

Số: /TTr-STP

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Sở Tư pháp kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Thực hiện Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng, bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực tư pháp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Theo đó, tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 453/QĐ-UBND quy định: “Trong thời gian Quyết định này có hiệu lực thi hành, nếu các quy định về nội dung, thẩm quyền, trách nhiệm quản lý nhà nước, trình tự, thủ tục trong các văn bản quy phạm pháp luật tại Điều 1 Quyết định này khác với các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan cấp trên ban hành hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì Giám đốc Sở Tư pháp có trách nhiệm chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ hoặc thay thế cho phù hợp theo quy định”, cụ thể nội dung phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Quyết định không còn phù hợp trong bối cảnh sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp và tinh gọn bộ máy các cơ quan hành chính nhà nước trên

địa bàn tỉnh.

Hiện nay, các văn bản làm căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã hết hiệu lực thi hành và được thay thế bởi các văn bản mới ban hành: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ.

Căn cứ điểm a, b khoản 6 Điều 55 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm quy định: *“Ủy ban nhân dân tỉnh có nhiệm vụ, quyền hạn:*

a) Quản lý nhà nước đối với hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương;

b) Quản lý nhà nước đối với cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa phương”.

Đồng thời, căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 quy định:

“1. Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 54 của Luật này hoặc luật, nghị quyết của Quốc hội có quy định khác.

4. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thay thế văn bản quy phạm pháp luật hiện hành thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Thay đổi cơ bản chính sách, phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;*
- b) Sửa đổi, bổ sung về nội dung quá một phần hai tổng số điều.”*

Căn cứ khoản 3 Điều 35 Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 10 Điều 2 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP) quy định các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện rà soát.

Căn cứ quy định pháp luật về đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm và khoản 4 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, các Nghị định hướng dẫn. Để thực hiện có hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong bối cảnh sắp xếp, hợp nhất tỉnh theo mô hình

chính quyền địa phương 02 cấp. Sở Tư pháp tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (thay thế Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) là rất cần thiết và phù hợp với thẩm quyền theo quy định.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1662/NQ/UBTVQH về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Từ ngày 01/7/2025, tỉnh Đồng Nai đã vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Do đó, một số nội dung tại Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai không còn phù hợp để áp dụng thực hiện, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Quyết định không còn phù hợp theo bối cảnh sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp và tinh gọn bộ máy các cơ quan hành chính nhà nước trên địa bàn tỉnh hiện nay: bỏ Ủy ban nhân dân cấp huyện; cấp xã không có thị trấn; sáp nhập các sở, ngành và không còn các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Sở Thông tin và Truyền thông; đổi tên Cục Thi hành án dân sự tỉnh thành Thi hành án dân sự tỉnh, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai thành Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Khu vực 2... Theo đó, thực tế nội dung Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND không còn phù hợp để áp dụng thực hiện trong việc quản lý cập nhật, khai thác và sử dụng cung cấp thông tin, liên thông dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh sau hợp nhất. Vì vậy, cần thiết phải tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành một Quyết định mới thay thế nội dung tại Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

- Đảm bảo dữ liệu, cung cấp, chia sẻ thông tin, liên thông dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thống nhất, an toàn pháp lý cho các giao dịch, phòng ngừa rủi ro, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân có liên quan; góp phần thúc đẩy giao dịch dân sự, thương mại, kinh tế, đặc biệt là các giao dịch liên quan đến bất động sản.

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản lý nhà

nước về đăng ký biện pháp bảo đảm.

2. Quan điểm xây dựng

- Việc ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được thực hiện đúng thẩm quyền, đảm bảo trình tự, hình thức, thủ tục xây dựng theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Quy chế quy định cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp, quản lý và cập nhật thông tin liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, là cơ sở để theo dõi, tổng hợp, từ đó thực hiện các biện pháp quản lý phù hợp, an toàn pháp lý cho các giao dịch, phòng ngừa rủi ro, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện Văn bản số 7502/UBND-NC ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương xây dựng Quyết định ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày .../.../2025, Sở Tư pháp ban hành Văn bản số .../STP-HCTP gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Khu vực 2; Công an tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh; Thi hành án dân sự tỉnh; Các sở, ban, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường; Hội công chứng viên tỉnh; Các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh; Các Văn phòng thừa phát lại trên địa bàn tỉnh đề nghị góp ý đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy chế và Văn bản số .../STP-HCTP ngày ... tháng ... năm 2025 của Sở Tư pháp gửi Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai đăng tải dự thảo Quyết định ban hành Quy chế lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh. Đến ngày .../.../2025 (hết thời gian lấy ý kiến), Sở Tư pháp đã nhận được ý kiến của ... cơ quan, đơn vị gửi về.

.....

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Quy chế này quy định về nội dung, trách nhiệm phối hợp giữa cơ quan chủ trì với các cơ quan liên quan trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Quy chế này áp dụng cho Sở Tư pháp, các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức hành nghề công chứng, các Văn phòng thừa phát lại và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến đăng ký biện pháp bảo

đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

a) Dự thảo Quyết định gồm 3 Điều, được bố cục như sau:

- Điều 1. Ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

b) Dự thảo Quy chế gồm 03 Chương được bố cục như sau:

- Chương I: Quy định chung.

- Chương II: Các quy định cụ thể.

- Chương III: Tổ chức thực hiện.

3. Nội dung cơ bản

Quyết định ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có một số nội dung cơ bản như sau:

a) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.

b) Nguyên tắc phối hợp trong việc xây dựng, vận hành quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu, cung cấp, chia sẻ thông tin, liên thông dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

c) Cấp, quản lý, sử dụng tài khoản quản lý, cập nhật, khai thác và sử dụng dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

d) Những trường hợp không được thực hiện khi sử dụng, khai thác cơ sở dữ liệu liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

đ) Quy định cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp, quản lý và cập nhật thông tin liên quan đến hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

e) Tổ chức thực hiện.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN BAN HÀNH:

- Sở Tư pháp đảm bảo nguồn lực và điều kiện để tham mưu xây dựng và trình ban hành Quyết định theo đúng quy định pháp luật.

- Thời gian dự kiến trình ban hành: trong quý IV/2025.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sở Tư pháp xin kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Giám đốc STP;
- Các PGĐ STP;
- Phòng Xây dựng và Phổ biến pháp luật;
- Lưu: VT, HCTP.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Trọng Trí