MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ LUẬT HÓA ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN[1]

OLIVIER GOUSARD
Công chứng viên, Cộng hòa Pháp

1. Những vấn đề chung

Nước Pháp của chúng tôi có một hệ thống pháp luật về đăng ký đất đai rất rõ ràng và cụ thể vì thủ tục đăng ký đất đai đã được quy định hết sức chi tiết trong các văn bản quy phạm pháp luật. Việt Nam cũng cần đi theo hướng này. Ở Pháp, các thủ tục đăng ký bất động sản (đăng ký quyền, đăng ký các văn bản, hợp đồng) rất rõ ràng và chi tiết. Thực vậy, các thủ tục về đăng ký đất đai cụ thể tới cấp độ tên, mô tả địa chính… Chính vì thế tôi rất ủng hộ quan điểm xây dựng một văn bản pháp luật về các thủ tục đăng ký bất động sản. Chúng ta chỉ có thể có các thông tin về bất động sản được bảo mật khi chúng ta có các thông tin chi tiết nhất có thể.

Từ bài phát biểu của bà Hiền[2] tôi nhận thấy yêu cầu đặt ra là hệ thống đăng ký bất động sản phải phù hợp với Hiến pháp. Về điểm này, theo pháp luật của Pháp, hệ thống đăng ký bất động sản mà công chúng có thể yêu cầu cung cấp thông tin phải tôn trọng các quy định pháp luật của Nhà nước và tôn trọng các quyền tự do cá nhân. Hệ thống đăng ký đất đai phải cho phép cung cấp các thông tin có thật và giúp Nhà nước thu thuế hiệu quả. Nhiệm vụ đặt ra cho mỗi Nhà nước là phải đảm bảo nguồn thu ngân sách mà chìa khóa của công tác này chính là việc phải đảm bảo được việc thu thuế. Thực tế cho thấy, Nhà nước không thể thu thuế một cách công bằng nếu như hệ thống đăng ký đất đai không được tổ chức hợp lý. Quý vị đặt ra vấn đề liệu có nên bắt buộc phải đăng ký các quyền và các giao dịch đối với bất động sản hay không? Cá nhân tôi nghĩ rằng, tất cả các giao dịch đối với bất động sản đều phải được đăng ký. Nhà nước có quyền biết tất cả mọi cái mà công dân của mình sở hữu để từ đó tổ chức việc thu các loại thuế cần thiết. Chúng ta cần luôn phải tư duy theo hướng các văn bản pháp luật quan trọng (pháp luật nội dung) cần nằm trong Bộ luật dân sự và có thể là trong Bộ luật Thương mại hay Bộ luật Xây dựng và chúng ta không nên can thiệp vào việc sửa đổi Bộ luật Dân sự. Và văn bản về đăng ký bất động sản chỉ nên dừng lại ở việc là văn bản tổ chức hành chính, văn bản đưa ra cách thức tổ chức tiến hành các thủ tục, văn bản tổ chức về mặt kỹ thuật mà thôi.

Câu hỏi đặt ra đâu là hệ quả pháp lý của đăng ký bất động sản. Liệu hệ quả này chỉ đơn thuần là việc thông tin về bất động sản hay đi xa hơn là hệ quả chuyển quyền sở hữu.

[1] Civillawinfor tổng hợp ý kiến thảo luận của Công chứng viên Olivier GOUSARD tại Hội thảo. Dự thảo Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam đề cập tại tài liệu này không còn được sử dụng trong hệ thống xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam. Sử dụng hình ảnh trên trang np.pl.ua

Theo tôi được biết, đối tượng đăng ký thứ hai mà Dự luật[3] nêu ra là các quyền cũng như các thay đổi đối với bất động sản. Luật sắp ban hành là một văn bản có tính khái quát cao và tôi nhất trí với cách tiếp cận này. Một trong các mục tiêu đặt ra cho công tác đăng ký là có được các thông tin pháp lý đáng tin cậy. Trong Dự thảo tôi thấy có nêu ra một cách chi tiết các giấy tờ cần phải nộp khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, khi đăng ký các thay đổi, đăng ký kinh doanh hay đăng ký thế chấp. Bản thân tôi đã có dịp đến thăm các phòng đăng ký và phòng công chứng tại Hà Nội và Đà Nẵng và thật sự tôi rất ngạc nhiên trước một số lượng lớn các chứng chỉ mà các đương sự được cấp. Tôi băn khoăn tự hỏi về cách thức mà hệ thống đăng ký của các bạn có thể hoạt động trong những năm vừa qua. Trong Dự thảo, tinh thần chung là có một giấy chứng nhận duy nhất. Điều này cũng phù hợp với yêu cầu tin học hóa hệ thống đăng ký.

Khi đọc bản Dự thảo tôi rất ngạc nhiên khi thấy thiếu vắng sự tham gia của Bộ Tài chính trong các quy định. Như tôi đã trình bày, một trong các nhiệm vụ của Nhà nước là có thể thu được thuế và phân chia lại các khoản tiền thu được. Và một trong các nguồn thuế quan trọng là từ đất đai, công trình xây dựng và các biến động đối với bất động sản. Sắp tới Luật đăng ký bất động sản đi vào cuộc sống, Việt Nam sẽ có được một hệ thống đăng ký hoàn chỉnh cả về mặt địa chính, tổ chức lẫn pháp lý. Tuy vậy, theo tôi nghĩ nếu không có ý kiến hay sự đồng tình của Bộ Tài chính hẳn khó có thể tiến hành cải cách này.

Tôi đánh giá rất cao quy định về việc tiếp cận thông tin về bất động sản trong Dự luật. Ở Pháp cũng như trong các nước thuộc Liên minh Châu Âu, người dân có thể tra cứu thông tin về bất động sản một cách hết sức dễ dàng. Chẳng hạn, một chủ doanh nghiệp khi muốn thuê một bất động sản thì anh ta cần biết các thông tin chính xác về hiện trạng và các quyền gắn với bất động sản này. Và anh ta chỉ việc đến cơ quan đăng ký bất động sản và yêu cầu cung cấp thông tin là có thể có tất các các dữ liệu cần thiết. Việc cung cấp thông tin chính xác về bất động sản là tiền đề để phát triển thương mại hiệu quả. Quý vị đặt ra câu hỏi có nên có các quy định hạn chế tiếp cận thông tin về bất động sản hay không. Tôi cho là không nên.

Xin trở lại với câu hỏi *có nên quy định đăng ký bất động sản là bắt buộc hay không*? Tôi xin được so sánh với tình hình tại Pháp. Một nghị định đã được ban hành năm 1955 quy định việc tổ chức hệ thống đăng ký đất đai. Nghị định này đã trao cho công chứng viên một thẩm quyền riêng là đăng ký quyền và các biến động đối với bất động sản vào Sổ đăng ký của Cơ quan đăng ký bất động sản. Trước năm 1955, các đăng ký đối với bất động sản không mang tính chất bắt buộc. Và vào thời đó có một số lượng lớn các hợp đồng về biến động đối với bất động sản được soạn thảo với tư cách là văn bản tư giữa các bên liên quan. Chính vì thế mà các biến động này không được đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Tương tự, cũng có khá nhiều thỏa thuận và hợp đồng khác không được đăng ký nhất là các hợp đồng về quyền địa dịch. Và khi đó chẳng hạn một người tự hỏi liệu anh ta có quyền đi trên lối đi chạy qua nhà người hàng xóm của anh ta hay không. Nghị định ban hành năm 1955 về đăng ký đất

[2] Bà Nguyễn Thúy Hiền, nguyên Cục trưởng Cục Đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp; nguyên Thứ trưởng Bộ Tư pháp, hiện nay (2020) là Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (Civillawinfor)

[3] Dự thảo Luật Đăng ký bất động sản do Bộ Tư pháp Việt Nam soạn (Dự thảo Luật thảo luận tại Hội thảo là Dự thảo 6). Vì nhiều lý do khách quan, chủ quan khác nhau, dự thảo Luật này không được thông qua (Civillawinfor)

đai đã quy định đăng ký bắt buộc đối với một số lượng các quyền, hợp đồng và giao dịch xác định. Nghị định trao thẩm quyền đăng ký cho công chứng viên không phải để tạo ra một hình thức độc quyền về đăng ký mà điều cốt lõi là để đảm bảo an toàn pháp lý cho các đăng ký và giao dịch được tiến hành.

Nghị định này đưa ra một số thủ tục đăng ký. Nguyên tắc đăng ký bắt buộc được quy định trong Bộ luật dân sự. Nghị định năm 1955 chỉ mang tính kỹ thuật. Tôi nghĩ rằng, các bạn nên (và có lẽ các bạn phải) quy định đăng ký bắt buộc các quyền và các hợp đồng giao dịch được nêu trong Dự luật. Nhà nước và người dân đòi hỏi ở quý vị - những người tham gia soạn thảo Luật đăng ký bất động sản việc phải làm như thế nào để Luật này đáng tin cậy và hoàn chỉnh. Một văn bản luật dù có được soạn thảo công phu như thế nào nhưng nếu không quy định hợp lý và để cho một người nào đó vì các lý do về mặt gia đình, thuế hay lý do cá nhân có thể không thuộc đối tượng điều chỉnh thì văn bản này sẽ không có tác dụng gì nữa. Tôi hoàn toàn không đồng ý với quy định tại Điều 6[4] về các trường hợp không đăng ký. Nếu quý vị không quy định đăng ký bắt buộc với hợp đồng về biến động, thừa kế, thế chấp, cho tặng hay xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì quý vị sẽ không bao giờ có được một hệ thống đăng ký đất đai hoàn thiện. Vả lại, một hệ thống đăng ký đất đai hoàn thiện lại là một bảo đảm cho phát triển kinh tế. Tôi có được nghe kể lại cách đây 3 năm ở Đà Nẵng có một dự án đầu tư công nghiệp quy mô được một ngân hàng Mỹ dự định tài trợ. Nhưng khi ngân hàng này đặt câu hỏi liệu quyền sở hữu đối với đất đai thuộc dự án đã được đăng ký chưa thì phía Việt Nam lại trả lời vòng vo và cuối cùng dự án này không được triển khai. Tôi xin kể một câu chuyện diễn ra tại Pháp. Cách đây vài năm có một vùng không tiến hành đăng ký tất cả các biến động đối với bất động sản của vùng đó vì các lý do lịch sử, cụ thể là không đăng ký các hợp đồng tài sản thừa kế. Có các dự án đầu tư thương mại tầm cỡ dự kiến sẽ được triển khai tại vùng này nhưng lại bị gián đoạn vì việc đăng ký đất đai không đưa ra được các bảo đảm cần thiết về quyền sở hữu. Tôi xin nhấn mạnh lại việc quy định đăng ký bắt buộc là điều hiển nhiên phải làm và không cần phải bàn cãi thêm về vấn đề này.

2. Các trường hợp đăng ký và không đăng ký

Hệ quả đầu tiên là *nguyên tắc về hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba*. Theo đó nếu một người không đăng ký quyền địa dịch chẳng hạn thì sẽ không được hưởng quyền này. Đây là hình thức xử phạt đơn giản, rõ ràng và có tính răn đe. Dự luật quy định phải đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển đổi… là hợp lý. Tôi

[4] **Dự thảo Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam (Dự thảo 6)**
Điều 6. Các trường hợp không đăng ký
1. Quyền sử dụng đất trong trường hợp có quyết định thu hồi đất.
2. Công trình xây dựng trong trường hợp có quyết định hoặc thông báo giải toả, phá dỡ hoặc có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với công trình xây dựng.
3. Rừng, mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. Công trình xây dựng nằm trong khu vực cấm xây dựng, trừ trường hợp có trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khu vực cấm xây dựng; công trình xây dựng lấn chiếm hành lang bảo vệ an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng.
5. Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính; nhà tạm hoặc nhà thô sơ.
6. Công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước, trừ trường hợp công trình xây dựng được Nhà nước giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng.
7. Công trình xây dựng mà Chính phủ Việt Nam và Chính phủ nước ngoài, tổ chức quốc tế có cam kết không đăng ký theo pháp luật Việt Nam.

thấy danh sách đối tượng đăng ký khá hoàn chỉnh. Tôi chỉ lưu ý rằng phần đầu và phần cuối của điều này là không ổn. Trong Điều 5 dự thảo Luật[5], chúng ta thấy nổi lên hai điều. Thứ nhất, trong điều này có đề cập tới các *quyền đối nhân* (hợp đồng thuê, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý, cho mượn nhà ở…) - đây không phải là các *quyền đối vật*. Các quyền này liên quan tới đối tượng là vật mà cụ thể là bất động sản. Về điểm này, giải pháp mà Pháp lựa chọn thông qua Nghị định ban hành năm 1955 mà tôi đã trình bày ở trên là quy định "Phải đăng ký bắt buộc tại cơ quan đăng ký bất động sản tất các các quyền đối nhân liên quan đến bất động sản có thời hạn trên 12 năm". Phải tính đến thời hạn hợp đồng. Ví dụ, tôi đến công tác tại Việt Nam trong vài tuần và để tiết kiệm chi phí thay vì trọ trong một khách sạn tôi đi thuê nhà và khi ấy, hợp đồng của thuê của tôi cũng được đăng ký. Đây là một điều bất cập bởi vì các sổ đăng ký bất động sản sẽ dày đặc các quyền đối nhân. Ở Pháp chúng tôi phân biệt quyền đối nhân có thời hạn ngắn (quyền này không thực sự động chạm tới quyền đối vật của bất động sản) và quyền đối nhân dài hạn (các quyền bày phải được đăng ký).

Tôi xin có một gợi ý nhỏ. Trên thực tế có các quyền đối nhân gắn liền với cuộc sống đặc biệt là quyền hưởng hoa lợi, lợi tức. Đó thường là trường hợp một đôi vợ chồng trong đó một người nhượng cho người còn lại quyền sử dụng, quyền hưởng hoa lợi, lợi tức có được từ bất động sản và quyền này gắn liền với thời gian sống còn lại của người được hưởng nó. Khoảng thời gian này có thể là 6 tháng nhưng cũng có thể lên tới 40 năm. Và trong trường hợp này người nhượng quyền phải đăng ký các quyền đối nhân (các quyền này gần giống với các quyền đối vật). Thực tế cho thấy các quyền này gắn liền với đời sống cá nhân nhưng lại liên quan đến vật nên tương tự như quyền đối vật cho nên chúng tôi quy định phải đăng ký các quyền này. Tôi nghĩ Điều 5 phải chỉ rõ điểm này. Cũng cần chỉ rõ đâu là các quyền đối nhân (đặc biệt là các hợp đồng thuê) phải được đăng ký bắt buộc. Cũng nên quy định về thời hạn, chẳng hạn với một quyền đối nhân như một hợp đồng thuê nếu có thời hạn tương đối dài thì phải được thông báo cho cơ quan đăng ký bất động sản. Cơ quan đăng ký bất động sản có chức năng thông báo về tình hình bất động sản nên nhất thiết phải nắm được cụ thể các quyền đối nhân liên quan đến một bất động sản đã được đăng ký. Khoản 5 của Điều 5 phải được làm rõ hơn. Trong khoản 5 này có nói về hợp đồng thế chấp. Theo tôi nên chăng có quy định chi tiết về hợp đồng thế chấp. Việt Nam đã có Luật về đăng ký giao dịch bảm đảm. Và nếu như chỉ tóm tắt quy định của cả Luật này trong một vài chữ của khoản 5 Điều 5 thì quả là quá ngắn và không hợp lý. Nếu tôi nhớ không

[5] **Dự thảo Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam (Dự thảo 6)**
Điều 5. Đối tượng đăng ký
Các trường hợp sau đây được đăng ký theo quy định của Luật này:
1. Quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;
2. Quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản được Nhà nước giao, cho thuê;
3. Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp tài sản đó được tạo lập hợp pháp;
4. Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn có hình thành pháp nhân mới, thuê mua, trúng đấu giá, trúng đấu thầu hoặc có quyền sử dụng, quyền sở hữu theo bản án, quyết định giải quyết tranh chấp của Toà án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác;
5. Hợp đồng thuê, thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, tài sản gắn liền với đất mà không hình thành pháp nhân; hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;
6. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật;
7. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

nhầm trong Luật về đăng ký giao dịch bảm đảm có nêu các đối tượng khác phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản. Khoản 6 của Điều 5 là một quy định quan trọng theo đó quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật cũng phải được đăng ký. Đây là một điều hiển nhiên đặc biệt tại các vùng nông thôn. Bản thân tôi là công chứng viên tại một làng quê của Pháp nên tôi hiểu tầm quan trọng của các hợp đồng về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề (quyền về lối đi nối một mảnh đất rừng với một mảnh đất canh tác, lối dẫn nước nối một con sông với một cái ao, lối đi nối đường bộ với đường sắt…). Bản thân quyền này cũng đã tồn tại từ rất lâu. Trong Dự luật có quy định về đăng ký quyền sở hữu và các quyền được xác lập theo thời hiệu.

Trong pháp luật của Pháp có quy định rất nhiều quyền về địa dịch được xác lập theo thời hiệu. Tuần trước tôi có soạn thảo một hợp đồng về quyền địa dịch (và quyền này chưa được các bên liên quan đăng ký dù theo quy định của Pháp thì việc đăng ký này là bắt buộc kể từ năm 1955). Tôi đã đến nơi có các bất động sản ghi trong hợp đồng và nhận thấy thực tế đã có lối đi giữa các bất động sản này. Tôi đã tập hợp những người sử dụng lối đi này để cùng họ soạn thảo hợp đồng về quyền địa dịch. Dự thảo quy định phải đăng ký bắt buộc quyền sử dụng bất động sản liền kề là rất hợp lý. Sẽ là sai lầm nếu như trên một bản đăng ký của một bất động sản do Cơ quan đăng ký bất động sản quản lý lại không đăng ký tất cả các quyền đối với bất động sản liền kề gắn với một mảnh đất. Một người khi đã đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề mà bất động sản của anh ta phải chịu và quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề này đưa lợi lại cho hành xóm của anh ta thì hiển nhiên giá trị bất động sản của anh ta bị giảm đi so với khi bất động sản này chưa đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Theo ý tôi để thuyết phục Quốc hội Việt Nam thông qua quy định về đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, quý vị có thể đưa ra ví dụ về dịch quyền lối đi. Đây cũng là ví dụ mà chúng tôi thường sử dụng để giải thích về việc đăng ký bắt buộc trong lĩnh vực đất đai tại Pháp. Có 21 trong số 27 nước của Liên minh Châu Âu có hệ thống công chứng. Và 19 trên tổng số 21 nước này có quy định trao cho công chứng viên *thẩm quyền riêng* là nghĩa vụ nhận và công chứng các hợp đồng, giao dịch đối với bất động sản. Nước Anh không có hệ thống công chứng cho nên việc bảo mật hệ thống dữ liệu về bất động sản gặp rất nhiều vấn đề. Từ đó nảy sinh rất nhiều khó khăn liên quan đến quyền địa dịch. Và chúng tôi cũng đã lấy ví dụ về đăng ký quyền địa dịch để thuyết phục họ về yêu cầu bắt buộc đăng ký bất động sản một cách an toàn. Cần phải đi theo hướng đăng ký bất động sản bắt buộc nếu không văn bản luật về lĩnh vực này được ban hành cũng không giải quyết được vấn đề gì.

Tôi xin chuyển sang Điều 6. Quy định ở Điều này thể hiện một quyết tâm chính trị theo đó Nhà nước không phải đăng ký bất động sản. Trong những năm tới, Việt Nam sẽ chứng kiến việc các cơ quan Trung ương trao nhiều quyền quản lý hành chính hơn cho các địa phương (đây là thực tế đang diễn ra tại Pháp) và khi đó sẽ có nhiều cơ quan không phải là Nhà nước nhưng lại đại diện cho Nhà nước. Đấy có thể là các đơn vị lãnh thổ (vùng, tỉnh, xã như mô hình của Pháp) hoặc có thể là các cơ quan Nhà nước đại diện cho Nhà nước. Đó có thể là một công ty được quốc hữu hóa hay đơn giản là một cơ quan Nhà nước. Tại Pháp vấn đề này đã được đặt ra vào năm 1955. Sau Chiến tranh Thế giới thứ hai, ở Pháp, Nhà nước quản lý gần như mọi mặt. Có nhiều công ty thuộc sở hữu Nhà nước và nhiều Bộ có quyền sở hữu một số lượng đất

đai nhất định. Bộ Quốc phòng khi ấy có nhiều đất đai nhất. Dù số đất đai này thuộc về Nhà nước thì các quyền gắn với chúng vẫn phải được đăng ký bắt buộc. Lý do là, Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu nhiều khi phải ký các hợp đồng liên quan tới các mảnh đất này. Và khi đó có thể đặt ra vấn đề địa giới, vấn đề địa chính giữa mảnh đất của Nhà nước và mảnh đất (hay quyền sở hữu mảnh đất) của một người dân. Do đó các quyền đối với mảnh đất của Nhà nước phải được đăng ký thì mới giải quyết được vấn đề đặt ra. Cho nên nếu vì lý do chính trị mà phải để Điều 6 về các trường hợp ngoại lệ không phải đăng ký bắt buộc thì tôi không bàn thêm gì nữa nhưng theo ý tôi khi đó phải hạn chế đến mức tối đa các trường hợp không đăng ký. Thực vậy, Nhà nước có tham gia vào lĩnh vực bất động sản. Ở Pháp việc phân định tài sản công và tài sản tư cũng đặt ra nhiều khó khăn. Tôi sống ở cạnh dòng sông Loire nổi tiếng của Pháp. Dòng sông thơ mộng này có khi nước cạn, cũng có khi nước lên cao, có khi lở, có khi bồi. Và các chỉ số về địa giới của con sông này cũng được đăng ký tại Cơ quan đăng ký bất động sản của Pháp. Trên dòng sông này có rất nhiều hòn đảo rất đẹp thuộc sở hữu của Nhà nước hoặc của tư nhân. Cách đây vài năm, tôi có soạn thảo một hợp đồng cho khách hàng của tôi để bán một hòn đảo của anh ta cho một người Hà Lan. Trên hợp đồng có chỉ rõ diện tích, vị trí, các quyền và các quyền địa dịch gắn với hòn đảo. Vào năm thứ nhất, gia đình người Hà Lan này đến hòn đảo nghỉ mát và không có vấn đề gì xảy ra nhưng sau đó có lũ trên sông Loire và lũ đã cuốn trôi hòn đảo. Vị khách người Hà Lan này đến tìm tôi và thông báo về việc hòn đảo không còn nữa. Do đảo đã mất vì nó chìm vào trong vùng nước biển là sở hữu của Nhà nước nên tôi đã liên hệ với Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để làm một hợp đồng mua lại hòn đảo này. Đương sự được nhận một khoản bồi thường. Ông ta có vẻ rất tức giận nhưng quả thật giới hạn giữa tài sản công và sản tư là rõ ràng và ông ta đành phải chấp nhận. Thành thật mà nói tôi cho rằng không nên có các trường hợp không phải đăng ký như quy định của Điều 6. Nếu như phải giữ điều 6 thì quý vị hãy trình bày với Chính phủ và Quốc hội rằng sẽ có các vấn đề đất đai phát sinh giữa tài sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước và tài sản của các cá nhân và rằng các vấn đề này chỉ có thể được giải quyết khi các bất động sản của Nhà nước được đăng ký.

Tôi xin nhắc lại rằng không nên đăng ký quá nhiều quyền đối nhân vào Sổ đăng ký bất động sản khi không cần thiết bởi vì thực chất chúng không có tác dụng lắm trong việc thông tin về bất động sản và việc thu thuế.

3. Hệ quả pháp lý của đăng ký bất động sản

Như vậy qua thảo luận tôi được biết ngay trong quý vị cũng có hai luồng ý kiến khác nhau về hệ quả pháp lý của đăng ký bất động sản: đăng ký bất động sản có giá trị xác lập quyền và đăng ký bất động sản có giá trị thông báo về quyền có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Ở Pháp có hai chế độ đăng ký bất động sản về cơ bản tương đồng nhau dù vẫn khác nhau ở đôi chỗ.

Chế độ thứ nhất áp dụng cho hầu như toàn bộ lãnh thổ nước Pháp là chế độ đăng ký thông báo đất đai. Có hai chủ thể chính tham gia vào quá trình này là công chứng viên và cán bộ đăng ký bất động sản của Phòng đăng ký bất động sản.. Công chứng viên soạn thảo hợp đồng và nộp các văn bản, hợp đồng công chứng như văn bản thừa kế, hợp đồng cho tặng… (từ vài tháng nay qua con đường điện tử) cho Phòng đăng ký bất động sản. Phòng đăng ký bất động sản trực thuộc Bộ Tài chính đơn giản bởi vì công chứng viên thu thuế cho Nhà nước và khi nộp văn bản công chứng thuộc diện

phải đăng ký cho Phòng đăng ký bất động sản thì công chứng viên phải nộp thuế thu được cho cơ quan này và sau đó Phòng đăng ký bất động sản nộp trở lại các khoản thuế này vào ngân sách Nhà nước. Hệ thống đăng ký thông báo này được tổ chức dựa trên nguyên tắc thông báo rộng rãi cho công chúng biết một tài liệu về một bất động sản nhất định hay chính là nguyên tắc về hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba. Điều đó có nghĩa là một hợp đồng giữa các bên (hợp đồng về quyền địa dịch, hợp đồng về thừa kế, hợp đồng cho tặng, hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê dài hạn…) có hiệu lực thi hành bắt buộc đối với các bên vào ngày nó được ký tại văn phòng công chứng. Đấy là nguyên tắc của văn bản công chứng, chứng thực: ***văn bản được giao kết có giá trị pháp lý giữa các bên kể từ ngày ký văn bản tại văn phòng công chứng***. Và việc thông báo công khai tại Văn phòng đăng ký bất động sản không phải là một điều kiện bảo đảm giá trị pháp lý cho văn bản được giao kết mà có hệ quả pháp lý là ***thông báo về việc có giao kết này*** và qua đó làm phát sinh hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba. Điều này đặc biệt đúng trong lĩnh vực thế chấp. Trong thực tế có thể xảy ra việc một con nợ ký cùng một lúc hai hợp đồng thế chấp đối với một bất động sản mà anh ta sở hữu với hai ngân hàng khác nhau tại hai văn phòng công chứng khác nhau. Và khi đó công chứng viên nào gửi hợp đồng thế chấp đã được công chứng tới Văn phòng đăng ký bất động sản trước để công khai thông báo hợp đồng này sẽ làm cho hợp đồng liên quan có giá trị đối kháng với bên thứ ba.

Vì lý do về mặt lịch sử là các xung đột Pháp - Đức dẫn tới việc Đức đã chiếm được một số vùng lãnh thổ của Pháp và một trong các hệ quả của việc chiếm đóng này là trong các khu vực phía Đông của nước Pháp cụ thể là tại vùng Alsace-Moselle vẫn duy trì một hệ thống đăng ký khác với hệ thống mà tôi vừa trình bày. Hệ thống đăng ký bất động sản này không do cán bộ đăng ký đất đai mà lại do thẩm phán quản lý và thực hiện. Và tất nhiên thẩm phán đăng ký đất đai không phụ thuộc gì vào Bộ Tài chính bởi vì anh ta thuộc Bộ Tư pháp. Ngoài ra thẩm phán đăng ký đất đai không có vai trò thu thuế. Thuế do công chứng viên thu khi công chứng hợp đồng, giao dịch và chuyển đến Kho bạc. Tuy nhiên Hệ thống đăng ký qua thẩm phán này làm phát sinh hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba. Người Đức có hệ thống đăng ký bất động sản tương đối khác : đăng ký bất động sản có giá trị xác lập quyền. Như vậy trong nội bộ của Liên minh Châu Âu đang tồn tại nhiều hệ thống đăng ký hoàn toàn khác nhau. Trong nhiều nước đăng ký bất động sản chỉ có hệ quả phát sinh hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba và tại đó thẩm phán đăng ký đất đai sẽ không xem xét các nguyên nhân vô hiệu của hợp đồng trong khi các thẩm phán của Đức lại xem xét rất kỹ các điều khoản này vì theo quy định của pháp luật Đức việc đăng ký làm cho hợp đồng có giá trị xác lập quyền.

Thành thực mà nói, tôi cho rằng một hệ thống đăng ký chỉ có giá trị thông báo tức là giá trị đối kháng với bên thứ ba khả thi hơn so với hệ thống đăng ký xác lập quyền. Trước hết bởi vì chúng ta có quyền tự do giao kết hợp đồng. Ngay cả khi các giao dịch không được đăng ký thì chúng vẫn diễn ra, vẫn thúc đẩy các dòng chảy kinh tế lưu thông và vẫn ít nhiều có giá trị pháp lý. Hệ thống đăng ký có giá trị đối kháng là một mô hình khá tốt. Theo đó những người không đăng ký quyền hay văn bản giao dịch của họ phải chịu một hình phạt là sự không tồn tại về mặt pháp lý hợp đồng hay giao dịch đã được tiến hành trong quan hệ với người thứ ba. Điều này đặc biệt đúng trong trường hợp thế chấp vay ngân hàng. Chẳng hạn một người nào đó hưởng lợi từ một hợp đồng về quyền sử dụng đất, về thừa kế, cho tặng…đối với một bất động sản

nhưng hợp đồng này chưa được đăng ký và đến một ngày nào đó anh ta có nhu cầu vay tín dụng và phải đem thế chấp bất động sản này thì tổ chức tín dụng sẽ không chấp nhận việc thế chấp này. Tôi nghĩ rằng cần phải có sự lựa chọn bởi sự phát triển kinh tế của đất nước sẽ buộc các chủ sở hữu và những người được hưởng quyền phải đăng ký các hợp đồng, giao dịch. Tôi có cơ hội tìm hiểu pháp luật Việt Nam và xin nêu một gợi ý nhỏ. Liệu quý vị có thể duy trì cùng một lúc hai hệ thống đăng ký này trong một khoảng thời gian nhất định không ? Hiện tại quý vị đang gặp vấn đề giấy tờ về quyền sở hữu, vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đã giải quyết được vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ nảy sinh một vấn đề khác là vấn đề chuyển quyền. Nhưng đối với vấn đề tạo ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi nghĩ quý vị có thể xây dựng hệ thống đăng ký xác lập quyền. Còn với vấn đề chuyển quyền (cho tặng, thừa kế, bán, thế chấp, quyền địa dịch…) sẽ áp dụng hệ thống đăng ký có hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba. Để có thể hoàn thiện nhanh việc xây dựng *Hệ thống sở hữu*, trong một vài năm, có thể áp dụng cả hai hệ thống đăng ký đất đai : đối với việc xác lập quyền ban đầu việc đăng ký có giá trị xác lập quyền và với các giao dịch, hợp đồng khác với việc xác lập quyền ban đầu (cho thuê, thừa kế, mua bán, quyền địa dịch, thế chấp…) việc đăng ký có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba.

Tôi xin nhắc lại quan điểm của tôi: tôi thích một hệ thống đăng ký chỉ có giá trị đối kháng với bên thứ ba:

Thứ nhất, mọi người ở đây đều đồng ý cần có một hệ thống đăng ký đơn giản nhất có thể. Cần tránh việc quy định của các văn bản pháp luật sắp ban hành (Luật về giao dịch bảo đảm và Bộ luật dân sự) và quy định của Luật về đăng ký bất động sản có sự mâu thuẫn với nhau. Tôi mong muốn các thành viên của Tổ soạn thảo Luật về giao dịch bảo đảm và Bộ luật dân sự sửa đổi chú trọng tới việc tạo sự hài hòa giữa các văn bản luật này với luật Đăng ký bất động sản. Luật đăng ký bất động sản là một văn bản luật có tầm quan trọng hàng đầu và không nên quy định các đối tượng không đăng ký. Tôi đã nêu ví dụ về các khu nhà do Nhà nước quản lý và các đại biểu cũng đưa ra các ví dụ khác cho thấy tình hình sẽ trở nên tồi tệ nếu chúng ta không đi theo hướng này. Và khi quý vị đã đưa ra được giải pháp về đăng ký thì cần làm cho quy định của Luật về giao dịch bảo đảm và Bộ luật dân sự phù hợp với giải pháp này. Nếu không, hệ thống đăng ký không thể vận hành hiệu quả.

Thứ hai, tại Pháp vào năm 1955, khi chúng tôi thiết lập hệ thống đăng ký đối kháng thì ở Pháp có rất nhiều người thực hiện giao dịch dưới hình thức văn bản tư. Và khi đăng ký không mang tính xác lập quyền mà chỉ đơn thuần có hiệu lực đối kháng thì hầu hết những người này đều đi đăng ký hợp đồng. Tất nhiên phải nói đến vai trò của công chứng viên nhưng tôi tin rằng, ngay cả trong trường hợp nếu không có công chứng viên thì có lẽ người dân vẫn chủ động đi công chứng bởi vì năm 1955 là thời điểm phục hồi phát triển kinh tế của Pháp và hoạt động tín dụng phát triển mạnh kéo theo nhu cầu về giao dịch bảo đảm. Nếu không có quyền sở hữu được pháp luật bảo đảm thì cá nhân không thể trở thành chủ thể của tiến trình phát triển kinh tế. Do đó, dù đăng ký không bắt buộc nhưng người Pháp khi ấy vẫn đi đăng ký quyền, giấy chứng nhận quyền. Những người làm nghề trồng trọt cũng đi đăng ký các thửa đất của họ. Các thửa đất này thường rất nhỏ và có giá trị tài chính không đáng kể nhưng những người này vẫn tiến hành đăng ký quyền của họ vì một khi các quyền này được

đăng ký thì họ lại có các quyền khác : quyền có bảo hiểm xã hội, quyền hưởng lương hưu, quyền hưởng trợ cấp…mà nói tóm lại là có quyền với sự phát triển kinh tế. Tại đảo Corse, chế độ thu thuế khác so với phần còn lại của nước Pháp và không có chế độ đăng ký các hợp đồng tài sản thừa kế và tỉnh này của Pháp đã nằm ngoài tiến trình phát triển kinh tế chung của Pháp. Đảo này chỉ sống bằng trợ cấp của chính phủ Pháp.

Tôi tin chắc rằng, hệ thống đăng ký đối kháng sẽ khuyến khích đa số người Việt Nam đăng ký quyền của họ vì nếu họ không đi đăng ký quyền về đất đai của họ thì họ sẽ đứng ngoài quá trình phát triển kinh tế chung của đất nước.

Thứ ba, tôi thấy rất khó hiểu là ở Việt Nam lại phân biệt quyền đối với đất đai và quyền đối với các công trình xây dựng. Quy định này rất phức tạp và khiến chúng tôi - những người nước ngoài không thể hiểu gì hết ! Sự tồn tại song song hai loại quyền như thế rõ ràng là một cản trở cho sự phát triển kinh tế. Cần phải xóa bỏ việc phân chia quyền như thế này. Quý vị có một cơ hội tuyệt vời để làm điều này, đó chính là lần ban hành Luật về đăng ký bất động sản tới đây. Khi mà Luật đăng ký bất động sản được thông qua với việc bỏ sự tách biệt hai quyền đối với đất và đối với công trình xây dựng, các văn bản ban hành sau nó (Luật về giao dịch bảo đảm, Bộ luật dân sự, Luật thương mại, Luật tòa án) sẽ có các quy định được thay đổi phù hợp với Luật đăng ký bất động sản. Quý vị rất có lý khi quy định trong Dự thảo Luật đăng ký bất động sản rằng các bản án và các quyết định của Tòa án liên quan đến quyền đối với bất động sản phải được đăng ký. Đây là điểm mấu chốt và các cơ quan tư pháp, các thẩm phán của Việt Nam phải nêu gương trong lĩnh vực này.

Sẽ có nhiều câu hỏi liên quan đến mục đích chính của việc đăng ký và chúng ta đã có dịp thảo luận khá sâu về vấn đề này. Khi Dự thảo đã lựa chọn đăng ký đối kháng với giá trị pháp lý là thông tin cho người thứ ba thì mọi hệ quả chi tiết của đăng ký bất động sản phải được nêu rõ trong Điều 9[6]. Cho nên cần viết lại Điều 9 để tránh mọi sự mập mờ và chỉ rõ ra là "Việc đăng ký bất động sản không có giá trị xác lập quyền mà chỉ có hiệu lực thông báo, thông tin, đối kháng với các bên thứ ba".

Luật về đăng ký bất động sản là một văn bản luật về đăng ký với mục đích thông tin chứ không phải là tạo ra các quyền về bất động sản. Còn nếu xây dựng Luật đăng ký xác lập quyền, cần phải xem xét rất nhiều yếu tố từ đầu Luật đến cuối Dự thảo luật và khi đó cần có các cách thức kiểm tra nội dung đăng ký và thông tin hoàn toàn khác.

---

[6] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 9. Giá trị pháp lý của đăng ký bất động sản
1. Việc đăng ký bất động sản trong các trường hợp quy định tại Điều 31 của Luật này là điều kiện để người sử dụng đất, người sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tham gia các giao dịch về bất động sản.
Trong trường hợp đã đăng ký bất động sản trước khi Luật này có hiệu lực thi hành và có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì người sử dụng đất, người sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng được tham gia các giao dịch về bất động sản.
2. Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hợp đồng về bất động sản quy định tại Điều 5 của Luật này được xác lập khi có một trong các căn cứ do pháp luật quy định và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký cho đến khi chấm dứt đăng ký.
3. Trong trường hợp có nhiều cá nhân, tổ chức cùng có quyền đối với một bất động sản, thì cá nhân, tổ chức đã đăng ký bất động sản được ưu tiên thực hiện quyền của mình so với cá nhân, tổ chức không đăng ký bất động sản đó.
4. Thứ tự ưu tiên giữa các quyền đã đăng ký đối với một bất động sản được xác định theo thứ tự đăng ký.

Về câu hỏi pháp luật của Pháp bảo vệ quyền lợi của những người đã tin vào thông tin do các Văn phòng đăng ký bất động sản cung cấp như thế nào, tôi xin trả lời như sau. Người thứ ba sau khi đã được thông tin về bất động sản và ký hợp đồng giao dịch liên quan đến bất động sản một cách ngay tình thì theo lo-gic của nguyên tắc đối kháng anh ta được pháp luật bảo vệ. Chẳng hạn có một người khách hàng đến Văn phòng công chứng của tôi đề nghị tôi lập hợp đồng bán ngôi nhà mà theo người này thì anh ta được thừa kế từ cha mẹ anh ta. Điều đầu tiên tôi làm là bảo anh ta cho tôi xem giấy tờ sở hữu ngôi nhà, tức là văn bản thừa kế. Tôi sẽ kiểm tra xem anh ta có phải là người thừa kế duy nhất hay không. Tôi sẽ kiểm tra xem thông tin giữa văn bản thừa kế và thông tin của Văn phòng đăng ký có khớp nhau không và xem liệu có các thông tin khác về bất động sản có thể phục vụ cho công việc của tôi không ví như việc có hay không một hợp đồng thế chấp hay quyền địa dịch với ngôi nhà này và cả việc anh ta đã bán ngôi nhà này cho ai chưa. Nếu thông tin từ Văn phòng đăng ký bất động sản cho thấy người này chưa bán ngôi nhà cho ai, không có hợp đồng quyền địa dịch nào với ngôi nhà thì tôi sẽ lập hợp đồng mua bán cho khách hàng của tôi theo đó người này sẽ bán nhà cho một người mua ngay tình. Và tất nhiên tôi sẽ đăng ký hợp đồng mua bán nhà này để đảm bảo chuỗi thông tin thông suốt. Nếu sau đó 3 năm, người ta phát hiện ra một văn bản di chúc khác hay một đứa con bí mật của người quá cố đột nhiên xuất hiện và có tư cách thừa kế thì sẽ xử lý ra sao ? Trong trường hợp này các công đoạn pháp lý đều đã được thực hiện đúng pháp luật : văn bản thừa kế hợp lệ, đã tiến hành đăng ký, người thứ ba được thông tin đầy đủ, người mua là ngay tình, công chứng viên đã làm việc đúng vai trò và ngay tình, cho nên người thứ ba được bảo vệ. Điều đó có nghĩa là dây chuyền chuyển quyền sở hữu sẽ được tuân thủ. Duy có một điều, người thừa kế mới xuất hiện này có quyền thông báo về quyền thừa kế của anh ta và có thể được bồi thường thiệt hại. Và lúc đó anh ta phải đưa vụ việc ra Tòa và có thể nhận được bồi thường. Nhưng nếu tất cả mọi người chứng minh được sự ngay tình của họ thì người thừa kế này rất khó có thể nhận được khoản bồi thường.

Về liên hệ giữa đăng ký đối kháng với đăng ký xác lập quyền hành hành, tôi đã gợi ý rằng với điều kiện cụ thể của Việt Nam, lúc đầu có thể chỉ dừng lại ở mức độ khá đơn giản là đăng ký xác lập quyền trong việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu tồn tại song song với hệ thống đăng ký đối kháng trong trường hợp chuyển quyền (thế chấp, cho tặng, thừa kế, mua bán…). Tất nhiên khi duy trì một hệ thống đăng ký vừa đối kháng, vừa xác lập quyền như thế sẽ dẫn tới các thủ tục hành chính và thông tin phức tạp và có thể là không khả thi. So với điều kiện của Việt Nam về trung hạn, đăng ký xác lập quyền cũng không thực sự phù hợp.

4. Cơ quan có thẩm quyền về đăng ký bất động sản

Câu hỏi đặt ra là, nên lựa chọn đưa các Văn phòng đăng ký bất động sản về Bộ Tài nguyên và Môi trường hay Bộ Tư pháp?. Tôi không dám nói nên giao Văn phòng đăng ký cho Bộ này hay Bộ kia. Tiêu chí duy nhất để lựa chọn đó là tính đơn giản: cần phải tạo ra một hệ thống đăng ký đơn giản nhất cho người dân. Đây là kinh nghệm của quá trình xây dựng pháp luật và từ những trao đổi của chúng tôi. Tại Pháp, trong hầu hết các tỉnh cơ quan đăng ký bất động sản và các biến động đối với bất động sản là Văn phòng đăng ký bất động sản do Bộ Tài chính quản lý. Dù gì thì Cơ quan đăng ký địa chính vốn có mối liên hệ rất chặt chẽ với Văn phòng đăng ký bất động sản cũng

trực thuộc Bộ Tài chính. Lý do chúng tôi lựa chọn như thế này hết sức đơn giản: khi người dân đăng ký một hợp đồng, giao dịch về bất động sản (cho tặng, thừa kế, mua bán, quyền địa dịch, thuê dài hạn…) thì họ phải nộp thuế và các khoản thuế này được đóng vào ngân sách Nhà nước thông qua Văn phòng đăng ký bất động sản. Đây là mô hình một cửa: Văn phòng đăng ký bất động sản đăng ký hợp đồng, giao dịch và thu thuế gắn với hợp đồng, giao dịch đó. Trong các tỉnh tiếp giáp với Đức của Pháp nơi áp dụng chế độ đăng ký qua thẩm phán, việc đăng ký đất đai do Bộ Tư pháp quản lý. Tôi nghĩ với trường hợp của Việt Nam, Chính phủ sẽ là người phải lựa chọn một trong hai Bộ.

Nếu Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý các Văn phòng đăng ký bất động sản, việc soạn thảo Luật về đăng ký bất động sản phải do Bộ Tư pháp tiến hành. Tuy các Văn phòng đăng ký bất động sản của các địa phương trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường nhưng cán bộ của Bộ này thường không phải là các luật gia. Mà để viết được một văn bản luật với các giải pháp hợp lý cần có sự tham gia của các luật gia: vấn đề mấu chốt không nằm ở nội dung mà là ở các hệ quả pháp lý.

Vì những lý do lịch sử của mình, ở Pháp, cơ quan đăng ký bất động sản và cơ quan địa chính là hai đơn vị hành chính khác nhau. Tuy nhiên, hai cơ quan này lại do cùng Bộ Tài chính quản lý. Khi công chứng viên nộp hợp đồng đã công chứng cho cơ quan đăng ký bất động sản (chế độ một cửa), thì một phần tài liệu trong hồ sơ đăng ký của hợp đồng sẽ được chuyển cho cơ quan địa chính và cơ quan địa chính sẽ cập nhật thông tin vào Sổ địa chính. Như vậy là có hai sổ bộ. Trên Sổ đăng ký bất động sản do Văn phòng đăng ký bất động sản nắm giữ có ghi tên của các bên, mô tả tài sản, giá, việc nộp thuế. Văn phòng địa chính cập nhật các bản vẽ công trình xây dựng. Khi nghiên cứu cách thức tổ chức và hoạt động của cơ quan đăng ký bất động sản và cơ quan địa chính, người nước ngoài có thể gợi ý là tại sao không hợp nhất hai hệ thống này vào làm một. Thực ra việc hợp nhất này không khả thi vì các lý do liên quan đến cách thức cơ cấu cơ quan hành chính của Pháp. Và nếu như thực hiện việc hợp nhất này thì cán bộ các cơ quan hành chính của Pháp sẽ phản ứng quyết liệt. Về mặt địa chính có một chủ thể tham gia vào công tác đăng ký là nhân viên trắc địa. Chẳng hạn khi phải chia một thửa đất hay khi phải xác định địa giới giữa hai thửa đất liền kề bắt buộc phải có sự tham gia của nhân viên trắc địa. Nhân viên trắc địa không phải là một công chức Nhà nước. Đây là một nghề tự do. Chủ sở hữu bất động sản có quyền tự do lựa chọn nhân viên trắc địa để tiến hành đo đạc. Người nào yêu cầu nhân viên trắc địa tiến hành đo đạc phải chịu phí trắc địa. Tuy vậy, nhân viên trắc địa cũng phải thực hiện các nghĩa vụ của mình trong đó có nghĩa vụ lập các bản vẽ chính xác về hiện trạng. Sau đó các bản vẽ này được chuyển cho công chứng viên. Công chứng viên sẽ đưa các bản vẽ này vào trong tài liệu nộp cho cơ quan đăng ký bất động sản và cuối cùng chúng sẽ được chuyển cho cơ quan địa chính. Tuy nhiên trong rất nhiều nước trên thế giới, cơ quan đăng ký bất động sản và cơ quan địa chính được hợp nhất. Lý do khiến có sự tách biệt chức năng của hai cơ quan này tại Pháp xuất phát từ quyết định của Napoléon. Chính Napoléon đã tạo ra các cơ quan địa chính để hình thành các loại thuế.

Đây là một ý tưởng tuyệt vời. Cơ quan địa chính tại Pháp không phải là một công cụ về sở hữu bất động sản mà là một công cụ về thuế. Ở Pháp, người dân phải đóng thuế sở hữu bất động sản hàng năm. Ngoài ra họ phải nộp thuế cho Nhà nước khi có

các biến động đối với bất động sản (bán, cho tặng, thừa kế, thế chấp…). Napoléon đã tạo ra cơ quan địa chính và các nhân viên trắc địa.

Tất nhiên khó khăn là điều không thể tránh khỏi. Nước Pháp bản thân là một nơi mà thủ tục hành chính tương đối phức tạp và các cơ quan hành chính của Pháp luôn muốn giành nhiều thẩm quyền về mình. Tôi xin lấy ví dụ về một hợp đồng tương đối đặc biệt là *hợp đồng tín dụng - thuê bất động sản*. Đây là hợp đồng mà trong đó người đi vay (thường là một nhà công nghiệp) thuê của ngân hàng một bất động sản để sử dụng với mục đích sản xuất và trả cho ngân hàng một mức giá thuê (thường được điều chỉnh theo biến động của tình hình thị trường) kèm theo lời hứa bán đơn phương của ngân hàng khi hợp đồng hết hạn và trong các điều kiện khác nhau được thỏa thuận. Đây là một hợp đồng mẫu về bất động sản. Vào năm 1955 khi Nghị định về cải cách đăng ký đất đai ra đời, loại hợp đồng này chưa tồn tại và khi làm Nghị định các cơ quan hành pháp và các ngân hàng cũng không nghĩ là một ngày sẽ có loại hợp đồng này nên chưa có quy định về nó. Khi hợp đồng này xuất hiện, Bộ Trang thiết bị của Pháp đã gây áp lực nhằm tránh việc hợp đồng này bị đưa vào danh sách đăng ký bắt buộc. Và khi đó giữa các Bộ có sự không thống nhất rất lớn.

Theo tôi, cần xuất phát từ nguyên tắc dù là cơ quan hành chính nào thì nhiệm vụ vẫn là phục vụ người dân và mục tiêu cuối cùng là "phục vụ". Sắp tới Luật này được áp dụng và ít nhất nó sẽ có hiệu lực trên 10 năm nên phải cố gắng làm sao để cho cơ cấu tổ chức hệ thống đất đai của Việt Nam đơn giản nhất có thể. Do đó cần phải đặt nền móng cho việc quản lý theo địa hạt công tác đăng ký bất động sản. Dù vì lý do lịch sử hay lý do chính trị hay hành chính mà quý vị không thể làm điều này trong thời điểm hiện tại thì cũng phải làm sao để các căn cứ của việc quản lý theo địa hạt được nêu trong Luật về đăng ký bất động sản sẽ được thông qua vào thời gian tới.

Và câu hỏi thứ hai: *đâu là các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký bất động sản ?* Khi đọc các điều từ điều 16 trở đi của Dự thảo Luật đăng ký bất động sản, tôi nhận thấy văn bản luật của quý vị rất giống với Nghị định ban hành năm 1955 về cải cách đăng ký đất đai của Pháp. Tôi xin có vài bình luận về một số điều của Dự thảo.

Về Điều 17[7] liên quan tới thẩm quyền của Văn phòng đăng ký bất động sản tôi thấy quy định cũng giống như ở Pháp, Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký đối với các bất động sản có trong địa hạt. Khi mà các quyền và các tài sản nằm rải rác tại nhiều địa điểm khác nhau trong một khu vực lãnh thổ thì cần chỉ định một văn phòng có thẩm quyền đăng ký để làm thủ tục.

[7] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 17. Thẩm quyền đăng ký của Văn phòng đăng ký bất động sản
1. Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký đối với các bất động sản có trong địa hạt.
2. Trường hợp bất động sản thuộc địa hạt của nhiều Văn phòng đăng ký bất động sản trong một tỉnh, thì Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có bất động sản đó chỉ định một Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký bất động sản đó.
3. Trường hợp bất động sản thuộc địa hạt của nhiều Văn phòng đăng ký bất động sản tại nhiều tỉnh, thì Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định một Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký bất động sản đó.
4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu chỉ định Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này phải có văn bản trả lời cho Văn phòng nơi đã nhận được hồ sơ đăng ký.

Điều 18[8] về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất rất hay khi quy định thẩm quyền này cho Văn phòng đăng ký bất động sản.

Tuy vậy tôi có một lưu ý nhỏ liên quan tới khoản 4 của Điều 19[9] theo đó Văn phòng đăng ký bất động sản có quyền: "từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin khi có căn cứ quy định tại Điều 28[10], Điều 70[11] của Luật này". Tôi nghĩ cần phải quy định thật rõ ràng về việc từ chối đăng ký. Theo hướng này, nên ban hành một Nghị định hướng dẫn thi hành quy định này bởi vì thủ tục từ chối có thể dẫn tới nhiều hậu quả khá nặng nề. Nếu từ chối đăng ký thì quyền hay hợp đồng (hợp đồng thế chấp, hợp đồng cho tặng, hợp đồng mua bán…) không có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Khi đó hợp đồng tồn tại nhưng không được người thứ ba thừa nhận. Tương tự, một quyền địa dịch, một thế chấp, một sự cho tặng được coi như chưa được biết đến. Nếu Luật công nhận một hệ quả khác với hệ quả đối kháng thì hậu quả của việc từ chối đăng ký còn nặng nề hơn nhiều. Về điểm này quý vị có thể tham khảo Nghị định ban hành năm 1955 của chúng tôi : chỉ bằng hai hay ba điều nhưng Nghị định đã nêu một

---

[8] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 18. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
Văn phòng đăng ký bất động sản có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

[9] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 19.4. Nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký bất động sản
Từ chối đăng ký, từ chối cung cấp thông tin khi có căn cứ quy định tại Điều 28, Điều 70 của Luật này.

[10] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 28. Từ chối đăng ký bất động sản
1. Văn phòng đăng ký bất động sản từ chối đăng ký bất động sản khi có một trong các căn cứ sau đây:
a) Không thuộc thẩm quyền đăng ký;
b) Không thuộc đối tượng đăng ký quy định tại Điều 5 của Luật này;
c) Hồ sơ đăng ký không hợp lệ.
Hồ sơ đăng ký không hợp lệ là hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật hoặc có đơn yêu cầu đăng ký không hợp lệ.
Đơn yêu cầu đăng ký không hợp lệ là đơn không kê khai đủ các nội dung thuộc diện bắt buộc phải kê khai theo mẫu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;
d) Khi phát hiện thông tin trong đơn yêu cầu đăng ký, trong giấy tờ, tài liệu có trong hồ sơ đăng ký bị giả mạo, không đúng sự thật hoặc không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký;
đ) Người sử dụng đất, chủ rừng, người sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản không có quyền đối với thửa đất, rừng, mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản theo quy định của pháp luật;
e) Người yêu cầu đăng ký không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 của Luật này;
g) Người yêu cầu đăng ký không nộp lệ phí đăng ký, trừ trường hợp được miễn nộp lệ phí theo quy định của pháp luật.
2. Trường hợp từ chối đăng ký thì Văn phòng đăng ký bất động sản phải lập thành văn bản gửi cho người yêu cầu đăng ký, trong đó nêu rõ lý do từ chối và hướng dẫn người yêu cầu đăng ký thực hiện đúng quy định của pháp luật; nếu hồ sơ đăng ký được nộp trực tiếp và người nộp hồ sơ đăng ký có yêu cầu, thì Văn phòng đăng ký bất động sản lập văn bản từ chối đăng ký.

[11] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 70. Từ chối cung cấp thông tin về bất động sản
1. Văn phòng đăng ký bất động sản từ chối cung cấp thông tin khi có một trong các căn cứ sau đây:
a) Không thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký bất động sản;
b) Đơn yêu cầu cung cấp thông tin không hợp lệ;
Đơn yêu cầu cung cấp thông tin không hợp lệ là đơn không có đủ nội dung thuộc diện phải kê khai theo mẫu.
c) Người yêu cầu cung cấp thông tin không nộp phí cung cấp thông tin, trừ trường hợp được miễn nộp phí theo quy định của pháp luật.
2. Việc từ chối cung cấp thông tin về bất động sản phải được lập thành văn bản, nêu rõ lý do từ chối và Văn phòng đăng ký bất động sản phải hướng dẫn người yêu cầu cung cấp thông tin thực hiện đúng quy định của pháp luật; nếu đơn được nộp trực tiếp thì Văn phòng đăng ký bất động sản chỉ lập văn bản từ chối cung cấp thông tin, nếu có yêu cầu.

cách chính xác thủ tục từ chối đăng ký. Thủ tục này được tiến hành trong các thời hạn quy định rất chặt chẽ và người đi đăng ký có thời hạn này là 30 ngày hoàn thiện hồ sơ đăng ký theo quy định của pháp luật. Nếu quá thời hạn kể trên mà hồ sơ vẫn chưa được hợp thức hóa thì việc từ chối đăng ký là chính thức. Các nguyên nhân từ chối đăng ký theo quy định của pháp luật Pháp được liệt kê trong Nghị định. Ví dụ, khi có một lỗi về mặt hộ tịch của người đi đăng ký (sai tên, sai ngày tháng năm sinh…) hay khi có lỗi về thông tin địa chính (đây là các lỗi có thể sửa được). Như vậy thì quy định liên quan đến thủ tục từ chối đăng ký tại Pháp rất rõ ràng. Người dân mà cụ thể là công chứng viên là người thực hiện đăng ký cho người dân được thông báo về việc từ chối đăng ký và có một thời hạn nhất định để hành động. Theo tôi nếu Luật đăng ký bất động sản chưa quy định rõ thì cần ban hành một Nghị định được áp dụng đồng thời với Luật tức là kể từ ngày 1/1/2010 quy định chi tiết về thủ tục từ chối đăng ký. Mục đích không phải là để tạo ra một thủ tục hành chính bổ sung. Bởi vì việc từ chối có hậu quả tương đối nghiêm trọng bởi vì theo quy định tại Điều 22[12] của Dự luật thì nếu người thực hiện đăng ký bất động sản mà làm sai và gây thiệt hại thì phải bồi thường và trách nhiệm của anh ta càng cao hơn khi anh ta phạm sai lầm trong việc từ chối đăng ký. Theo tôi được biết Nghị định của Pháp ban hành năm 1955 mà tôi đề cập đã được dịch sang tiếng Việt và quý vị có thể lấy đó làm tài liệu tham khảo hữu ích.

Điểm 9 của Điều 19[13] còn đặt ra một vài vấn đề cần suy nghĩ. Thế nhưng điểm 9 này lại quy định: "Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn khác theo quy định của pháp luật". Qua phát biểu của quý vị tôi thấy quý vị đều nhất trí cho rằng Luật này cần thật sự rõ ràng và để đạt được mục đích này các quyền hạn của Văn phòng đăng ký bất động sản cần được nêu cụ thể. Nếu sau này mà nhà lập pháp muốn giao cho Văn phòng đăng ký bất động sản các nhiệm vụ và quyền hạn khác thì chỉ cần ra một luật bổ sung sửa đổi luật hiện hành. Chẳng hạn nếu Trưởng phòng đăng ký bất động sản không phải là một luật gia và anh ta có thể sử dụng điểm 9 này như một công cụ để thực thi các nhiệm vụ, quyền hạn không nằm trong tinh thần chung của Luật này với các dụng ý xấu.

Điều 21[14] nói về các nhiệm vụ của người thực hiện đăng ký. Tôi hình dung rằng để thực hiện được các nhiệm vụ này, người đăng ký phải được đào tạo chỉn chu, nghiêm túc.

---

[12] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 22. Trách nhiệm của người đăng bất động sản
Người thực hiện đăng ký bất động sản phải thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo đúng quy định của pháp luật; nếu vi phạm mà gây ra thiệt hại, thì phải bồi thường theo quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của viên chức.

[13] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 19.9. Nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký bất động sản
Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

[14] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 21. *Người thực hiện đăng ký bất động sản*
1. Người thực hiện đăng ký bất động sản là viên chức của Văn phòng đăng ký bất động sản.
2. Người thực hiện đăng ký bất động sản có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:
a) Tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin về bất động sản theo đúng thời hạn, thủ tục quy định tại Luật này; trình thủ trưởng Văn phòng đăng ký kết quả xử lý đó;
b) Hướng dẫn thủ tục đăng ký, tìm hiểu thông tin về bất động sản khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

Về thời hạn lưu giữ các loại sổ, hồ sơ đăng ký bất động sản, quý vị đã chọn một thời hạn khá lý tưởng là 50 năm. Trong Bộ luật dân sự của Việt Nam có quy định thời hạn để xác lập quyền theo thời hiệu là 30 năm đối với bất động sản và 10 năm đối với động sản. Vì thời hiệu là 30 năm đối với bất động sản nên cần quy định thời hạn lưu giữ trên 30 năm (hợp lý nhất là 40 hay 50 năm và không nên dài quá). Việc tổ chức các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký bất động sản trong Chương II của Dự luật là hợp lý chỉ có điều nên quy định chi tiết hơn về việc từ chối đăng ký.

5. Giấy chứng nhận và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

Trước hết, tôi xin nói qua về kinh nghiệm của Pháp về nguyên tắc cấp một loại giấy chứng nhận duy nhất. Khác với luật Việt Nam, trong pháp luật của Pháp các chủ sở hữu tư nhân là các chủ sở hữu đất đai và theo quy định của một số điều trong Bộ luật dân sự thì chủ sở hữu đất đai cũng là chủ sở hữu các tài sản nằm ở trên và dưới mặt đất. Đây chính là là *nguyên tắc vật phụ đi kèm vật chính*. Pháp chỉ cấp một loại giấy tờ về quyền sở hữu đất cho các tài sản gắn với đất đai. Tôi xin nêu hai ví dụ. Pháp luật xây dựng của Pháp đặc biệt là các quy định liên quan đến xây mới nhà ở được quy định xoay quanh nguyên tắc là khi một người muốn xây nhà ở, anh ta mua một mảnh đất và ký một hợp đồng xây dựng với một đơn vị xây dựng và cuối cùng là cho xây ngôi nhà và để chứng minh được anh ta là có quyền sở hữu, đặc biệt là trước cơ quan đăng ký bất động sản thì anh ta chỉ cần chứng minh được anh ta là chủ sở hữu đất đai. Như vậy chúng tôi chỉ có một loại giấy chứng nhận quyền sở hữu và khi hoàn tất việc xây dựng ngôi nhà cũng không cấp thêm bất cứ loại giấy tờ nào khác. Sau một vài năm có thể người chủ sở hữu bất động sản muốn bán lại tài sản của anh ta. Theo quy định của pháp luật về nguyên tắc vật phụ đi kèm vật chính anh ta cũng là chủ sở hữu của các công trình xây dựng trên mảnh đất nên chỉ cần với một loại giấy chứng nhận anh ta vẫn thực hiện được giao dịch này.

Tôi xin lấy thêm một ví dụ khác. Trong số khách hàng của tôi có những người đã mua những ngôi nhà hay những trang trại cũ. Họ có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà hay trang trại cũ này. Và sau đó các chủ sở hữu này tiến hành sửa chữa, mở rộng, ngôi nhà hay trang trại cũ với mức chi phí nhiều khi lớn hơn cả giá mua nhà. Theo lý thuyết về vật phụ đi kèm vật chính, không có chuyện cấp phép các loại giấy chứng nhận sở hữu khác cho các công trình xây dựng mới.

Theo nguyên tắc về vật phụ đi kèm vật chính của Bộ luật dân sự, Pháp chỉ công nhận một loại giấy chứng nhận sở hữu và hệ thống này vận hành rất tốt tại Pháp.

Tôi xin trình bày nhận xét thứ hai của mình liên quan đến việc soạn thảo Điều 32[15] của Dự luật quy định về Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp bất động sản thuộc

c) Từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký, đơn yêu cầu cung cấp thông tin về bất động sản không hợp lệ, không đúng thẩm quyền; hướng dẫn người yêu cầu đăng ký kê khai đơn, hoàn thiện hồ sơ đăng ký hoặc hướng dẫn gửi đến Văn phòng đăng ký có thẩm quyền;
d) Ghi nội dung đăng ký vào Sổ đăng ký bất động sản.
3. Trong trường hợp người yêu cầu đăng ký bất động sản đồng thời là người thực hiện đăng ký hoặc là bố đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con của người thực hiện đăng ký thì việc đăng ký bất động sản đó phải có hai người làm chứng.
Người làm chứng là người thành niên, không có quyền, lợi ích liên quan đến bất động sản đó và không phải là bố đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con của người thực hiện đăng ký.

[15] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**

quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung. Khoản 2 của Điều này quy định: "Trong trường hợp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng, hộ gia đình, cộng đồng dân cư hoặc của các chủ thể khác theo quy định của pháp luật thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất". Tôi nghĩ rằng quy định như thế này sẽ đặt ra một vấn đề rất đáng bàn. Chúng ta hãy thử hình dung đến tình huống sau : hai hay ba người bạn cùng nhau mua một bất động sản. Tôi sẽ so sánh với quy định của pháp luật cộng hòa Pháp và quý vị sẽ hiểu rõ về vấn đề này. Theo quy định của Pháp, có thể mua bất động sản là sở hữu chung hợp nhất. Điều đó có nghĩa là 2, 3, 4, 5… người có thể cùng nhau mua một bất động sản. Thường đấy là một nơi để nghỉ ngơi trong một thời gian dài hay một ngôi nhà ở một cùng quê để nghỉ ngơi vào dịp cuối tuần. Và sau đó họ chia nhau sử dụng ngôi nhà này. Điều gì xảy ra khi một trong số các đồng sở hữu muốn bán phần tài sản của mình. Giả sử có năm người là đồng sở hữu và mỗi người sở hữu 20% tài sản. Mỗi đồng sở hữu có quyền bán phần quyền sở hữu của anh ta cho một người khác, cho tặng phần quyền sở hữu này cho con cái hay vợ anh ta. Và để thực hiện được các giao dịch này, anh ta phải có Giấy chứng nhận phần quyền sử hữu đối với bất động sản này. Phần quyền sở hữu 20% tài sản của anh ta phải được đăng ký. Và nếu trong trường hợp này thì số Giấy chứng nhận phải cấp tương ứng với số người sở hữu tài sản này. Và giữa các chủ sở hữu hợp nhất có các lợi ích và các mục tiêu không phải lúc nào cũng giống nhau. Nếu một trong số các đồng sở hữu qua đời, phần sở hữu hợp nhất của anh ta sẽ được chia cho con cái, vợ hay người thừa kế của anh ta. Theo tôi, trong trường họp sở hữu chung hợp nhất cần cấp Giấy chứng nhận cho tất cả các đồng sở hữu hợp nhất chứ nếu chỉ cấp một Giấy chứng nhận như quy định tại khoản 2 Điều 32 thì vấn đề đặt ta là sẽ cấp cho ai ? Nhất thiết phải có nhiều Giấy chứng nhận trong trường hợp này. Tôi thấy có sự mất cân đối thậm chí là mâu thuẫn trong quy định của khoản 1 và khoản 2 của Điều 32.

Liên quan đến vấn đề sở hữu chung, ở Pháp có hệ thống pháp lý về sở hữu chung. Chúng tôi phân biệt sở hữu chung với sở hữu chung hợp nhất. Sở hữu chung hợp nhất là trường hợp nhiều chủ sở hữu sở hữu cùng một tài sản. Sở hữu chung là việc có nhiều chủ sở hữu đối với một khu bất động sản (khu chung cư gồm nhiều căn hộ) bao gồm mặt đất, có thể cả phần dưới mặt đất và các tầng nhà ở phía trên. Chúng tôi đã xây dựng hệ thống địa vị pháp lý sở hữu chung dựa trên hai yếu tố quan trọng.

Yếu tố thứ nhất là việc *xác định các lô sở hữu chung* : có thể có một lô ở trong lòng đất, một lô ở trên mặt đất, một lô ở tầng thứ nhất, hai lô cho mỗi nửa tầng thứ hai và cứ như thế việc chia lô được xác định. Như vậy hệ thống phân chia này khá phức tạp vì ứng với mỗi lô lại có một tiểu hệ thống sở hữu chung. Yếu tố thứ hai là *Nội quy*

Điều 32. Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp lại trong trường hợp bị mất.
2) Người yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận,trong đó nêu rõ lý do cấp lại và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình đến Văn phòng đăng ký bất động sản nơi đã cấp Giấy chứng nhận.
3) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký bất động sản phải niêm yết công khai việc mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi người yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký thường trú và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người yêu cầu cấp lại giấy đó.
Thời hạn niêm yết là 10 ngày và không tính vào thời hạn cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

về sở hữu chung. Đây là tài liệu điều chỉnh mối quan hệ giữa các đồng sở hữu. Đặc biệt bản nội quy này xác định các phần sở hữu chung cho tất cả các đồng sở hữu : mái nhà, tường nhà… và các phần sở hữu riêng của từng đồng sở hữu : phần trong của từng căn hộ, cửa sổ, trần nhà, sàn nhà…Nội quy về sở hữu chung phải được đăng ký tại Văn phòng đăng ký bất động sản. Như vậy nội quy về sở hữu chung được đăng ký sẽ gồm hai phần là xác định các lô sở hữu chung và các phần sở hữu chung/riêng. Và sau đó có thể tiến hành các giao dịch với mỗi lô sở hữu chung : tôi có thể mua một lô, tôi có thể chuyển lô này cho con tôi, tôi có thể góp vốn hay thế chấp bằng tài sản này…. Sau khi có bản Nội quy chung cho khu chung cư thì việc giao dịch đối với các căn hộ của nó không gặp trở ngại nào. Như vậy địa vị pháp lý của sở hữu chung khác hoàn toàn với địa vị pháp lý của sở hữu chung hợp nhất. Tuy vậy trong Dự luật, tại điều 32 tôi thấy dường như quý vị coi hai chế độ này có cùng tính chất

Tôi xin trở lại *vấn đề vật phụ đi kèm vật chính*. Nguyên tắc này không được áp dụng trong trường hợp sở hữu chung. Nguyên tắc này chỉ được thực hiện khi một chủ sở hữu đồng thời sở hữu cả phần đất và phần tài sản gắn liền với đất. Khi có hai chủ sở hữu khác nhau đối với phần đất và phần tài sản gắn liền với đất thì áp dụng chế độ sở hữu chung. Để khắc phục một vài nhược điểm về tính phức tạp của chế độ sở hữu chung, Pháp đã xây dựng các hợp đồng thuê dài hạn với thời hạn thuê là 20 năm hay 30 năm theo đó chủ sở hữu phần đất cho thuê quyền xây dựng các công trình xây dựng trên đất của anh ta. Tuy nhiên, với loại hợp đồng này lại nảy sinh vấn đề sẽ xử lý ra sao các công trình được xây vào thời điểm hợp đồng sắp hết hiệu lực.

Ví dụ: Liên quan đến giấy chứng nhận trong chung sống như vợ chồng, theo quy định của pháp luật của Pháp, có ba hình thức chung sống cùng nhau là sống thử, Thỏa thuận dân sự đoàn kết (là một loại hợp đồng giao kết giữa hai người khác giới hay cùng giới để tổ chức đời sống chung giữa họ) và hôn nhân. Do có nhiều hình thức chung sống như vậy, bắt buộc phải quy định cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Quý vị cũng nên tính đến chuyện trong tương lai việc chung sống theo cách truyền thống là có quan hệ hôn nhân không phải là cách thức tổ chức duy nhất đời sống lứa đôi nữa. Trong một số nước thuộc Liên minh Châu Âu như Bỉ hay Tây Ban Nha, đám cưới giữa những người cùng giới được pháp luật chính thức thừa nhận. Pháp không thừa nhận hôn nhân đồng giới. Tuy vậy ở Pháp có những cặp người đồng giới đã tổ đám cưới và sau đó họ cùng nhau đi mua bất động sản và trong trường hợp này pháp luật cần có quy định về sở hữu chung của họ. Tôi nghĩ nguyên tắc hợp nhất phải đi liền với việc cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đây là nguyên tắc chung và tùy từng trường hợp sẽ có những điều chỉnh phù hợp.

Liên quan đến giấy chứng nhận cho tài sản chung, đây là một loại Giấy chứng nhận duy nhất mà các bản sao được công chứng và được cấp cho mỗi một người đồng sở hữu hợp nhất. Tức là chỉ có một văn bản và mỗi đồng sở hữu hợp nhất được cấp một bản sao của văn bản này. Nhưng bản sao được công chứng duy nhất mà mỗi đồng sở hữu được cấp sẽ cho phép họ thực hiện các giao dịch như bán phần quyền sở hữu của mình. Tôi nghĩ cần phân biệt ở đây phương diện vật chất và phương diện pháp lý của Giấy chứng nhận. Về phương diện vật chất có một bản chính của Giấy chứng nhận và các bản sao được công chứng nhưng về phương diện pháp lý, mỗi đồng sở hữu có quyền tự do riêng của mình.

6. Các loại thủ tục đăng ký bất động sản

Lấy bối cảnh ví dụ về việc bán một ngôi nhà, thì quy trình chung theo pháp luật của Pháp Công chứng viên tiếp nhận và lập hợp đồng mua bán. Công chứng viên sẽ lưu giữ văn bản hợp đồng gốc tại Văn phòng công chứng của mình trong thời hạn 100 năm. Sau đó, công chứng viên có nhiệm vụ cấp một số bản sao. Trước hết công chứng viên sẽ cấp các bản sao để sử dụng cho đăng ký đất đai. Công chứng viên sẽ gửi các bản sao này tới Văn phòng đăng ký bất động sản dưới hình thức văn bản giấy hay văn bản điện tử (hình thức này ngày càng chiếm ưu thế). Văn phòng đăng ký sẽ gửi một bản sao của văn bản mà anh ta nhận được tới cơ quan thuế (cho việc thu thuế), tới cơ quan địa chính (để cập nhật bản đồ địa chính). Sau đó, Văn phòng đăng ký bất động sản sẽ gửi lại một bản sao cho công chứng viên trên đó có ghi phần *chứng nhận đã đăng ký bất động sản.* Công chứng viên sau đó sẽ cấp cho các đồng sở hữu hợp nhất các bản sao được chứng thực của văn bản mà anh ta nhận từ Văn phòng đăng ký bất động sản. Nếu chỉ có một người mua, công chứng viên chỉ việc cấp một bản sao được chứng thực, còn nếu có hai người mua (chẳng hạn một đôi nam nữ đang sống thử cùng nhau), công chứng viên sẽ cấp hai bản sao được chứng thực, và nếu số người cùng nhau mua ngôi nhà này là năm thì công chứng viên sẽ cấp năm bản sao được chứng thực. Sự khác nhau giữa quy định của Việt Nam và quy định của Pháp trong vấn đề này nằm ở vai trò của công chứng viên. Nhưng đấy không phải là toàn bộ vấn đề. Cần phải kể đến cả yếu tố thủ tục. Tôi cho rằng nếu Văn phòng công chứng trực tiếp cấp Giấy chứng nhận mà không qua trung gian là công chứng viên thì trong trường hợp tài sản là sở hữu hợp nhất, cần phải cấp số Giấy chứng nhận bằng với số người đồng sở hữu.

Tôi xin tóm tắt lại thủ tục tại Pháp như sau: công chứng viên soạn thảo và công chứng hợp đồng sau đó giữ lại bản chính và gửi bản sao đến Văn phòng đăng ký bất động sản. Văn phòng đăng ký bất động sản gửi bản sao trở lại cho công chứng viên có kèm *chứng nhận đã đăng ký* và công chứng viên có nhiệm vụ cấp các bản sao được chứng thực cho các bên liên quan tới hợp đồng.

Chúng ta sẽ chuyển sang phần *các loại thủ tục đăng ký bất động sản*. Tôi thấy toàn bộ mục 2 tức là từ Điều 37 đến Điều 55 của Dự luật đã dành cho quy định về thủ tục đăng ký. Tôi đã đọc kỹ và so sánh với pháp luật của Pháp và nhận thấy dù thủ tục đăng ký của chúng ta không giống nhau nhưng chúng ta có cùng mối quan tâm là khía cạnh an toàn pháp lý.

Tôi xin nêu vài nhận xét về các quy định của mục này.

Trước hết tôi ủng hộ việc quy định thời hạn giải quyết đăng ký là 1, 2, 3, 5, 10 ngày. Ở Pháp, thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký tính theo đơn vị là tháng (1, 2, 3…tháng). Ở Pháp, Văn phòng đăng ký bất động sản do Bộ Tài chính quản lý. Đầu tiên Văn phòng đăng ký bất động sản sẽ mất vài tháng để chuyển bản sao lại cho công chứng viên và cho cơ quan địa chính. Cơ quan địa chính sẽ có thời hạn là một năm để cập nhật bản đồ địa chính.

Tiếp theo tôi xin bình luận về Điều 43[16] của Dự luật về đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, quyền sở

[16] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 43. Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo bản án, quyết định của Tòa án

hữu tài sản gắn liền với đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Đây là quy định về quyết định của Tòa án liên quan đến quyền đối vật. Trong khoản 1 điểm b có quy định trong hồ sơ đăng ký có «Bản án, quyết định có hiệu lực của Toà án » có nghĩa là quý vị dự định chỉ đăng ký các bản án, quyết định cuối cùng của Tòa án. Trong pháp luật của Pháp và trong Nghị định ban hành năm 1955, chúng tôi đã quy định tiến hành đăng ký không chỉ các bản án, quyết định cuối cùng của Tòa án mà cả các bản án, quyết định đang được Tòa án chuẩn bị hay nói cách khác đăng ký cả các khiếu kiện. Tôi xin nêu ví dụ liên quan đến pháp luật của Pháp về việc bán bất động sản. Sau khi bán, có khiếu kiện về hợp đồng bán gửi lên Tòa án chẳng hạn như có dấu hiệu về việc thông tin sai về nguồn gốc bất động sản hay khi có vấn đề về giá bán hay nói chung là có nguyên cớ để hủy hợp đồng bán. Theo quy định của pháp luật của chúng tôi, khi có vụ việc dân sự tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa sơ thẩm thẩm quyền rộng. Cần mời luật sư tham dự, cần nêu các kết luận và chờ đợi kết quả phán xét của Tòa án. Và thời hạn giải quyết vụ việc ở cấp sơ thẩm giao động từ 1 – 1,5 năm. Khi mà vụ việc dân sự về bất động sản mang tính phức tạp thường có khiếu kiện đối với quyết định của Tòa sơ thẩm lên trước Tòa phúc thẩm. Và thời hạn để Tòa phúc thẩm đưa ra quyết định là một năm. Do đó, nếu tính gộp lại thì thủ tục tố tụng trước Tòa tại Pháp trong lĩnh vực này là 2, 3 hay 4 năm. Trong thời hạn này người mua bất động sản có thể tiến hành các giao dịch đối với bất động sản (bán, thế chấp…). Quý vị hãy hình dung tình huống người này thế chấp bất động sản mà hợp đồng mua bán nó mà anh ta đã giao kết sẽ bị hủy, thì hiển nhiên việc thế chấp vô hiệu và ngân hàng sẽ không còn bảo đảm nữa. Nếu hợp đồng mua bán vô hiệu, tài sản là đối tượng của hợp đồng sẽ trở lại trong khối tài sản của người bán trước và người bán này sẽ phải hoàn trả khoản tiền là giá bán cho người mua. Theo quy định của Pháp, phải đăng ký tất cả các đơn kiện liên quan đến bất động sản. Đấy có thể là các đơn kiện về tính vô hiệu của hợp đồng, phản đối hợp đồng, xác định quyền địa dịch về lối đi…Thực tế có rất nhiều đơn kiện liên quan đến hợp đồng được đưa ra trước Tòa.

Tôi xin nêu ví dụ về một trường hợp đã xảy ra tại Văn phòng công chứng của tôi. Có một người lập một di chúc trong đó nêu rõ ba người được thừa kế tại Văn phòng của tôi nhưng sau đó anh ta lại làm lại một bản di chúc khác mà tôi không được thông báo. 2 năm sau khi anh ta chết, bản di chúc thứ hai mới được tìm thấy. Hiển nhiên ba người thừa kế được ghi tên trong bản di chúc thứ nhất đã nói rằng bản di chúc thứ hai không có hiệu lực. Đã có vụ việc kiện giữa những người này và những người thừa kế được nêu trong bản di chúc thứ hai. Quá trình khởi kiện đến khi Tòa đưa ra quyết định kéo dài 10 năm vì phải tiến hành thẩm định y tế, tâm lý, chữ viết… rất phức tạp. Quý vị có thể nghĩ trong 10 năm như thế, những người thừa kế đầu tiên có thể làm bất cứ việc gì họ muốn như bán bất động sản, sử dụng hết khoản tiền bán…Rất may là đơn kiện đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản và do đó có hiệu lực

1. Hồ sơ đăng ký gồm:
a) Giấy tờ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều 38 của Luật này;
b) Bản án, quyết định có hiệu lực của Toà án;
c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ, Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 38 của Luật này; chỉnh lý tên người có quyền theo bản án, quyết định của Toà án và trả Giấy chứng nhận đã chỉnh lý cho người yêu cầu đăng ký.

đối kháng với người thứ ba. Và kết quả là những người này không thể thực hiện giao dịch vì mọi người (bên thứ ba) đều biết rõ là đang có một vụ việc pháp lý đối với bất động sản này. Cần xem lại quy định này và có tính đến quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Chúng ta đều ủng hộ nguyên tắc về tính đối kháng với các bên thứ ba và để cho việc đăng ký thực sự phát huy hiệu quả thì các thủ tục tố tụng tiến hành với các bất động sản phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản. Chỉ có thực hiện như vậy mới đảm bảo được an toàn pháp lý cho việc đăng ký bất động sản. Việc tố tụng rất quan trọng có khi là quan trọng hơn cả giao dịch. Cho nên các bên thứ ba cần biết rằng đang có một thủ tục tố tụng đối với bất động sản tham gia giao dịch.

Chúng ta sẽ nói về Điều 51[17] về đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác lập theo thời hiệu. Để đảm bảo an toàn pháp lý cho hoạt động đăng ký, cần phải rất thận trọng trong các quy định về thời hiệu. Thời hiệu là một hệ thống pháp lý rất thông dụng tại Pháp và được quy định cụ thể trong Bộ luật dân sự. Nhưng chúng ta đều hiểu rằng việc có một tài sản hay có một quyền đối với bất động sản theo thời hiệu là một điều khá nguy hiểm. Thời hiệu gắn với một khoảng thời gian nhất định do pháp luật quy định. Ở Pháp, thời hạn này là 30 năm. Trên thực tế có những sự việc xảy ra và làm gián đoạn thời hạn này. Và đôi khi chúng ta không nắm được các sự việc này. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 51 của Dự luật trong hồ sơ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu trong trường hợp tài sản đó không thuộc sở hữu nhà nước phải có văn bản chứng minh việc xác lập quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu. Ở Pháp, chúng tôi rất chú ý tới văn bản về quyền sở hữu này. Văn bản này chỉ có thể do công chứng viên cấp hay là kết quả của một phán quyết của Tòa án. Không phải bất cứ ai cũng có thể nói anh ta có quyền sở hữu được xác lập theo thời hiệu đối với một tài sản nào đó vì đây là một vấn đề rất nghiêm túc. Theo Nghị định ban hành năm 1955 của Pháp chỉ có các văn bản công chứng và các quyết định của Tòa án liên quan đến thời hiệu mới được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản. Quyền sở hữu mà thời hiệu mang lại có thể mâu thuẫn với các quyền khác như quyền sử dụng, quyền thuê, quyền về lối đi…Cá nhân tôi, mỗi năm tôi lập trung bình một văn bản xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu và tôi dám chắc là đối với các văn bản này tôi phải thận trọng nhất có thể bởi vì một khi quyền sở hữu đã được xác lập theo thời hiệu qua văn bản công chứng hay quyết định của Tòa án và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký bất động sản thì nó có giá trị pháp lý. Tôi kiểm tra mọi yếu tố liên quan. Tôi tới địa điểm liên quan là đối tượng của văn bản này để lấy lời chứng, để gặp gỡ hàng xóm của người yêu cầu công chứng… Tôi đề nghị được cung cấp các văn bản liên quan. Nếu tôi cảm thấy nghi ngờ, tôi đề nghị Nhà nước mà ở đây là thông qua các Tòa án ra một phán quyết về thời hiệu. Tôi không nắm rõ Văn

[17] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 51. *Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác lập theo thời hiệu*
1. Hồ sơ đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu trong trường hợp tài sản đó không thuộc sở hữu nhà nước gồm:
a) Giấy tờ quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều 38 của Luật này;
b) Văn bản chứng minh việc xác lập quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu;
c) Bản vẽ sơ đồ công trình xây dựng trong trường hợp đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc văn bản xác nhận hiện trạng rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm của Uỷ ban nhân dân cấp xã trong trường hợp đăng ký quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm.
2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ, Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện các công việc quy định tại khoản 2 Điều 38 của Luật này.

bản chứng minh việc xác lập quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu của Việt Nam. Và tôi cho rằng chúng ta cần xem xét kỹ hồ sơ xin cấp văn bản này. Và tôi nghĩ ở trong Luật này ***nên chỉ rõ khái niệm của một văn bản xác lập quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thời hiệu*** để tránh các cách hiểu khác nhau giữa các Văn phòng đăng ký bất động sản và phát hiện, xử lý được các Văn phòng đăng ký có dấu hiệu áp dụng sai Điều 51 này. Ở Pháp có 450 Văn phòng đăng ký bất động sản và nhiều khi có chuyện áp dụng luật không thống nhất. Tôi ở Orléan, một thành phố cách Paris 100 km về phía nam. Trong thành phố này có hai văn phòng đăng ký và qua thảo luận chúng tôi nhận thấy cách giải thích và áp dụng pháp luật của hai văn phòng này không giống nhau. Đối với các vấn đề nhỏ thì hậu quả không đáng nói nhưng đối với các vấn đề quan trọng như thời hiệu thì thực sự hậu quả của sự áp dụng sai khác quy định là vô cùng lớn.

7. Cung cấp thông tin về bất động sản

Tôi xin trình bày phần bình luận cuối cùng của tôi về Dự thảo liên quan tới phần cung cấp thông tin về bất động sản, về vấn đề có nên hạn chế việc tiếp cận thông tin về bất động sản và về vấn đề một người khi muốn có thông tin về bất động sản có cần anh ta nhất thiết phải thỏa mãn các điều kiện quy định hay không.

Các thông tin đăng ký tại Văn phòng đăng ký bất động sản là các thông tin chính về bất động sản. Đầu tiên là *thông tin đầy đủ về hộ tịch* của tất cả các bên tham gia hợp đồng : nếu là hợp đồng mua bán, có thông tin hộ tịch của người bán, người mua, nếu là hợp đồng thừa kế thì có thông tin hộ tịch của người quá cố và của những người thừa kế, nếu là hợp đồng góp vốn thì phải có tên của công ty góp vốn…Thông tin thứ hai là về *hiện trạng tài sản* : mô tả tài sản (tài sản là một thửa đất, một công trình xây dựng), nhận diện tài sản về mặt địa chính (hệ thống địa chính tại Pháp khá hoàn thiện và mỗi tài sản có các thông số riêng về địa chính). Tiếp theo là *nguồn gốc tài sản* (nguồn gốc quyền sở hữu tài sản). Đây là một thông tin quan trọng bởi vì công chứng viên là người chịu trách nhiệm về văn bản công chứng có chữ ký của các bên phải chứng minh được việc người bán, người quá cố hay của công ty góp vốn là người sở hữu tài sản là đối tượng của văn bản công chứng. Và cán bộ Văn phòng đăng ký phải kiểm tra phần nguồn gốc tài sản này. Thông tin thứ tư là các *nghĩa vụ gắn với tài sản*, đặc biệt là các quyền địa dịch. Sau đó là yếu tố *giá tài sản* đối với hợp đồng bán hay việc *định giá tài sản* trong trường hợp thừa kế. Và yếu tố cuối cùng mà chúng tôi đưa vào đăng ký là các *kê khai thuế* : các khoản thuế mà người bán trả, các khoản thuế mà người mua trả, các khoán thuế mà công ty trả và các khoản thuế mà những người thừa kế trả. Tuy nhiên, có các thông tin khác cũng được đưa vào Sổ đăng ký và không nhất thiết phải cấp cho người yêu cầu cung cấp thông tin. Chẳng hạn khi có quyền ưu tiên mua của cơ quan chính quyền (ví dụ cho chính quyền một xã) đối với tài sản hay là một điều khoản di chúc liên quan đến bất động sản… Tuy vậy quy định

như của Pháp là khá phức tạp. Tôi đọc các điều của Dự luật và nhất là các điều 45[18], 50[19] và 55[20] và tôi thấy rằng các nội dung đưa vào đăng ký của Việt Nam là khá đủ.

Tôi sẽ trình bày về tình hình cung cấp thông tin tại Pháp. Nghị định ban hành năm 1955 cũng quy định về việc cung cấp thông tin về bất động sản đã đăng ký. Cán bộ các Văn phòng đăng ký có nghĩa vụ cung cấp thông tin lưu giữ trong Sổ đăng ký. Nhưng đây không phải là việc các cán bộ đăng ký cung cấp mọi loại thông tin về bất động sản. Hình như trong Dự thảo luật của Việt Nam, Văn phòng đăng ký kinh doanh cung cấp mọi thông tin về bất động sản đã đăng ký. Ở Pháp, các thông tin được cung cấp là các thông tin chính về hộ tịch, các chủ thể, mô tả tài sản, nguồn gốc quyền sở hữu, thông tin địa chính, giá và định giá tài sản, các thế chấp, các quyền địa dịch và các nghĩa vụ liên quan đến tài sản. Chỉ có thể yêu cầu cung cấp một vài thông tin như đã nêu. Trong trường hợp có yêu cầu cung cấp các thông tin khác thì yêu cầu này không được đáp ứng. Từ đó dẫn tới việc các cơ quan đăng ký của Pháp đã phát triển một hệ thống điện tử lựa chọn các thông tin có thể cung cấp và các thông tin không thể cung cấp cho người dân. Nghị định ban hành năm 1955 đã liệt kê chi tiết danh sách các thông tin có thể cung cấp và các thông tin không thể cung cấp cho người dân này. Tôi không nghĩ là về điểm này, quy định về cung cấp thông tin của Pháp là một mô hình mẫu. Ngày nay với ứng dụng của tin học vào hoạt động nghiệp vụ, nhiều khi để biết được một tài sản nhất định có được đem thế chấp chưa, công chứng viên phải đọc 10 trang, 20 trang, 50 trang thậm chí là hàng trăm trang văn bản và đây quả là một công việc phức tạp. Công chứng viên không có quyền tiếp cận trực tiếp văn bản điện tử của Văn phòng đăng ký bất động sản. Để có thông tin, công chứng viên phải làm đơn yêu cầu (dưới hình thức văn bản giấy hay văn bản điện tử) gửi đến cơ quan đăng ký bất động sản và phải đợi từ 10 ngày đến một tháng cơ quan này mới

---

[18] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 45. Đăng ký quyền sử dụng mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản trong trường hợp được Nhà nước giao, cho thuê mặt nước biển
1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định giao hoặc quyết định cho thuê mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản thì cơ quan đã quyết định giao, cho thuê gửi quyết định đó cho Văn phòng đăng ký bất động sản.
2. Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận quyết định giao, quyết định cho thuê mặt nước biển để nuôi trồng thủy sản thì Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện công việc quy định tại khoản 3 Điều 37 của Luật này.

[19] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 50. Đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng trong trường hợp được cơ quan *Nhà nước có thẩm quyền giao vốn bằng công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng*
1. Hồ sơ đăng ký gồm:
a) Giấy tờ quy định tại các điểm a, c và d khoản 1 Điều 38 của Luật này;
b) Quyết định giao vốn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ, Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện công việc quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 38 của Luật này.

[20] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 55. Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp hợp thửa đất
1. Trong trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 40, 41, 42, 43, 48 và 49 của Luật này mà dẫn đến việc hợp thửa đất, thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai.
2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong thủ tục hợp thửa đất, Văn phòng đăng ký bất động sản thực hiện các công việc sau đây:
a) Thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và chấm dứt đăng ký đối với các thửa đất cũ;
b) Ghi nội dung đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Sổ đăng ký bất động sản;
c) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mới.

gửi văn bản phúc đáp bằng giấy cho văn phòng công chứng. Và trong khoảng thời gian này có thể có các giao dịch đối với bất động sản (bán, thế chấp…) hay có chuyện chủ thể quyền qua đời. Hệ thống cung cấp thông tin như thế này của Pháp tương đối phức tạp với chi phí cao, tương đối chậm chạp và do đó không đảm bảo tuyệt đối an toàn pháp lý

Về câu hỏi, những ai có quyền tiếp cận các thông tin về bất động sản, tôi xin trả lời là tất cả mọi người đều có quyền này. Công chứng viên và tất cả những ai đã nộp phí cung cấp thông tin đều được tiếp cận với thông tin về bất động sản. Đây là một điều hoàn toàn chính đáng bởi hệ thống đăng ký đối kháng sẽ sụp đổ nếu các bên thứ ba không được cung cấp thông tin về bất động sản. Hệ thống của Pháp về cung cấp thông tin còn chưa thực sự hiệu quả một phần là do hậu quả của việc thừa hưởng các yếu tố về văn hóa đặc trưng gắn liền với đạo Thiên chúa giáo. Tuy cần phải tiếp tục hoàn thiện song hệ thống này vẫn hoạt động tương đối tốt. Đọc Dự thảo tôi thấy quý vị chủ trương xây dựng một hệ thống tương đối đơn giản. Thời hạn trả lời đơn yêu cầu cung cấp thông tin được quy định trong Dự thảo là 2 ngày. Tôi nghĩ thời hạn này là quá ngắn và cần phải thận trọng.

Tôi có đôi lời để nói về Điều 72[21] liên quan đến nội dung thông tin về bất động sản được cung cấp theo đó "Văn phòng đăng ký bất động sản cung cấp thông tin có trong Sổ đăng ký bất động sản theo nội dung mà cá nhân, tổ chức yêu cầu". Nếu theo tôi hiểu thì cán bộ đăng ký sẽ cung cấp mọi thông tin liên quan đến bất động sản. Đây là một giải pháp hay bởi vì mục đích của đăng ký bất động sản không phải là xác lập quyền mà là tạo hiệu lực đối kháng với các bên thứ ba. Nếu như chúng ta cho rằng các thông tin được lưu giữ vào Sổ đăng ký là cần thiết thì chúng ta cũng cần cung cấp chúng cho các bên thứ ba.

Liên quan đến Điều 70[22] về từ chối cung cấp thông tin, tôi thấy các trường hợp quy định từ chối cung cấp thông tin rất rõ ràng và giống như quy định của Pháp.

Nhìn chung quy định về cung cấp thông tin trong Dự luật là hợp lý. Vấn đề là cần tin học hóa cơ sở dữ liệu của các Văn phòng đăng ký bất động sản để tạo điều kiện cho người dân tiếp cận dễ dàng các thông tin về bất động sản. Với hệ thống điện tử này người sử dụng Internet có thể vào trang web của cơ quan đăng ký bất động sản và để xem thông tin, anh ta phải điền vào một mẫu tờ đơn yêu cầu cung cấp thông tin điện tử trên đó anh ta sẽ ghi tên các chủ thể quyền, số hiệu thửa đất, tên các nội dung thông tin mà anh ta cần biết. Sau đó anh ta sẽ nộp phí cung cấp thông tin qua hình thức chuyển khoản và sau 2 ngày anh ta sẽ nhận được thông tin về bất động sản mà anh ta yêu cầu trong hòm thư điện tử của mình. Thực ra, việc triển khai hệ thống cung cấp thông tin điện tử rất tiện dụng nhưng không phải là một việc làm khó.

8. Tranh chấp liên quan đến đăng ký bất động sản

Theo quy định của Pháp, khi có đơn kiện về quyền hay về tài sản là bất động sản thì đơn kiện này có thể có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba và phải được đăng ký tại cơ

[21] **Dự thảo 6 Luật Đăng ký bất động sản của Bộ Tư pháp Việt Nam**
Điều 72. Nội dung thông tin về bất động sản được cung cấp
Văn phòng đăng ký bất động sản cung cấp thông tin có trong Sổ đăng ký bất động sản theo nội dung mà cá nhân, tổ chức yêu cầu.
[22] Xem chú thích 10

quan đăng ký đất đai. Các vụ việc về bất động sản phải được đưa ra trước Tòa sơ thẩm thẩm quyền rộng trước khi đưa lên Tòa phúc thẩm (trong trường hợp có khiếu kiện đối với quyết định của Tòa sơ thẩm) với sự tham gia bắt buộc của một luật sư. Và theo quy định của Nghị định ban hành năm 1955, để có thể trình hồ sơ lên trước Tòa, luật sư có nghĩa vụ phải đăng ký đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp tại cơ quan đăng ký bất động sản. Và theo nguyên tắc về tính đối kháng của hệ thống đăng ký bất động sản tại Pháp, ngay khi đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, các bên thứ ba nắm được thông tin này. Và như vậy Văn phòng đăng ký đã hoàn thành hai nhiệm vụ là bảo đảm tuyệt đối an toàn pháp lý và thông tin cho các bên thứ ba. Và nếu một trong hai bên tranh chấp bán, thế chấp, cho tặng… bất động sản thì người tham gia vào các giao dịch này đều biết đang có tranh chấp với bất động sản là đối tượng của giao dịch. Tôi nghĩ Việt Nam nên có quy định theo hướng này tức là đăng ký bắt buộc đơn kiện liên quan đến bất động sản do luật sư tiến hành. Nếu không có thể quy định nghĩa vụ này cho Tòa án thụ lý vụ việc. Mấu chốt của vấn đề là phải có một người thực hiện đăng ký bắt buộc đơn kiện.

Về *vấn đề đơn kiện*, nếu phán quyết của Tòa án liên quan đến quyền sở hữu như khi phán quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán hay tạo ra một quyền địa dịch hay hủy hợp đồng thế chấp hoặc tạo ra thế chấp (thế chấp theo bản án, quyết định của Tòa án) thì phán quyết này bắt buộc phải được đăng ký. Đây là một điều lo-gic bởi một khi trước đó đã đăng ký đơn kiện thì phán quyết của Tòa đối với vụ việc tranh chấp phải được đăng ký để đảm bảo độ tin cậy cho thông tin được đăng ký. Ở Pháp, thông thường là người luật sư đã đăng ký đơn kiện sẽ đi đăng ký phán quyết của Tòa án. Nhưng trong thực tế hay xảy ra việc luật sư này không muốn thực hiện việc đăng ký phán quyết của Tòa án và trong trường hợp này công chứng viên đảm nhiệm việc đăng ký. Công chứng viên lập một văn bản công chứng gửi đến cơ quan đăng ký đất đai để đăng ký phán quyết của Tòa án. Hãy hình dung có một bản án hủy một hợp đồng thừa kế hay thay đổi tên của những người thừa kế thì cả đơn kiện ban đầu và quyết định của Tòa án sau đó đều phải được đăng ký.

Theo kinh nghiệm thực tế tại Pháp tôi thấy các lỗi xảy ra trong lĩnh vực đăng ký không nhiều lắm. Lý do là hệ thống kiểm tra quyền sở hữu của Pháp từ khi ban hành Nghị định 1955 khá hoàn thiện và hiệu quả. Tôi xin nêu lại quá trình kiểm tra khi chuyển một tài sản là bất động sản tại Pháp.

Đầu tiên là công chứng viên tiến hành kiểm tra về hộ tịch, thông tin địa chính và các giấy tờ sở hữu và nguồn gốc quyền sở hữu. Khi có nghi ngờ, công chứng viên sẽ không lập văn bản chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản mà sẽ yêu cầu Tòa án can thiệp để giải quyết vấn đề quyền sở hữu. Về nguyên tắc khi có tranh chấp, khiếu kiện, các thẩm phán sẽ phân định đúng sai.

Sau đó cán bộ cơ quan đăng ký bất động sản sẽ tiến hành kiểm tra. Anh ta sẽ xem xét xem nội dung của văn bản mà công chứng viên chuyển sang có phù hợp với nội dung đăng ký bất động sản tại Văn phòng đăng ký không. Nếu phát hiện ra một lỗi sai trong văn bản này, chẳng hạn một thông tin hộ tịch hay địa chính không đúng, cán bộ đăng ký sẽ từ chối đăng ký văn bản công chứng. Cán bộ đăng ký chỉ chấp nhận đăng ký khi nội dung của văn bản công chứng khớp với thông tin đã đăng ký.

Tất nhiên không phải lúc nào cũng có thể loại bỏ hết các lỗi sai. Chẳng hạn công chứng viên có thể mắc một vài lỗi nhỏ do sơ xuất hay khi khách hàng cố ý đưa thông tin sai. Tôi đã gặp trường hợp một người không phải là chủ sở hữu đích thực của một bất động sản đến lập hợp đồng về bất động sản. Ông A đã cưới bà B, sau đó họ cãi nhau và ông A đi ngoại tình với cô C. Sau đó ông A đưa cô C đến văn phòng công chứng của tôi để lập hợp đồng bán nhà cho một người khác nhưng hai người này nói với tôi họ là vợ chồng tức là cô C giả danh bà B. Thường thì khi làm việc tôi rất thận trọng. Sau khi lập hợp đồng xong và trước khi các bên ký, tôi đã đọc hợp đồng cho họ nghe. Ở trong phần hộ tịch, tôi cố gắng xác minh bằng cách đặt thêm một vài câu hỏi và tôi thấy cô C trả lời ấp úng. Sau đó tôi đã kiểm tra kỹ hơn và phát hiện cô C có hành vi lừa đảo. Trong trường hợp như thế này công chứng viên có thể mắc sai lầm.

Khi có lỗi đăng ký thì Tòa án sẽ can thiệp và đưa ra ra bản án, quyết định. Khi người sở hữu chính thức bị lừa và người mua đã tiến hành mua một cách ngay tình thì Tòa án phải giải quyết quyền lợi cho hai người được pháp luật coi là ngay tình này. Và trong trường hợp có bồi thường, thẩm phán sẽ quyết định ai phải chịu bồi thường. Tôi nghĩ rằng sau một vài năm sau khi Luật này đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng, Việt Nam sẽ có một hệ thống đăng ký tin cậy.

Theo quy định của Pháp tất cả các hợp đồng về bất động sản, nếu có lỗi sai mà các bên đều ngay tình như khi công chứng viên mắc một lỗi sai trong tác nghiệp và mọi người đều ngay tình hay khi mọi người đều ngay tình nhưng lại xuất hiện một tình tiết mới như trong ví dụ về đứa con bí mật mà tôi nêu ở trên thì Cơ quan bảo hiểm công chứng sẽ bồi thường thiệt hại hệt như trong trường hợp có tai nạn. Nhà nước Pháp đã trao cho công chứng viên một thẩm quyền riêng. Tôi nghĩ rằng Việt Nam sẽ có một hệ thống trong đó yếu tố ngay tình được thừa nhận và được đền bù thiệt hại.

SOURCE: Hội thảo *"Dự thảo Luật Đăng ký bất động sản".* Nhà Pháp luật Việt - Pháp. Hà Nội, ngày 23-24/6/2008 (Bản dịch của Nhà Pháp luật Việt – Pháp)