơ quan đăng ký lại thuộc hệ thống Tòa án.

1.2.2. Giá trị của việc đăng ký

Trên thế giới, giá trị của việc đăng ký bất động sản được xác lập theo hai hệ thống: đăng ký nhằm xác lập quyền (Cộng hòa Liên bang Nga) hoặc đăng ký tạo hiệu lực đối kháng với người thứ ba (Nhật Bản, Hàn Quốc, Đức...). Tùy thuộc vào quan điểm lập pháp của mỗi quốc gia mà

pháp luật mỗi nước có quy định khác nhau về giá trị pháp lý của việc đăng ký bất động sản.

1.2.3. Tính chất của việc đăng ký

Theo quy định của mỗi nước, việc đăng ký bất động sản có thể là tự nguyện hay bắt buộc. Tuy nhiên, dù tính chất của việc đăng ký ở mỗi quốc gia có thể quy định khác nhau nhưng việc đăng ký đều phải thực hiện theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và mục tiêu mà các quốc gia hướng đến là xây dựng một hệ thống đăng ký đơn giản, thuận tiện, đảm bảo an toàn, gần gũi với người dân.

1.2.4. Tính công khai hóa của thông tin đăng ký bất động sản

Cung cấp thông tin là mục tiêu quan trọng của tất cả các hệ thống đăng ký bất động sản trên thế giới. Do vậy, thông tin về hiện trạng và tình trạng pháp lý của bất động sản đã đăng ký tại các cơ quan có thẩm quyền đều được lưu giữ và cung cấp công khai cho các tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Pháp luật về đăng ký của các nước khẳng định quyền được tiếp cận thông tin về bất động sản của các tổ chức, cá nhân trong sổ đăng ký và trong sơ sở dữ liệu được lưu giữ tại cơ quan đăng ký.

1.3. Vai trò, ý nghĩa của việc đăng ký bất động sản

1.3.1. Đối với người dân

Hoạt động đăng ký bất động sản có vai trò và ý nghĩa quan trọng trong việc công khai và minh bạch tình trạng pháp lý của bất động sản, trong đó nổi bật là quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, giúp cho cá nhân, tổ chức có nguồn thông tin cần thiết để xem xét, quyết định trước khi tiến hành các giao dịch về bất động sản, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

1.3.2. Đối với hoạt động quản lý nhà nước

Đăng ký bất động sản giúp phục vụ tốt yêu cầu thông tin để Nhà nước kịp thời nắm chắc tình hình bất động sản và diễn biến trong sử

dụng, chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Ngoài ra, thông qua đăng ký còn giúp Nhà nước theo dõi đầy đủ sự chuyển dịch của bất động sản để thu thuế và có điều kiện để quản lý tốt hơn thị trường bất động sản; có thêm biện pháp phòng chống các hiện tượng tiêu cực, tham nhũng trong việc giao đất, cho thuê đất...

1.3.3. Đối với thị trường bất động sản

Lợi ích của việc đăng ký bất động sản đem lại chính là sự minh bạch của các hoạt động trên thị trường bất động sản, qua đó hạn chế những tranh chấp, rủi ro trong việc xác lập các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản, bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình và tránh thất thu ngân sách nhà nước (do không thu được thuế, phí, lệ phí từ các giao dịch liên quan đến bất động sản). Một hệ thống đăng ký thống nhất bất động sản có thể giải quyết được các bất cập này và thúc đẩy thị trường bất động sản hoạt động một cách chính quy và an toàn. Thị trường bất động sản chính quy, công khai sẽ cho phép chủ sở hữu, những người có quyền sử dụng bất động sản sử dụng, khai thác bất động sản một cách hợp lý, tạo điều kiện cho việc đưa ra các thiết chế quản lý thị trường bất động sản ổn định và hiệu quả.

1.4. Khái quát sự hình thành và phát triển của pháp luật Việt Nam về đăng ký bất động sản

Các quy định về cầm cố ruộng đất đã được quy định ngay từ thời kỳ phong kiến, trong các cổ luật như: Bộ luật Hồng Đức, Sắc dụ Minh Mạng thứ 20, tuy nhiên, các quy định về đăng ký bất động sản chưa được hình thành dù ở dạng sơ khai nhất.

Đến thời kỳ Pháp thuộc, các quy định về đăng ký bất động sản mới bắt đầu được hình thành và phát triển, nhưng vấn đề đăng ký bất động sản nhưng phải đến khi Luật đất đai năm 2003 ra đời thì vấn đề đăng ký xác lập quyền đối với đất đai và việc công khai hóa thông tin về tình trạng pháp lý của đất đai mới được đề cập. Tuy nhiên, cho đến nay, vấn đề đăng ký bất động sản của Việt Nam vẫn chưa được quy định trong

một đạo luật riêng mà vẫn nằm rải rác trong các luật chuyên ngành. Mặc dù các quy định hiện hành đã tạo được khung pháp lý khá đầy đủ cho hoạt động đăng ký bất động sản nhưng tình trạng tản mát này dẫn đến quy định chồng chéo, có khi mâu thuẫn nhau về trình tự, thủ tục đăng ký.

Chương 2

PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG MỐI TƯƠNG QUAN VỚI PHÁP LUẬT CỘNG HÒA LIÊN BANG ĐỨC

2.1. Một vài nét về quy định đăng ký bất động sản trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức

Trong mục này, học viên đưa ra những nét cơ bản nhất về pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam và Cộng hòa Liên bang Đức, quan điểm lập pháp của mỗi quốc gia, từ đó, phân tích các điểm giống và khác nhau trong hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản tại mục 2.2.

2.2. Quy định về đăng ký bất động sản trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức

2.2.1. Về mô hình và thẩm quyền cơ quan đăng ký

- Pháp luật Việt Nam quy định mô hình đăng ký phân tán theo địa giới hành chính. Có thể thấy hệ thống cơ quan đăng ký bất động sản của Việt Nam có những đặc điểm sau đây:

Thứ nhất, hiện tồn tại song song hai hệ thống cơ quan thực hiện đăng ký bất động sản đó là: hệ thống cơ quan hành chính nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) đứng ra xác lập và công nhận quyền của người sử dụng đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hệ thống cơ quan đăng ký là tổ chức dịch vụ công (các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hiện nay). Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất

và biến động về quyền sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

Thứ hai, cơ quan đăng ký bất động sản hiện nay đang thực hiện đăng ký bất động sản ở hai nội dung: đăng ký hiện trạng bất động sản và đăng ký quyền.

Pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức quy định thẩm quyền đăng ký bất động sản ở Cộng hòa Liên bang Đức thuộc về hệ thống Tòa án khu vực được xác định theo địa hạt quản lý. Hệ thống đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức tách biệt với hệ thống đăng ký, quản lý hiện trạng của bất động sản, cơ quan đăng ký bất động sản không thực hiện việc đăng ký hiện trạng vật lý của bất động sản. Cơ quan đăng ký bất động sản chỉ *thực hiện đăng ký các quyền* liên quan đến bất động sản nhằm công khai hóa các quyền này.

Nhận xét: Có thể thấy điểm khác nhau cơ bản về mô hình cơ quan đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức so với Việt Nam, đó là sự thống nhất về tổ chức và sự tập trung về thẩm quyền. Ở Cộng hòa Liên bang Đức, việc đăng ký được tập trung tại một cơ quan có thẩm quyền là Tòa án khu vực nơi có bất động sản và cơ quan đăng ký có thẩm quyền đăng ký theo địa hạt. Trong khi đó, cơ quan đăng ký bất động sản của Việt Nam còn có sự phân tán về thẩm quyền đăng ký (phân theo cấp hành chính) tùy thuộc vào tư cách chủ thể có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản đó.

2.2.2. Về đối tượng đăng ký

- Pháp luật Việt Nam chưa có một đạo luật riêng quy định tổng thể các nội dung về đăng ký bất động sản trong đó có nội dung về bất động sản là đối tượng phải đăng ký nên việc xác định bất động sản nào là đối tượng đăng ký phải dựa trên cơ sở các quy định của pháp luật chuyên ngành.

Qua nghiên cứu pháp luật hiện hành của Việt Nam trong lĩnh vực này cho thấy, hiện có các bất động sản sau đây thuộc diện đăng ký theo

quy định của pháp luật: Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng.

- Luật về thủ tục đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức có quy định hạn chế hơn về phạm vi đối tượng đăng ký, cụ thể là chỉ điều chỉnh việc đăng ký các quyền liên quan đến hai loại tài sản là *đất và công trình xây dựng*.

Nhận xét: Như vậy, khi xem xét bất động sản là đối tượng đăng ký theo pháp luật Việt Nam và pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức ta nhận thấy những điểm khác biệt sau:

Thứ nhất, phạm vi đối tượng là bất động sản được đăng ký của Cộng hòa Liên bang Đức hẹp hơn so với quy định của pháp luật Việt Nam. Nếu như theo quy định của pháp luật Việt Nam thì đất đai, nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng, cây lâu năm đều thuộc đối tượng đăng ký bất động sản thì theo pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức chỉ có đất đai và công trình xây dựng là đối tượng đăng ký. Đối tượng đăng ký là công trình xây dựng ở đây là công trình xây dựng dạng nhà, và chủ sở hữu có thể yêu cầu lập tờ địa bạ riêng về nhà.

Thứ hai, việc xác định đối tượng đăng ký của pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức được quy định rõ, trong khi đó, pháp luật Việt Nam còn có sự hiểu chung chung, chưa rõ ràng và không thống nhất.

2.2.3. Về giá trị pháp lý của việc đăng ký

- Các văn bản pháp luật về đăng ký bất động sản của Việt Nam chưa có điều khoản nào quy định cụ thể về "*giá trị pháp lý của đăng ký bất động sản*". Tuy nhiên, qua nghiên cứu các văn bản pháp luật hiện hành, có thể thấy rằng pháp luật Việt Nam quy định về giá trị pháp lý của đăng ký bất động sản không theo một hệ thống nào trên thế giới mà có sự đan xen của hai loại giá trị pháp lý. Điều này, có nghĩa đăng ký bất động sản vừa có giá trị xác lập quyền, vừa có giá trị đối kháng với người thứ ba.

Cụ thể, đối với đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì đăng ký bất động sản là cơ sở làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với bất động sản; đăng ký đối với bất động sản là nhà ở, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất không có giá trị xác lập quyền mà chỉ có giá trị công khai hóa thông tin và đối kháng với người thứ ba.

- Theo quy định của pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức thì việc đăng ký bất động sản không có giá trị xác lập quyền, nó chỉ có giá trị pháp lý đối với người thứ ba. Luật về thủ tục đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức không quy định cụ thể về giá trị pháp lý của việc đăng ký, mà quy định gián tiếp thông qua thứ tự ưu tiên của các quyền đã đăng ký.

- Nhận xét: do pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức thừa nhận sở hữu tư nhân đối với đất đai và công trình xây dựng, đồng thời thừa nhận việc xác lập, chuyển dịch quyền sở hữu được thực hiện trên cơ sở tự do ý chí của chủ thể, nên trong hệ thống đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức, việc đăng ký không phải là điều kiện để xác lập quyền đối với bất động sản. Việc đăng ký chỉ có giá trị công khai hóa thông tin về quyền đối với bất động sản, qua đó xác định hiệu lực đối kháng với người thứ ba, đồng thời là căn cứ xác định thứ tự ưu tiên giữa các quyền đối với bất động sản giữa các chủ thể khác nhau.

Trong khi đó, tại Việt Nam, do có nhiều văn bản chuyên ngành quy định về bất động sản và giới hạn theo loại tài sản trên cơ sở thừa nhận của nhà nước đất đai thuộc sở hữu toàn dân, còn nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng thuộc sở hữu tư nhân nên đối với mỗi loại bất động sản, việc đăng ký có giá trị pháp lý khác nhau. Đối với đất đai, đăng ký có ý nghĩa xác lập quyền. Đối với nhà ở, việc "đăng ký" chỉ có giá trị là điều kiện để đưa nhà ở vào giao dịch (Điều 91 Luật Nhà ở).

2.2.4. Về việc cung cấp thông tin

- Ở Việt Nam, các thông tin được cung cấp cho người có nhu cầu tìm hiểu là các **thông tin về giao dịch đã được đăng ký có hiệu lực và đã được lưu giữ trong hồ sơ địa chính**. Với phương thức đăng ký bất động sản ở nước ta hiện nay chủ yếu bằng phương thức giấy, việc áp dụng công nghệ thông tin chưa nhiều, cộng với mô hình đăng ký phân cấp thì các thông tin được cung cấp cho người tìm hiểu rất khó cập nhật được tình hình mới nhất của bất động sản. Hệ thống thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản chưa đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ do không được cập nhật thường xuyên, liên tục và không được lưu giữ đầy đủ qua các giai đoạn phát triển của lịch sử.

- Ở Cộng hòa Liên bang Đức, thông tin cung cấp cho người tìm hiểu không chỉ là **thông tin trong sổ địa bạ và các Văn bằng mà cả "các đơn đề nghị đăng ký nhưng chưa được thực hiện"**. Những thông tin này giúp người tìm hiểu có thể nắm bắt được tình trạng pháp lý một cách cập nhật và đầy đủ nhất.

- Nhận xét: phạm vi cung cấp thông tin của Việt Nam so với Cộng hòa Liên bang Đức còn có nhiều hạn chế, ảnh hưởng đến ý nghĩa thực tế của việc công khai hóa thông tin.

2.2.5. Về nguyên tắc thực hiện đăng ký

- Theo pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam, quyền sử dụng đất và các giao dịch về quyền sử dụng đất thuộc trường hợp đăng ký bắt buộc; đối với các bất động sản khác là nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất, Nhà nước Việt Nam ghi nhận quyền sở hữu và việc đăng ký chỉ được thực hiện khi có yêu cầu của chủ sở hữu tài sản.

- Pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức: Luật về thủ tục đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức quy định cơ chế đăng ký tự nguyện, cơ quan đăng ký không được tự ý thực hiện việc đăng ký.

- Nhận xét: Hệ thống đăng ký bất động sản ở Việt Nam có sự kết hợp giữa hai nguyên tắc thực hiện đăng ký là nguyên tắc đăng ký tự

nguyên và nguyên tắc đăng ký bắt buộc. Đây chính là kết quả của việc xác định mục đích đăng ký vừa phục vụ hoạt động quản lý nhà nước vừa nhằm mục đích công khai hóa thông tin. Tuy nhiên, hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam hiện nay chưa thực sự nhận được sự hưởng ứng của người dân. Trong khi đó, hệ thống đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức nói riêng và hệ thống đăng ký bất động sản theo cơ chế tự nguyện của một số nước trên thế giới nói chung, mặc dù pháp luật không quy định bắt buộc phải đăng ký nhưng hoạt động đăng ký ở đây đã trở nên rất phổ biến. Người dân có thói quen đi đăng ký và trước khi tham gia giao dịch thường tìm hiểu nắm bắt thông tin về bất động sản là đối tượng giao dịch thông qua cơ quan đăng ký bất động sản.

2.2.6. Về nội dung đăng ký bất động sản

- Tại Việt Nam hiện nay, pháp luật về đăng ký bất động sản tập trung quy định hai nội dung chủ yếu là đăng ký lần đầu để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký các giao dịch, hợp đồng về quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, pháp luật cũng có quy định nội dung đăng ký hiện trạng bất động sản.

- Pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức không quy định việc đăng ký hiện trạng vật lý của bất động sản. Cơ quan địa chính chuyên thực hiện hoạt động mang tính kỹ thuật như: đo đạc, phân thửa, lập bản đồ, vị trí, kết cấu, đặc điểm... của bất động sản để quản lý hoàn toàn tách biệt với hệ thống cơ quan đăng ký bất động sản. Cơ quan đăng ký bất động sản chỉ thực hiện đăng ký các quyền liên quan đến bất động sản nhằm công khai hóa các quyền này. Các quyền liên quan đến đất đai và công trình xây dựng là đối tượng của việc đăng ký bất động sản được quy định một cách rộng rãi trong hệ thống đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức.

- Nhận xét: theo quy định pháp luật Việt Nam thì đăng ký hiện trạng là nội dung bắt buộc phải đăng ký còn pháp luật về đăng ký bất động sản

của Cộng hòa Liên bang Đức không xem việc đăng ký hiện trạng là một nội dung của đăng ký bất động sản. Thông tin về hiện trạng của bất động sản chỉ được cơ quan đăng ký ghi nhận để qua đó xác định được chính xác tài sản là đối tượng của các quyền được đăng ký. Về phạm vi các quyền được đăng ký, pháp luật Cộng hòa Liên bang Đức quy định các quyền đối với bất động sản được đăng ký theo yêu cầu của người đăng ký. Các quyền được đăng ký không phân biệt loại quyền và được đăng ký theo thủ tục quy định trong Luật về thủ tục đăng ký bất động sản. Trong khi đó, theo Bộ luật Dân sự 2005 của Việt Nam, quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và các "quyền khác" của người không phải là chủ sở hữu đối với bất động sản cũng được đăng ký nhưng pháp luật chưa quy định cụ thể trình tự, thủ tục thực hiện như thế nào.

2.3. Nhận xét, đánh giá chung về hệ thống pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam và Cộng hòa Liên bang Đức

* Một số nhận xét cơ bản về hệ thống pháp luật đăng ký bất động sản của Việt Nam như sau:

- Các quy định về đăng ký bất động sản phân tán trong nhiều đạo luật khác nhau như: Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở 2005, Luật Bảo vệ và phát triển rừng 2004, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản 2009, các văn bản hướng dẫn thi hành.;

- Các quy định về đăng ký bất động sản còn thiếu sự đồng bộ, thống nhất trong một số nội dung cơ bản như quy định về giá trị pháp lý của việc đăng ký, quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu của các loại động sản, quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch về bất động sản...

- Chưa có sự tách bạch giữa hoạt động quản lý nhà nước và hoạt động dân sự, kinh tế trong đăng ký bất động sản. Hiện nay, trong hoạt động đăng ký bất động sản chưa có sự phân định rạch ròi giữa việc đăng ký như là một hoạt động thực hiện thủ tục hành chính về quản lý đất đai

của Nhà nước và việc thực hiện hoạt động đăng ký bất động sản như là một hoạt động dịch vụ công nhằm phục vụ người dân thực hiện các quyền dân sự của mình đối với bất động sản.

- Hoạt động đăng ký bất động sản vẫn chưa đáp ứng các yêu cầu cải cách hành chính như: thẩm quyền đăng ký phân theo cấp hành chính và theo chủ thể, nhiều trường hợp cơ quan đăng ký gây phiền hà, sách nhiễu,...

* Một số nhận xét về pháp luật đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức như sau:

- Đã có một đạo luật riêng quy định thống nhất các nội dung liên quan đến đăng ký bất động sản. Cộng hòa Liên bang Đức đã ban hành Luật về thủ tục đăng ký bất động sản từ năm 1897 và được sửa đổi nhiều lần, trong đó lần sửa đổi, bổ sung năm 2004 (ngày 09 tháng 12 năm 2004). Đây được coi là luật về thủ tục quy định những nội dung quan trọng về cơ chế và thiết chế đăng ký bất động sản như: Cơ quan đăng ký, công chức quản lý văn bằng, lập danh mục, lưu giữ và cung cấp thông tin, thứ tự đăng ký, ghi chú thứ bậc, người có quyền yêu cầu đăng ký...

- Việc đăng ký đối với bất động sản được thực hiện nhằm mục đích công khai hóa các quyền, lợi ích liên quan đến bất động sản, qua đó tạo điều kiện thuận tiện cho cá nhân, tổ chức khi tiến hành giao dịch liên quan đến bất động sản; đồng thời xác định thứ tự ưu tiên giữa các quyền liên quan đến bất động sản trên cơ sở việc thực hiện đăng ký. Hệ thống đăng ký bất động sản Cộng hòa Liên bang Đức không có giá trị xác lập quyền.

- Thực hiện đăng ký các quyền đối với bất động sản, đặc biệt, việc đăng ký quyền theo quy định của Luật về thủ tục đăng ký bất động sản chỉ thực hiện đối với các bất động sản có thực và đã tồn tại; không thực hiện đăng ký đối với các bất động sản chưa được hình thành, ví dụ: nhà chưa xây, v.v...

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRÊN CƠ SỞ THAM KHẢO PHÁP LUẬT CỘNG HÒA LIÊN BANG ĐỨC

3.1. Mục tiêu hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản

Việc hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản phải hướng đến những mục tiêu sau:

- Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đăng ký bất động sản phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước;

- Xây dựng pháp luật về đăng ký bất động sản đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật Việt Nam, gắn với mục tiêu cải cách hành chính;

- Đảm bảo sự tương thích giữa quy định của pháp luật Việt Nam với các nước trong khu vực và trên thế giới.

3.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản

Pháp luật về đăng ký bất động sản hoàn thiện theo các phương hướng sau:

Trước hết, cần hoàn thiện thủ tục đăng ký bất động sản: Một trong những đòi hỏi đối với việc đăng ký bất động sản hiện nay ở nước ta là cần một văn bản pháp lý quy định thống nhất và đầy đủ về trình tự, thủ tục đăng ký đối với tất cả các loại bất động sản, tránh tình trạng quy định phân tán, có khi chông chéo dẫn đến khó thực hiện đối với cả cơ quan thực hiện đăng ký lẫn người dân. Bên cạnh đó cần rà soát để loại bỏ những quy định pháp luật hiện hành với những thủ tục đăng ký rườm rà, bất hợp lý hiện đang cản trở sự phát triển của hệ thống đăng ký, gây phiền hà cho người dân.

Thứ hai, xây dựng bộ hồ sơ đầy đủ về tình trạng pháp lý của bất động sản: hiện nay, thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản được lưu giữ tại cơ quan đăng ký không thực sự đầy đủ. Những hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản trong nhiều trường hợp chưa

được đăng ký. Thực tế này dẫn đến sự thiếu tin cậy đối với các thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký, tình trạng pháp lý của bất động sản không được công khai hóa một cách đầy đủ cho người có nhu cầu tìm hiểu. Xây dựng bộ hồ sơ pháp lý đầy đủ là một trong những phương hướng để hoàn thiện pháp luật đăng ký với động sản qua đó một mặt đáp ứng yêu cầu quản lý Nhà nước đối với bất động sản, mặt khác đáp ứng yêu cầu công khai hóa thông tin của của thị trường bất động sản.

Thứ ba, hạn chế sự can thiệp của cơ quan hành chính vào thủ tục xác lập quyền dân sự về bất động sản của người dân: nên hiểu việc Nhà nước công nhận quyền đối với bất động sản cần giới hạn trong một số trường hợp mang tính đặc thù và cần được coi như là một trong các căn cứ để đăng ký bất động sản chứ bản thân sự công nhận không phải là đăng ký bất động sản như quan điểm của pháp luật nước ta hiện nay.

3.3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản

Trên cơ sở các mục tiêu, phương hướng đã đề ra ở trên và tham khảo các kinh nghiệm xây dựng pháp luật về đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức, Học viên xin đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam như sau:

3.3.1. Xây dựng Luật Đăng ký bất động sản - một đạo luật thống nhất quy định về đăng ký bất động sản.

Trong luật này phải giải quyết được những vấn đề sau đây:

- Xác định rõ các bất động sản là đối tượng đăng ký: Nếu quy định đăng ký đối với tất cả các loại bất động sản theo Bộ luật Dân sự là không khả thi, việc đăng ký sẽ quá tải và trong nhiều trường hợp không có ý nghĩa thực tế. Theo đó Luật này nên quy định về việc đăng ký đối với những tài sản có tính ổn định, có giá trị kinh tế cao và là đối tượng chủ yếu tham gia vào các giao dịch trên thị trường bất động sản như: đất đai, nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm.

- Quy định thống nhất việc đăng ký bất động sản có giá trị đối kháng với người thứ ba: mục tiêu cơ bản của đăng ký bất động sản là công khai,

minh bạch các quyền và giao dịch về bất động sản, đồng thời cần tôn trọng quyền tự do cam kết, thỏa thuận của các bên theo hướng quyền và giao dịch về bất động sản phải được xác lập và có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, không phụ thuộc vào việc có đăng ký hay không.

- Xây dựng mô hình cơ quan đăng ký tập trung, có thẩm quyền đăng ký theo địa hạt:

Thứ nhất, Luật Đăng ký bất động sản cần nghiên cứu xây dựng mô hình văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký tập trung các quyền đối với bất động sản bao gồm cả đất đai, nhà ở, công trình xây dựng trên đất, các giao dịch liên quan đến bất động sản trên cơ sở tách biệt với các hoạt động mang tính kỹ thuật liên quan đến hiện trạng bất động sản đó.

Thứ hai, các Văn phòng này được thành lập theo địa hạt và có thẩm quyền đăng ký mọi bất động sản tại địa hạt cho các chủ thể có yêu cầu. Quy định thẩm quyền đăng ký theo địa hạt là phù hợp vì việc đăng ký bất động sản được tập trung, thống nhất trên từng địa bàn, nhờ đó, thông tin về bất động sản cũng tập trung, thuận lợi cho việc quản lý và cung cấp thông tin về bất động sản. Ngoài ra, căn cứ vào nhu cầu đăng ký bất động sản của từng nơi, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ quyết định về việc thành lập Văn phòng đăng ký bất động sản, nhờ đó việc bố trí các Văn phòng sẽ hợp lý, tiết kiệm hơn so với thành lập đại trà theo cấp hành chính.

- Quy định về cơ chế liên thông giữa cơ quan đăng ký và cơ quan quản lý bất động sản: Tuy có sự độc lập về thẩm quyền giữa hệ thống cơ quan đăng ký và hệ thống cơ quan quản lý bất động sản nhưng Văn phòng đăng ký không hoạt động và tồn tại độc lập mà phải có mối liên hệ chặt chẽ với cơ quan quản lý về đất đai, xây dựng, rừng thông qua cơ chế trao đổi thông tin hướng tới mục tiêu thiết lập một bản lý lịch đầy đủ, hoàn chỉnh và chính xác về bất động sản, giúp nhà nước quản lý hiệu quả sự vận động và phát triển của thị trường bất động sản. Mối liên hệ này được thể hiện trong cả quá trình đăng ký và quá trình cung cấp thông tin về bất động sản.

- Xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung, thống nhất: Luật Đăng ký bất động sản nên có những quy định cụ thể để tạo hành lang pháp lý cho việc thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu cũng như cơ chế quản lý, khai thác nguồn dữ liệu về bất động sản. Hệ thống cơ sở dữ liệu được xây dựng tập trung, thống nhất sẽ là nguồn thông tin đáng tin cậy cho các tổ chức, cá nhân tham khảo trước khi tiến hành các giao dịch liên quan đến bất động sản, đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của mình, cũng như dự kiến được những rủi ro có thể gặp phải. Việc xây hệ thống cơ sở dữ liệu đầy đủ giúp thực hiện mục tiêu minh bạch hóa thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay.

3.3.2. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của luật nội dung có liên quan đến đăng ký bất động sản nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật

Để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa luật thủ tục và luật nội dung cũng như đảm bảo tính thống nhất giữa các văn bản pháp luật liên quan đến bất động sản và đăng ký bất động sản thì bên cạnh việc nghiên cứu ban hành Luật Đăng ký bất động sản cũng phải tính đến việc nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các văn bản pháp luật có liên quan về luật nội dung nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất như: Bộ luật Dân sự 2005, Luật đất đai và pháp luật khác có liên quan.

KẾT LUẬN

Mặc dù hệ thống đăng ký bất động sản của mỗi nước trên thế giới đều có những đặc điểm riêng, quy định khác nhau về các vấn đề cơ bản của hoạt động đăng ký, nhưng nhìn chung, các hệ thống đều hướng tới một mục tiêu chung là xây dựng hồ sơ pháp lý với đầy đủ các thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản; tạo sự minh bạch của thị trường bất động sản, qua đó hạn chế những tranh chấp, rủi ro trong việc xác lập các quyền, giao dịch liên quan đến bất động sản; tạo thuận lợi cho Nhà nước trong việc quản lý bất động sản.

Nhận thức được tầm quan trọng cũng như vai trò, ý nghĩa của hoạt động đăng ký bất động sản trong việc công khai và minh bạch hóa tình trạng pháp lý của bất động sản, trong đó nổi bật là quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, các quốc gia trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đã có sự quan tâm nhất định trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật cũng như tổ chức xây dựng hệ thống đăng ký bất động sản. Mặc dù chúng ta đã có những nỗ lực, cố gắng đáng kể trong việc hoàn thiện thể chế, song pháp luật về đăng ký bất động sản Việt Nam vẫn còn nhiều bất cập, trong đó, cần phải kể đến việc thiếu một đạo luật thống nhất điều chỉnh về đăng ký bất động sản, sự thiếu thống nhất giữa các quy định của luật nội dung và luật thủ tục (giữa Bộ luật Dân sự năm 2005 và các luật liên quan), sự phân định không rõ ràng về phạm vi điều chỉnh liên quan đến các nội dung đăng ký giữa các đạo luật chuyên ngành. Từ đó, dẫn đến sự thiếu đồng bộ, mâu thuẫn, chông chéo trong các quy định về cùng một vấn đề như: giá trị pháp lý, hiệu lực của đăng ký, mô hình tổ chức, quy trình đăng ký đối với các loại bất động sản.

Qua việc nghiên cứu đề tài "***So sánh pháp luật về đăng ký bất động sản giữa Việt Nam và Cộng hòa Liên bang Đức***" với việc làm rõ cơ sở khoa học, lý luận và thực tiễn của những quy định về đăng ký bất động sản trong pháp luật Việt Nam, bao gồm các quy định trong luật dân sự chung và các quy định trong pháp luật chuyên ngành, đặt trong mối tương quan so sánh với các quy định về đăng ký bất động sản trong luật dân sự và luật đăng ký bất động sản của Cộng hòa Liên bang Đức để thấy được những ưu điểm cũng như hạn chế của pháp luật hiện hành. Từ đó, chúng ta phân tích, đánh giá để rút ra kinh nghiệm phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và xu hướng lập pháp quốc gia, vận dụng vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đăng ký bất động sản Việt Nam trong thời gian tới. Hướng đến việc xây dựng một hệ thống đăng ký bất động sản Việt Nam tiên tiến, phù hợp điều kiện kinh tế, xã hội quốc gia cũng như tương thích với các hệ thống đăng ký bất động sản trong khu vực và trên thế giới.