

Số: 727/BC-STNMT

Vinh Long, ngày 27 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO
Kết quả thực hiện Công văn số 995/UBND-TH
ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Vĩnh Long

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long

Thực hiện Công văn số 995/UBND-TH, ngày 17/02/2025 của UBND Tỉnh về việc giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương, phối hợp hướng dẫn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long thực hiện Công văn số 8853/UBND-TH, ngày 25/12/2024 của UBND Tỉnh.

Nội dung Công văn số 8853/UBND-TH, ngày 25/12/2024: “Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan nghiên cứu Tờ trình số 423/QĐTPT-TDUT, ngày 12/12/2024 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long về việc tháo gỡ khó khăn trong việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản nhận thế chấp của các chủ đầu tư, hướng dẫn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long thực hiện theo quy định.”

Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát nội dung Tờ trình số 423/QĐTPT-TDUT, ngày 12/12/2024 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long về việc tháo gỡ khó khăn trong việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản nhận thế chấp của các chủ đầu tư. Do trong quá trình giải quyết có khó khăn, vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Tỉnh như sau:

Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Bình Minh tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long. Do trong quá trình thực hiện có vướng mắc, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã phát hành Văn bản số 5326/VPĐKKĐĐ, ngày 27/9/2024 xin ý kiến Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, cụ thể như sau:

Theo điểm d khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai 2024 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định: “*Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật*”.

Theo khoản 38 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng 2024 thì “*Tổ chức tín dụng là tổ chức kinh tế có tư cách pháp nhân thực hiện một, một số hoặc tất cả hoạt động ngân hàng theo quy định của Luật này. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân*”.

Theo khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 thì “*Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh*”

Theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định: “*Quỹ đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thành lập, hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn; thực hiện chức năng cho vay và đầu tư tại địa phương theo quy định tại Nghị định này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với Quỹ*”.

Theo quy định pháp luật trên thì Quỹ đầu tư phát triển địa phương không phải là tổ chức tín dụng cũng chưa xác định rõ ràng là tổ chức kinh tế nên theo Luật Đất đai năm 2024 thì không đủ điều kiện nhận thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức.

Tuy nhiên, Quỹ đầu tư phát triển địa phương được Chính phủ quy định có chức năng cho vay đầu tư¹, được sử dụng các biện pháp bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật (trong đó có việc nhận tài sản thế chấp của chủ đầu tư), được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và hợp đồng tín dụng ký giữa Quỹ đầu tư phát triển địa phương và chủ đầu tư vay vốn².

Để có cơ sở xem xét, giải quyết (hoặc từ chối) hồ sơ đăng ký giao dịch trên, Văn phòng Đăng ký Đất đai xin ý kiến hướng dẫn của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai. Ngày 08/11/2024, Văn phòng Đăng ký Đất đai nhận được Văn bản số 1514/CĐDLTTĐĐ-ĐKĐĐ, ngày 01/11/2024 của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai trong đó nêu rõ: Quý Văn phòng có vướng mắc về điều kiện của bên nhận thế chấp, hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì **đề nghị liên hệ với Bộ Tư pháp** để hướng dẫn, giải đáp. (Đính kèm Văn bản số 1514/CĐDLTTĐĐ-ĐKĐĐ, ngày 01/11/2024).

Văn phòng Đăng ký Đất đai tiếp tục gửi Văn bản số 6154/VPĐKĐĐ, ngày 13/11/2024 xin ý kiến Bộ Tư pháp (Đính kèm Văn bản số 6154/VPĐKĐĐ, ngày 13/11/2024). Ngày 14/02/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai nhận được Văn bản số 49/CĐGDBĐ-QLNV, ngày 11/02/2025 của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, Bộ Tư pháp gửi Vụ Tài chính các ngân hàng và tổ chức tài chính, Bộ Tài chính về việc xin ý kiến về việc phối hợp trả lời vướng mắc của địa phương, **hiện vẫn chưa có văn bản trả lời của Bộ Tư pháp**. (Đính kèm Văn bản số 49/CĐGDBĐ-QLNV, ngày 11/02/2025).

Theo Văn bản số 13397/BTC-TCNH, ngày 09/12/2024 của Bộ Tài chính gửi Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long về việc hướng dẫn việc đăng ký biện pháp bảo đảm và xác định mô hình tổ chức của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long, trong đó có nội dung: “*Quỹ đầu tư phát triển là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách; hoạt động độc lập với ngân sách nhà nước; thực hiện chức năng cho vay và đầu tư tại địa*

¹ Điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP

“Điều 5. Trách nhiệm và quyền hạn của Quỹ đầu tư phát triển địa phương

1. Trách nhiệm của Quỹ đầu tư phát triển địa phương:

a) Thực hiện đầu tư, cho vay theo danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định này.”

² Điều 26 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP

“Điều 26. Bảo đảm tiền vay

1. Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, Quỹ đầu tư phát triển địa phương xem xét, sử dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay.

2. Quỹ được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và hợp đồng tín dụng ký giữa Quỹ đầu tư phát triển địa phương và chủ đầu tư vay vốn.”

*phương theo quy định tại Nghị định số 147/2020/NĐ-CP. Do đó, đề nghị Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long có văn bản xin ý kiến **Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc xác định tổ chức kinh tế có bao gồm các quỹ tài chính Nhà nước hay không** để có căn cứ triển khai” (Đính kèm Văn bản số 13397/BTC-TCNH, ngày 09/12/2024)*

Nhận xét, kiến nghị

Theo quy định pháp luật hiện hành Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long không phải là tổ chức tín dụng, không phải là tổ chức kinh tế. Văn phòng Đăng ký Đất đai đã gửi văn bản xin ý kiến nhưng hiện nay chưa có văn bản trả lời, hướng dẫn của Trung ương nên Sở Tài nguyên và Môi trường chưa giải quyết hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long do chưa có đủ cơ sở để xác định Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long có đủ điều kiện để nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các pháp luật có liên quan hay không?

Theo Văn bản số 13397/BTC-TCNH, ngày 09/12/2024 của Bộ Tài chính gửi Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long, có nội dung: “*Đề nghị Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long có văn bản xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc xác định tổ chức kinh tế có bao gồm các quỹ tài chính Nhà nước hay không để có căn cứ triển khai*”. Để xác định Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long có đủ điều kiện để nhận thế chấp quyền sử dụng đất hay không đề nghị Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Vĩnh Long có văn bản xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn.

Sở Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo đến UBND Tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Sở;
- Thanh tra Sở;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai;
- Lưu VT,P.QLĐĐ (3b).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Tuấn