

## KINH NGHIỆM CỦA BANG QUÉBEC – CANADA VỀ ĐĂNG KÝ CÁC QUYỀN ĐỐI VỚI ĐỘNG SẢN TRONG QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG BỘ LUẬT DÂN SỰ MỚI<sup>1</sup> VÀ HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ ĐỘNG SẢN

**SUZANNE POTVIN PLAMONDO**

**Cục trưởng Cục Đăng ký và Chứng thực  
Bộ Tư pháp Bang Quesbec, Canada**



Ở Québec, quá trình sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự đã khởi động từ những năm 1950 và cho đến những năm 1990, các nội dung cải cách cuối cùng cũng được thông qua. Đây là chủ đề của rất nhiều công trình nghiên cứu.

Bang Québec nằm ngay sát nước Mỹ, các bang khác của Canada liền kề với Québec đều áp dụng hệ thống pháp luật chịu ảnh hưởng của hệ thống Common law, trong khi pháp luật của Québec lại chịu ảnh hưởng của pháp luật Pháp. Từ đó đã đặt ra nhiều khó khăn trong thực tiễn áp dụng pháp luật và bảo đảm tính thống nhất của các quy phạm pháp luật. Chính vì vậy, các nguyên tắc sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự được thông qua vào năm 1994 về cơ bản đều là những nguyên tắc dựa theo hệ thống Dân luật, nhưng bên cạnh đó cũng có một số cơ chế hoặc phương thức vay mượn của Bộ luật Thương mại thống nhất Hoa Kỳ, nhằm mục đích xây dựng được một hệ thống đơn giản, dễ tiếp cận và hiệu quả hơn.

### **1. Một số khía cạnh pháp lý của việc đăng ký các quyền đối với động sản**

#### *1.1. Các mục đích của việc sửa đổi Bộ luật dân sự năm 1994*

Về mục đích sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự Québec, trước năm 1994, ở Québec không có pháp luật điều chỉnh một cách thống nhất chế độ đăng ký quyền đối với động sản, mà chỉ có quy định điều chỉnh cho từng trường hợp khi xét thấy có nhu cầu, nhằm mục đích tăng cường tín dụng giữa các doanh nghiệp. Thời kỳ này, hệ thống đăng ký quyền đối với động sản ở Québec còn gắn liền với hệ thống đăng ký đất đai (là nơi đăng ký mọi giao dịch liên quan đến các quyền cần đăng ký), với nhiều loại Sổ đăng ký khác nhau, nhiều khu vực đăng ký khác nhau và dựa

<sup>1</sup> Một phần Bộ luật đã có hiệu lực từ năm 1994 và cả Bộ luật đã chính thức có hiệu lực từ năm 1999

trên những tiêu chí không rõ ràng như tư cách pháp lý của người có nghĩa vụ, trụ sở hoặc vị trí kinh doanh, chứ không phụ thuộc vào loại hình giao dịch. Theo đó, một giao dịch có thể phải đăng ký tại 5, 6 khu vực và vào nhiều Sổ đăng ký khác nhau, chẳng hạn như Sổ đăng ký tên, Sổ đăng ký chuyển nhượng hàng tồn kho, cầm cố tài sản trong nông nghiệp, cầm cố tài sản trong thương mại, v.v. Chính vì thế, khi muốn cấp tín dụng thương mại liên quan đến động sản, các bên gặp rất nhiều khó khăn trong việc xác định tình trạng pháp lý của tài sản liên quan. Điều này dẫn đến tình trạng lãi suất cho vay tăng vì khoản vay đó bị coi là khoản vay có độ rủi ro cao. Trong chế độ này, mỗi loại giao dịch bảo đảm chịu sự điều chỉnh của những quy định riêng, cả về thứ tự ưu tiên của quyền, phương thức đăng ký lẫn hiệu lực của đăng ký trong trường hợp người có nghĩa vụ phá sản. Hàng loạt những quy định như vậy dẫn đến một hệ thống đăng ký phức tạp và kém hiệu quả. Ngoài ra, nhiều giao dịch bảo đảm mới phát sinh theo quy định của pháp luật về thương mại không được đăng ký. Như vậy, trước năm 1994, hệ thống đăng ký và công khai quyền đối với động sản hoạt động gắn liền với hệ thống đăng ký bất động sản nhưng hoàn toàn không có hiệu quả.

Việc sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự chính là nhằm khắc phục những bất cập nói trên và hướng tới mục tiêu bảo đảm tính ổn định, thống nhất của môi trường pháp lý, bảo đảm hiệu quả của việc đăng ký và nâng cao mức độ an toàn cho các giao dịch, đặc biệt là giao dịch tín dụng giữa các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, mục tiêu đặt ra khi sửa đổi bổ sung Bộ luật Dân sự cũng là để bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ của các quy định pháp luật áp dụng cho mọi loại giao dịch bảo đảm, khắc phục sự lạc hậu so với bối cảnh pháp luật của Bắc Mỹ. Kêbéc là bang cuối cùng của Ca-na-đa xây dựng và áp dụng một hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm hiện đại, có thể sánh ngang với hệ thống áp dụng ở các bang khác của Ca-na-đa (là hệ thống Personal Property Security Acts, rập khuôn theo mô hình quy định tại Điều 9 UCC).

### *1.2. Điều 9 của UCC (một điều luật đã được tất cả các nước tham khảo khi sửa đổi pháp luật về giao dịch bảo đảm của nước mình)*

Về Điều 9 UCC, đây là một trong những nội dung nghiên cứu, xem xét trong quá trình sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự Québec. Tuy nhiên, một số nguyên tắc và phương thức quy định tại Điều này không phù hợp và khó tiếp nhận trong hệ thống pháp luật đi theo văn hóa pháp lý Pháp của Québec. Do đó, chúng tôi quan tâm đến một khái niệm quen thuộc hơn trong pháp luật dân sự là khái niệm "thế chấp" (hypothèque).

Xem xét Điều 9 UCC, có thể thấy Điều này được xây dựng dựa trên một khái niệm cơ bản là khái niệm Lợi ích được bảo đảm (Security Interest); việc xác định loại giao dịch bảo đảm được thực hiện trên cơ sở mục đích của giao dịch chứ không dựa vào loại quyền phát sinh từ hợp đồng, có nghĩa là luôn phải xem xét ý định của các bên: liệu việc giao kết hợp đồng này có nhằm bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ nào đó hay không? Quy định như vậy có thể làm giảm hiệu lực của pháp luật, chẳng hạn như trong trường hợp có một giao dịch được xác định là giao dịch bảo đảm theo Điều 9 UCC nhưng sau đó, người ta lại phát hiện ra rằng ý định của các bên liên quan không phải là bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thì khi đó, giao dịch đó lại không được coi là giao dịch bảo đảm nữa.

Điều 9 UCC cũng quy định về các quyền yêu cầu có thể trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm, theo đó, tương ứng với mỗi loại quyền yêu cầu là những quy định riêng biệt. Trong khi đó, đây lại là một vấn đề bất cập mà Québec muốn giải quyết, tức là phải thống nhất các quy định pháp luật, nhằm bảo đảm sự bình đẳng hơn nữa giữa những người có quyền yêu cầu. Ngoài ra, theo Điều 9 UCC, các tài sản được phép trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm cũng được liệt kê cụ thể cùng với các ngoại lệ. Như vậy, đây là một hệ thống quy định theo từng trường hợp, chứ không phải là quy định xuất phát từ khái niệm. Mà pháp luật dân sự của chúng tôi vốn đi từ các khái niệm rồi mới đến từng trường hợp cụ thể.

Ở Mỹ không có Sổ đăng ký tập trung và duy nhất, mà mỗi loại giao dịch phải được đăng ký vào một sổ đăng ký phù hợp. Điều này không phù hợp với mục tiêu của Québec đặt ra khi tiến hành sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự. Mặt khác, Điều 9 UCC cũng quy định nhiều tiêu chí đăng ký, giống như quy định trước đây của Québec, như tư cách pháp lý của người có nghĩa vụ nếu người có nghĩa vụ là doanh nghiệp, trụ sở của doanh nghiệp, vị trí kinh doanh, mà đây lại là những yếu tố có thể thay đổi theo thời gian, nên không đáng tin cậy. Ngoài ra, Điều 9 UCC còn đề cập đến khái niệm đăng ký sơ bộ trước khi giao kết hợp đồng phát sinh quyền cần đăng ký: cơ chế này có những ưu điểm nhất định, nhưng cũng có hạn chế trong trường hợp hợp đồng liên quan không được giao kết trên thực tế.

Tóm lại, căn cứ vào những mục đích sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự của chúng tôi, có thể thấy quy định tại Điều 9 UCC có những điểm bất cập như sau: việc giải thích quy định tại Điều này gặp nhiều khó khăn; Điều 9 không bao quát được mọi trường hợp; một số quyền vẫn có giá trị đối kháng với người thứ ba mà không cần đăng ký; quy định về đăng ký rất sơ sài khiến các bên luôn phải dẫn chiếu đến hợp đồng; tồn tại quá nhiều nơi đăng ký do các tiêu chí không rõ ràng, ổn định. Như

vậy, nếu tiếp nhận các phương thức đăng ký quy định tại Điều này thì không khắc phục được những thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật trước đây của Québec. Nói tóm lại, Điều 9 UCC không đáp ứng mục tiêu của việc sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự Québec.

### *1.3. Các nguyên tắc sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự Québec*

Khái niệm thế chấp vốn được sử dụng rộng rãi trong lĩnh vực bất động sản nói chung và đất đai nói riêng, đã được sử dụng cho cả lĩnh vực động sản. Chúng tôi đã nhóm tất cả các biện pháp bảo đảm tồn tại trước khi sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự vào một khái niệm là "thế chấp động sản". Đó là sự mở rộng khái niệm thế chấp. Tiếp đó, chúng tôi đã giảm số lượng các quyền ưu tiên, bổ sung quy định về thế chấp theo luật định và thống nhất các khiếu nại, khiếu kiện của người có quyền.

Chúng tôi cũng bổ sung thêm các quy định để điều chỉnh các "giao dịch bảo đảm song song" như các giao dịch mua trả dần, bảo lưu quyền sở hữu, bán với điều khoản chuộc lại, nhận vật khác thay cho đối tượng của nghĩa vụ, thuê mua tài chính. Đây là những công cụ thường xuyên được sử dụng trong lĩnh vực cấp tín dụng.

Các quy định của tư pháp quốc tế cũng được bổ sung. Đó là những quy định về xung đột pháp luật liên quan đến hiệu lực của biện pháp bảo đảm, tác dụng và hậu quả pháp lý của việc đăng ký, công khai và quy định về việc áp dụng chế độ công bố công khai quyền của Québec hay của một bang khác.

Một chế độ mới về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản đã được thiết lập theo hướng tập trung mọi loại đăng ký vào một Sổ đăng ký thống nhất và bổ sung quy định về giá trị pháp lý của việc đăng ký liên quan đến hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Đây là điểm khác biệt lớn của pháp luật Québec so với các bang khác của Ca-na-đa (vốn đều chịu ảnh hưởng của Điều 9 UCC). Việc công bố công khai giao dịch bảo đảm thông qua Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm được đặt thành nguyên tắc; không thể tồn tại loại giao dịch bảo đảm nào mà không được đăng ký.

Các loại giao dịch bảo đảm theo quy định của Bộ luật dân sự Québec hiện hành bao gồm: Thế chấp động sản, quyền ưu tiên, thế chấp theo luật định và các giao dịch bảo đảm song song. Các biện pháp bảo đảm này đều nằm trong khái niệm "giao dịch bảo đảm" và khi nói đến pháp luật về giao dịch bảo đảm bằng động sản tức là nói đến pháp luật điều chỉnh các biện pháp bảo đảm kể trên.

Liên quan đến thế chấp động sản, người hoạt động kinh doanh (doanh nghiệp) có thể thế chấp bằng mọi tài sản của doanh nghiệp mình, còn cá nhân không hoạt

động kinh doanh thì chỉ có thể thế chấp bằng một số tài sản theo quy định của pháp luật như: phương tiện đường bộ, xe moóc và bán moóc, nhà lưu động, tàu thủy, mô tô nước, tàu bay...

Liên quan đến quyền ưu tiên, Bộ luật dân sự mới đã giữ lại một số quyền ưu tiên về lệ phí tố tụng, quyền yêu cầu thanh toán của người bán đối với cá nhân không hoạt động kinh doanh, quyền yêu cầu thanh toán của người có quyền cầm giữ tài sản, quyền yêu cầu thanh toán của Nhà nước theo quy định của pháp luật thuế, quyền yêu cầu thanh toán của chính quyền xã về các khoản thuế, phí ngoài thuế đất.

Bộ luật dân sự mới của Québec cũng được bổ sung quy định về quyền thế chấp theo luật định, liên quan đến quyền yêu cầu thanh toán của Nhà nước đối với các khoản nợ thuế theo quy định của luật thuế hoặc một số luật chuyên ngành, quyền yêu cầu thanh toán của người đã tham gia vào việc xây dựng hoặc cải tạo một tòa nhà, các quyền phát sinh theo quyết định của Tòa án và quyền yêu cầu thanh toán của đại diện chủ nợ về các khoản đóng góp chung và đóng góp vào quỹ dự phòng.

Liên quan đến các giao dịch bảo đảm song song (bảo lưu quyền sở hữu, chuộc lại tài sản đã bán, thuê mua tài chính, thuê tài sản), áp dụng nguyên tắc tương tự như đối với thế chấp động sản, tùy trường hợp bên bảo đảm là doanh nghiệp hay cá nhân không hoạt động kinh doanh: Nếu bên bảo đảm là doanh nghiệp, giao dịch bảo đảm phải được đăng ký để có giá trị đối với bên thứ ba; nếu bên bảo đảm là người không hoạt động kinh doanh, việc đăng ký chỉ bắt buộc trong trường hợp tài sản bảo đảm nằm trong số những tài sản được quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự.

Đối với những loại tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh có thể trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm và cần được đăng ký, Điều 2684 Bộ luật dân sự Québec quy định tại đoạn 2 như sau: "Người hoạt động kinh doanh có quyền thế chấp bằng súc vật, đồ nghề hoặc thiết bị làm việc, quyền yêu cầu thanh toán đối với khách hàng, bằng sáng chế và nhãn hiệu hàng hóa, hoặc các động sản hữu hình là một phần tài sản của một doanh nghiệp thuộc sở hữu của mình và đang được cầm giữ để đem bán, cho thuê hoặc sử dụng trong quá trình sản xuất hoặc chế biến một tài sản nhằm mục đích bán, cho thuê tài sản hoặc cung cấp dịch vụ". Đối với trường hợp của người không hoạt động kinh doanh, thì việc thế chấp động sản hoặc giao dịch bảo đảm song song chỉ bắt buộc phải đăng ký nếu tài sản bảo đảm là một trong những tài sản quy định tại Điều 15 Văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự, cụ thể bao gồm: phương tiện đường bộ thuộc một trong những loại

được quy định tại các điểm 1°, 2°, 9°, 10° và 11° của khoản 1 Điều 15; xe moóc và bán moóc, nhà lưu động, tàu thủy, mô tô nước, tàu bay.

#### *1.4. Về hệ thống công bố công khai quyền đối với động sản ở Québec*

Có thể nói Sở đăng ký động sản là phương tiện cho phép thực hiện sửa đổi bổ sung quy định của BLDS Québec về giao dịch bảo đảm bằng động sản. Chúng ta không thể có được một đạo luật hay về giao dịch bảo đảm nếu như không xây dựng được một hệ thống tốt về đăng ký, công khai quyền, bởi vì hệ thống này cho phép thực hiện được những mục tiêu đặt ra như phòng chống gian lận, bảo vệ quyền lợi của người có nghĩa vụ, bảo đảm bình đẳng giữa những người có quyền yêu cầu trong trường hợp người có nghĩa vụ bị phá sản, v.v. Do đó, khi xây dựng các văn bản luật và dưới luật trong lĩnh vực này, cần đặc biệt chú ý đến tính khả thi của các quy định pháp luật. Kinh nghiệm của chúng tôi trong quá trình sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự cho thấy: nếu không có sự tham gia của những người hoạt động thực tiễn về đăng ký giao dịch bảo đảm thì có lẽ rất nhiều điều luật trong Thiên quy định về giao dịch bảo đảm sẽ khó áp dụng, hoặc chi phí xây dựng hệ thống đăng ký sẽ rất cao.

Sở đăng ký động sản của Québec dùng để đăng ký các giao dịch bảo đảm được giao kết sau ngày 1/1/1994 theo quy định của Bộ luật dân sự mới. Đối với các giao dịch bảo đảm được giao kết trước ngày 1/1/1994 theo quy định của Bộ luật cũ, phải tiến hành đăng ký gia hạn vào Sở đăng ký mới trong giai đoạn quá độ kéo dài 12 tháng. Các trái quyền đã được đăng ký trong Sở đăng ký chế độ tài sản trong hôn nhân trước đây cũng được chuyển sang đăng ký tại Sở đăng ký quyền đối với động sản. Sở đăng ký mới này chủ yếu dùng để đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, nhưng trong Cơ sở dữ liệu đăng ký cũng có một bộ phiếu về các trái quyền (trừ trái quyền về đất đai và trái quyền liên quan đến nhân thân). Ngoài ra, Sở đăng ký động sản cũng dùng để đăng ký những quyền khác mà pháp luật quy định phải đăng ký.

Hệ thống công bố công khai quyền đối với động sản ở Québec có đặc điểm là một hệ thống đăng ký quyền, đối lập với cơ chế dẫn chiếu đến tài liệu, hợp đồng. Khi so sánh hệ thống áp dụng tại bang Québec với hệ thống áp dụng tại các bang khác của Ca-na-đa, ví dụ như bang Ontario, có thể thấy sự khác biệt như sau:

- Ở Québec, để đăng ký một quyền thì trước hết phải xác định loại quyền cần đăng ký và xác định rõ đối tượng hoặc phạm vi của quyền đó. Kèm theo việc đăng ký còn có 2 cơ chế suy đoán là suy đoán về sự tồn tại của một quyền và suy đoán về việc người thứ ba đã biết về các quyền đã được đăng ký (người thứ ba không thể

lập luận rằng mình không biết về các quyền liên quan do không tra cứu Sổ đăng ký). Do đó ở Québec, chỉ những thông tin lưu trong Sổ đăng ký mới có giá trị pháp lý đối với người thứ ba: để tìm hiểu về phạm vi của các quyền phát sinh từ một hợp đồng và có hiệu lực đối với mình, người thứ ba không nhất thiết phải tìm hiểu từ chính hợp đồng đó, mà chỉ cần tra cứu Sổ đăng ký. Suy đoán về việc bên thứ ba đã biết về các quyền đã được đăng ký là cơ chế suy đoán đơn giản. Suy đoán về căn cứ của các bên liên quan cũng là suy đoán đơn giản, còn suy đoán về năng lực pháp luật của các bên là suy đoán không thể bác bỏ.

- Các bang khác của Ca-na-đa lại chủ yếu áp dụng cơ chế dẫn chiếu đến hợp đồng. Do đó, người nào muốn thực hiện một giao dịch liên quan đến một tài sản thì sẽ buộc phải có được bản sao hoặc bản gốc hợp đồng liên quan đến tài sản đó mới biết được đối tượng cũng như phạm vi của quyền đối với tài sản.

Thực tế trong quá trình xây dựng Bộ luật dân sự mới ở Québec, trong thành phần Ban soạn thảo cũng có nhiều người hoạt động thực tiễn trong lĩnh vực pháp luật về giao dịch bảo đảm và họ đã nêu lên một vấn đề vướng mắc như sau: trong lĩnh vực thương mại, để khởi lỗ mất cơ hội kinh doanh thì các hợp đồng thường phải được nhanh chóng ký kết, do đó rất khó thu thập được hết thông tin về mọi hợp đồng có liên quan để làm cơ sở ra quyết định đầu tư, cấp tín dụng. Cuối cùng, các nhà lập pháp Québec đã đáp ứng nguyện vọng giải quyết vướng mắc này bằng cách quyết định xây dựng một cơ chế đăng ký trong đó đơn đăng ký phải cung cấp khá nhiều thông tin có liên quan. Kết quả là Cơ quan đăng ký của Québec phải đăng ký nhiều nội dung thông tin hơn so với Cơ quan đăng ký của các bang khác của Ca-na-đa cũng như các Cơ quan đăng ký của Mỹ theo quy định của Điều 9 UCC. Nhưng với điều kiện kỹ thuật công nghệ hiện nay thì việc đó hoàn toàn có thể thực hiện được. Kết quả thực tế cho thấy các khách hàng của chúng tôi (chủ yếu gồm luật sư, công chứng viên, các thiết chế tài chính) rất hài lòng vì họ có thể có được mọi thông tin cần thiết từ Cơ sở dữ liệu của Cơ quan đăng ký. Tất nhiên họ cũng đi tìm hiểu thông tin từ các hợp đồng, nhưng chỉ trong những trường hợp thật đặc biệt. Và lại, các thông tin lấy từ Sổ đăng ký có giá trị pháp lý với người thứ ba. Quy định như vậy đã tạo thuận lợi rất nhiều cho các nhà kinh doanh trong hoạt động đầu tư thương mại.

Trong các hội thảo quốc tế, có một số ý kiến chỉ trích rằng hệ thống công bố công khai quyền ở Québec quá phức tạp. Tôi xin khẳng định rằng, hệ thống của Québec hoàn toàn không phức tạp, vì chỉ cần xây dựng một hệ thống các mẫu đơn đăng ký nhằm thu thập được những thông tin cần thiết và xây dựng hệ thống sổ đăng

ký phù hợp là được. Các mẫu đơn đăng ký của Québec có phần phức tạp hơn một chút so với các mẫu đơn đăng ký được xây dựng theo hệ thống Personal Property Security Acts của Ca-na-đa hoặc Bộ luật Thương mại thống nhất Hoa Kỳ. Tuy nhiên, thông tin trong Sổ đăng ký quyền của Québec lại có giá trị pháp lý với người thứ ba. Do đó, tôi cho rằng đây là một ưu điểm lớn của hệ thống đăng ký của Québec.

### *1.5. Các loại quyền có thể được đăng ký*

Như đã trình bày ở trên, Cơ quan đăng ký chỉ tiến hành đăng ký khi pháp luật có quy định rõ ràng. Nếu một quyền mà việc đăng ký không được pháp luật quy định thì Cơ quan đăng ký sẽ không chấp nhận yêu cầu đăng ký quyền đó. Có thể nói đây là một lĩnh vực khép kín. Một số quyền bắt buộc phải được đăng ký thì mới có giá trị đối kháng với người thứ ba (ví dụ trường hợp thế chấp động sản, mua trả dần). Một số quyền có thể được đăng ký vì lợi ích của một cộng đồng nhất định (cộng đồng sẽ có lợi khi được tiếp cận một số thông tin trong Sổ đăng ký), ví dụ như các giao dịch liên quan đến chế độ tài sản trong hôn nhân.

Việc đăng ký quyền có hệ quả pháp lý là làm cho quyền đó có giá trị đối với người thứ ba, cung cấp căn cứ xác định thứ tự ưu tiên giữa các quyền và làm cho quyền đó có hiệu lực pháp luật trong trường hợp pháp luật có quy định.

Các loại quyền có thể được đăng ký vào Sổ đăng ký động sản bao gồm chủ yếu là các vật quyền dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (giao dịch bảo đảm) và bảo lưu quyền sở hữu (phát sinh từ hợp đồng mua trả dần, trả góp). Sổ đăng ký động sản chỉ đăng ký một số rất ít quyền sở hữu, trong các trường hợp sau: quyền sở hữu của bên cho thuê tài chính, cho tặng động sản, chuyển giao quyền yêu cầu được bảo đảm và chuyển giao toàn bộ quyền yêu cầu. Bởi vì theo nguyên tắc, Sổ đăng ký động sản không phải là sổ đăng ký quyền sở hữu, mà chủ yếu dùng để đăng ký giao dịch bảo đảm liên quan đến động sản. Bên cạnh đó, Sổ đăng ký động sản cũng dùng để đăng ký một số trái quyền nhất định theo quy định của pháp luật như: các quyền phát sinh từ hợp đồng thuê tài sản, một số quyền liên quan đến thừa kế (như chỉ định người phân chia di sản thừa kế), hợp đồng hôn nhân...

### *1.6. Chức năng, nhiệm vụ của đăng ký viên trong lĩnh vực đăng ký quyền đối với động sản*

Quy định của Québec không có điểm khác biệt lớn so với quy định về chức năng, nhiệm vụ của đăng ký viên tại các nơi khác. Đăng ký viên có các nhiệm vụ cụ thể như sau:



- Tiếp nhận đơn yêu cầu đăng ký và cấp giấy biên nhận việc nộp đơn để xác nhận ngày-giờ-phút nộp đơn yêu cầu. Theo quy định của pháp luật Québec, thời điểm nộp đơn này là căn cứ xác định thứ tự của giao dịch bảo đảm.
- Thực hiện nghiệp vụ đăng ký lần lượt theo thứ tự nộp đơn yêu cầu đăng ký. Thời điểm đăng ký quyền chính là thời điểm nộp đơn yêu cầu. Trường hợp nhiều đơn đến cùng một lúc thì có cùng thứ tự đăng ký. Như vậy, thời điểm (ngày-giờ-phút) nộp đơn yêu cầu đăng ký có ý nghĩa rất quan trọng ở Québec và chúng tôi cũng đã xây dựng một cơ chế để xác nhận thời điểm này trong quá trình đăng ký.
- Kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của đơn yêu cầu đăng ký. Nếu đơn yêu cầu không hợp lệ, đăng ký viên phải thông báo cho người nộp đơn lý do từ chối đăng ký.
- Cấp giấy chứng nhận đăng ký nếu đơn yêu cầu đăng ký được chấp nhận.
- Sửa chữa mọi nhầm lẫn hoặc sai sót trong Sổ đăng ký và ghi rõ thời điểm sửa chữa (ngày-giờ-phút). Do việc sửa chữa có thể ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba nên đăng ký viên cần xác nhận thời điểm sửa chữa và kể từ thời điểm đó, nội dung được sửa chữa sẽ có giá trị pháp lý đối với người thứ ba. Vì vậy, trong khoảng thời gian từ thời điểm đăng ký lần đầu đến thời điểm sửa chữa sai sót, nếu người thứ ba ngay tình sử dụng tài sản là đối tượng đăng ký thì họ sẽ trực tiếp chịu trách nhiệm về việc đó.
- Thông báo cho người có quyền về những sự kiện có thể ảnh hưởng đến quyền của họ, ví dụ như có khiếu kiện về thế chấp. Quy định về nghĩa vụ thông báo cho người có quyền đối với tài sản bị kê biên hoặc tài sản là đối tượng bị khiếu kiện thế chấp là một nét đặc thù của pháp luật Québec so với các bang khác của Ca-na-đa.
- Cấp cho mỗi người yêu cầu đăng ký bản xác nhận tình trạng các quyền đã đăng ký dưới tên một người.
- Bảo đảm lưu giữ các giấy tờ, tài liệu đã nộp tại Phòng đăng ký quyền;
- Ghi vào sổ đăng ký sao cho đảm bảo tính toàn vẹn của thông tin;
- Bảo vệ các thông tin đã ghi khỏi bị hư hỏng, thay đổi;
- Lưu giữ bảng kê các đăng ký không còn hiệu lực.

### *1.7. Đơn yêu cầu đăng ký*

Québec đã chất lọc từ Điều 9 UCC và hệ thống pháp luật của các bang khác của Ca-na-đa những phương thức phù hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng một hệ thống công bố công khai hiệu quả. Một trong những phương thức cơ bản là công khai hóa quyền bằng một thông báo (nguyên tắc đăng ký thông báo). Trong lĩnh vực bất động sản, chúng tôi đã quen với việc nộp chính các hợp đồng được giao kết giữa các bên cho cơ quan đăng ký. Nhưng trong lĩnh vực động sản, do yêu cầu nhanh chóng của các giao dịch thương mại, nên việc nộp bản hợp đồng cho cơ quan đăng ký sẽ không thể thực hiện được hoặc không hiệu quả. Do vậy, nhà lập pháp Québec đã lựa chọn phương thức công khai hóa quyền tại Cơ quan đăng ký bằng một thông báo dưới hình thức các mẫu đơn đăng ký theo quy định tại các văn bản luật và văn bản hướng dẫn thi hành. Kêbéc đã xây dựng nhiều loại mẫu đơn khác nhau, tương ứng với các loại quyền cần đăng ký: Mẫu RH dùng để yêu cầu đăng ký thế chấp động sản; mẫu RM – yêu cầu đăng ký liên quan đến hôn nhân; mẫu RG – yêu cầu đăng ký chung cho nhiều quyền khác nhau; bên cạnh đó còn có một số mẫu đơn yêu cầu đăng ký khác và các mẫu phụ lục cho phép mô tả chi tiết hơn về các bên liên quan hoặc tài sản liên quan.

Văn bản hợp đồng được ký kết giữa các bên không phải xuất trình kèm theo đơn yêu cầu đăng ký. Đơn yêu cầu đăng ký phải có chữ ký của người yêu cầu đăng ký, nhưng không nhất thiết phải có xác nhận của công chứng viên, luật sư hay nhân viên công quyền nào khác. Như vậy, quy định này trong lĩnh vực động sản linh hoạt hơn, ít khắt khe hơn so với trong lĩnh vực bất động sản.

Về nội dung phải có trong đơn yêu cầu đăng ký, trước hết là xác định loại quyền cần đăng ký. Việc xác định loại quyền trong nhiều trường hợp có thể được thực hiện một cách dễ dàng, bằng cách đánh dấu vào một ô thích hợp trong mẫu đơn. Riêng trong mẫu đơn yêu cầu đăng ký chung (dùng để đăng ký một nhóm quyền, thường có khối lượng giao dịch nhỏ và ít được sử dụng), người yêu cầu phải tự ghi rõ loại quyền cần đăng ký.

Thứ hai là thông tin về các bên liên quan. Phải xác định rõ bên có quyền (bên nhận bảo đảm) và bên bảo đảm. Trong một số trường hợp cũng phải chỉ ra các bên khác (ví dụ: người chiếm hữu tài sản liên quan, nếu pháp luật yêu cầu). Riêng thông tin về người bảo lãnh thì không cần phải cung cấp.

Thứ ba là mô tả về tài sản liên quan. Nếu tài sản liên quan là phương tiện đường bộ quy định tại Điều 210 Bộ luật an toàn đường bộ, thì phải ghi một cách chính xác số đăng ký phương tiện. Ngoài ra không có quy định nào khác về việc mô tả tài sản liên quan. Có thể miêu tả từng tài sản riêng rẽ hoặc một khối tài sản hiện

tại hoặc hình thành trong tương lai. Mô tả về tài sản liên quan chính là mô tả đối tượng của quyền cần đăng ký. Người yêu cầu đăng ký có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác về nội dung này.

Ngoài ra, đơn yêu cầu đăng ký còn phải bao gồm những nội dung khác theo quy định của pháp luật, như số tiền được bảo đảm thanh toán bằng thế chấp (đối với đăng ký thế chấp), phạm vi quyền cần đăng ký, ngày hết hạn hiệu lực của đăng ký (nhằm xác định thời hạn có hiệu lực của việc đăng ký và đó là ngày mà đăng ký bị xóa khỏi Sổ đăng ký). Bên cạnh đó còn có mọi thông tin khác phù hợp với mục đích công bố công khai quyền. Bộ luật dân sự Kêbêch quy định rất rõ rằng mọi thông tin phù hợp với việc công bố công khai quyền đều phải được kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký. Đó là vì thông tin trong Sổ đăng ký là thông tin duy nhất có giá trị pháp lý đối với người thứ ba và do đó, Cơ sở dữ liệu do Cơ quan đăng ký quản lý được coi là có đầy đủ thông tin.

### *1.8. Về cấu trúc Sổ đăng ký*

Cấu trúc Sổ đăng ký tức là phương thức tổ chức sắp xếp thông tin trong Cơ sở dữ liệu do Cơ quan đăng ký quản lý, trước hết cần thấy rằng Sổ đăng ký động sản nói chung và giao dịch bảo đảm bằng động sản nói riêng liên quan đến một khối lượng và chủng loại tài sản rất lớn. Bởi lẽ theo quy định của pháp luật Québec, mọi tài sản không phải là bất động sản thì đều được coi là động sản. Trong số đó, không có nhiều loại động sản là tài sản được đặc định hóa một cách chắc chắn đủ để cho phép tổ chức hệ thống thông tin điện tử với từ khóa tìm kiếm dựa theo mô tả về tài sản. Chúng tôi đã phân tích, cân nhắc về vấn đề này và nhận thấy rằng phương tiện đường bộ và một số tài sản quy định tại Điều 15 Văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự là những động sản duy nhất có thể đặc định hóa một cách chắc chắn. Do đó, về cơ bản, tổ chức hệ thống thông tin của Sổ đăng ký động sản phải được xây dựng theo tên của các bên liên quan, cụ thể là tên của người yêu cầu đăng ký, tức là bên bảo đảm hay chính là người có nghĩa vụ.

Sổ đăng ký động sản của Québec gồm một hệ thống phiếu ghi danh được lập theo tên của bên bảo đảm. Nếu bên bảo đảm là cá nhân, thì phiếu được lập theo tên và ngày sinh của người đó. Nếu bên bảo đảm là pháp nhân, phiếu được lập theo tên và mã bưu điện (địa chỉ) của pháp nhân. Như vậy, khi xây dựng công cụ tìm kiếm thông tin theo tên của bên bảo đảm, cần có thêm trường "ngày sinh" và "mã bưu điện" để lọc ra được chính xác thông tin về đối tượng cần tìm.

Bên cạnh đó, Sổ đăng ký động sản của Québec còn có một hệ thống phiếu mô tả được lập theo số đăng ký phương tiện đường bộ. Đây là điểm khá đặc biệt vì nó

tương đối giống với hệ thống đăng ký trong lĩnh vực bất động sản (chẳng hạn như đăng ký thế chấp bất động sản là đất đai thì phải có số lô, số địa chính..., những thông tin này cho phép việc tổ chức lưu trữ và tìm kiếm thông tin rất dễ dàng). Trong lĩnh vực động sản, không có nhiều tài sản có mức độ cá thể hóa đủ để tìm kiếm theo mô tả tài sản như đối với phương tiện đường bộ. Và lại số lượng giao dịch về phương tiện đường bộ cũng rất lớn, nhất là giữa các cá nhân không hoạt động kinh doanh.

Mỗi bộ phiếu ghi danh hoặc phiếu mô tả gồm có một phiếu tổng hợp, liệt kê danh sách các quyền đã được công bố và một phiếu chi tiết cho mỗi quyền được đăng ký với những thông tin liên quan đến quyền đó.

Đối với các đăng ký bị xóa, thông tin liên quan đến đăng ký đó sẽ bị loại khỏi Sổ đăng ký dùng làm cơ sở tra cứu. Tuy nhiên, người có nhu cầu tìm hiểu thông tin về một đăng ký đã bị xóa vẫn có thể được cung cấp thông tin nếu có đơn yêu cầu. Thông tin này sẽ được lấy từ Sổ lưu.

#### *1.9. Nghĩa vụ thông báo cho những người có quyền yêu cầu*

Đây là một nghĩa vụ theo luật định của đăng ký viên. Đăng ký viên sẽ thông báo theo địa chỉ được đăng ký tại Sổ đăng ký địa chỉ của người có quyền, một bộ phận của hệ thống đăng ký động sản. Việc thông báo này được tiến hành trong các trường hợp quyền và lợi ích của người có quyền có nguy cơ bị ảnh hưởng như trường hợp một chủ nợ làm thủ tục đăng ký thông báo về việc thực hiện quyền thế chấp, hoặc bán tài sản theo quyết định của Tòa án.

Thời hạn để thông báo cho người có quyền yêu cầu tương đối ngắn, nhưng cũng hợp lý. Bởi đây là nghĩa vụ, trách nhiệm của đăng ký viên, nhất là khi hệ thống thông tin được tổ chức theo danh tính và cơ sở dữ liệu về các quyền được thiết lập trên từng tài sản đã được xây dựng hoàn chỉnh.

#### *1.10. Vấn đề xóa đăng ký*

Có 3 phương thức xóa đăng ký, bao gồm xóa đăng ký theo thỏa thuận, xóa đăng ký theo luật định và xóa đăng ký theo quyết định của Tòa án.

Trong đơn yêu cầu xóa đăng ký theo thỏa thuận, cần xác định rõ bên có quyền yêu cầu được bảo đảm (nếu là thể nhân: tên và ngày sinh; nếu là pháp nhân: tên và địa chỉ). Trong trường hợp bên nhận bảo đảm được đại diện, cần nêu tên và tư cách pháp lý của người đại diện cũng như loại chứng thư điều chỉnh quan hệ đại diện. Tuy nhiên, không cần xuất trình văn bản quy định quyền của người đại diện. Đăng

ký viên cũng không kiểm tra năng lực hành vi của người đại diện mà dựa trên suy đoán không thể bác bỏ về năng lực theo quy định tại Điều 3009 BLDS Québec.

Người yêu cầu xóa đăng ký phải chính là bên nhận bảo đảm đã được đăng ký vào Sổ đăng ký. Nếu không, cần tìm hiểu lý do (có thể là bên nhận bảo đảm đã chuyển giao quyền yêu cầu cho người khác).

Ngoài ra, đăng ký viên phải bảo đảm rằng tất cả các bên nhận bảo đảm đã ký vào đơn yêu cầu xóa đăng ký. Do việc suy đoán không cho phép tìm hiểu được cặn kẽ về tư cách pháp lý của bên nhận bảo đảm, nên mỗi bên nhận bảo đảm phải ký vào đơn yêu cầu xóa đăng ký.

Ngoài các trường hợp xóa đăng ký theo thỏa thuận, còn có một số trường hợp xóa đăng ký theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Tòa án (Tòa án ra quyết định yêu cầu đăng ký viên làm thủ tục xóa một đăng ký nào đó).

Bên cạnh thủ tục xóa toàn bộ nội dung đã đăng ký, ở Québec còn có thủ tục rút bớt nội dung đăng ký. Có thể rút bớt nội dung đăng ký quyền thế chấp theo thỏa thuận liên quan đến các nội dung như giá trị thế chấp, số tài sản thế chấp và số bên nhận thế chấp. Các nguyên tắc áp dụng trong trường hợp này giống như các nguyên tắc áp dụng đối với trường hợp xóa đăng ký theo thỏa thuận. Tương tự như vậy đối với phương thức rút bớt đăng ký theo luật định hoặc theo quyết định của Tòa án.

Một nhiệm vụ quan trọng khác của đăng ký viên là tiến hành xác nhận đăng ký. Như đã trình bày ở trên, do mọi vấn đề đều dựa trên cơ sở thời điểm (ngày-giờ-phút) nộp đơn yêu cầu đăng ký, nên một trong những nhiệm vụ chính của đăng ký viên là xác nhận thời điểm (ngày-giờ-phút) nộp đơn yêu cầu đăng ký. Trong trường hợp có nhiều phương thức yêu cầu đăng ký như nộp đơn trực tiếp tại cơ quan đăng ký, qua đường bưu điện hay qua mạng, thì cần bảo đảm rằng thông tin về mọi giao dịch, mọi quyền cần đăng ký đã được xử lý đầy đủ, chính xác trước khi xác nhận đăng ký. Hiện nay, việc xác nhận đăng ký ở Québec được thực hiện trong vòng 12 h và thường là 3h sau khi nhận được đơn yêu cầu đăng ký.

### *1.11. Liên quan đến việc tra cứu thông tin từ Sổ đăng ký*

Xuất phát từ phương thức tổ chức hệ thống thông tin như đã trình bày ở trên, việc tra cứu thông tin về cá nhân được thực hiện theo tên và ngày sinh; về pháp nhân: theo tên và mã bưu điện nơi đặt trụ sở có liên quan trong giao dịch; về phương tiện đường bộ: theo số đăng ký. Danh sách các kết quả tương tự (ví dụ như các tên giống nhau) sẽ được thông báo kèm theo kết quả tìm kiếm. Trong trường hợp đặc

biệt, có thể tìm theo số thứ tự đăng ký hoặc số biểu mẫu. Ngoài ra cũng có thể tra cứu thông tin từ Sổ đăng ký địa chỉ hoặc từ các văn bản hành chính như báo cáo tóm tắt công tác, hóa đơn khách hàng, giấy biên nhận đơn đăng ký...

### *1.12. Khung phí đăng ký áp dụng tại Québec*

Phí đăng ký quyền được xác định căn cứ vào thời gian công khai quyền và thay đổi theo số năm có hiệu lực của đăng ký. Phí đăng ký nếu thực hiện theo phương thức điện tử thấp hơn 8 USD so với phí đăng ký khi thực hiện trên giấy. Mức phí cao nhất hiện nay cho một lần đăng ký là 42 USD. Phí tra cứu thông tin là 8 USD nếu tra cứu theo tên và 3 USD nếu tra cứu theo tài sản. Mỗi năm, Cơ quan đăng ký động sản Québec tiến hành đăng ký cho khoảng 1500000 giao dịch, với tổng thu nhập từ 27 đến 30 triệu USD.

## **2. Khái quát về việc xây dựng hệ thống đăng ký động sản và tin học hóa hệ thống đăng ký ở Québec**

Phần trình bày của tôi gồm 5 phần: bối cảnh và chiến lược, dịch vụ điện tử, các thách thức trong việc xây dựng hệ thống đăng ký tin học hóa, yếu tố an toàn, kết quả và các nhân tố bảo đảm thành công.

### *2.1. Bối cảnh và chiến lược*

Thông điệp đầu tiên tôi muốn chuyển đến các bạn, đó là trước khi bắt tay vào tiến hành cải cách trong một lĩnh vực quan trọng như giao dịch bảo đảm bằng tài sản, thông qua việc xây dựng một sổ đăng ký với ý nghĩa là nền tảng để bảo đảm hiệu quả của cả hệ thống, điều quan trọng là cần nghiên cứu kỹ lưỡng bối cảnh chính trị, kinh tế và xã hội để từ đó xác định được giải pháp phù hợp nhất cho việc lập sổ đăng ký. Chiến lược cần hoạch định này chính là yếu tố nền tảng bảo đảm thành công của dự án. Trong quá trình hoạch định chiến lược, cần đề cập đến đầy đủ các yếu tố: khuôn khổ pháp lý, phương thức thiết lập, tổ chức dịch vụ và công nghệ hỗ trợ.

Trong trường hợp của Québec, chúng tôi đã quyết định xây dựng hệ thống Sổ đăng ký theo từng giai đoạn. Trong giai đoạn 1, chúng tôi đã xây dựng được một phần khuôn khổ pháp lý, liên quan đến các giao dịch bảo đảm đã có và được thay thế bằng thế chấp động sản. Đó là một khuôn khổ pháp lý hẹp, nhưng khách hàng lại đã quen với việc đăng ký, công bố công khai quyền và khối lượng hoạt động cũng không nhiều. Do đó, việc triển khai trong giai đoạn này tương đối dễ dàng. Trên phương diện ứng dụng tin học, trong giai đoạn 1 chỉ triển khai tin học hóa đối với riêng Sổ đăng ký (xây dựng Cơ sở dữ liệu điện tử). Về mặt tổ chức, phương

thức trao đổi thông tin giữa Cơ quan đăng ký với khách hàng vẫn theo phương thức truyền thống, tức là người yêu cầu đăng ký gửi đơn bằng giấy đến Cơ quan đăng ký, cán bộ đăng ký nhập dữ liệu vào máy tính và nội dung thông tin đăng ký sẽ được lưu trên Cơ sở dữ liệu của Cơ quan đăng ký. Việc ứng dụng tin học trong giai đoạn này chỉ ở mức độ hỗ trợ cho các thao tác xử lý của cán bộ đăng ký.

Tiếp sau giai đoạn 1 (được triển khai từ năm 1994), chúng tôi phải triển khai ngay giai đoạn 2 để áp dụng khung pháp luật được xây dựng cho toàn bộ hệ thống giao dịch bảo đảm. Các khách hàng cũng gặp nhiều vướng mắc do việc triển khai giai đoạn 2 bị trì hoãn quá lâu. Việc áp dụng khuôn khổ pháp lý mới cho toàn bộ hệ thống dẫn đến một khối lượng hoạt động rất lớn (khoảng hơn 1 triệu giao dịch mỗi năm). Thực tế đó đòi hỏi Chính phủ Québec phải cung cấp ngay các phương tiện công nghệ cho phép áp dụng phương thức điện tử trong trao đổi thông tin giữa Cơ quan đăng ký và khách hàng. Do đó, sau khi hoàn thành giai đoạn 1, chúng tôi đã bắt tay ngay vào thực hiện giải pháp sử dụng phương thức điện tử. Dự án dịch vụ điện tử là dự án bản lề giữa hai giai đoạn của quá trình thiết lập hệ thống Sổ đăng ký động sản.

### *2.1. Dịch vụ điện tử*

Việc xây dựng và triển khai hệ thống dịch vụ điện tử có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với chúng tôi, bởi vì giải pháp truyền thông điện tử này cho phép đạt được những mục tiêu cơ bản như sau: - Tổ chức cung cấp dịch vụ ngay tại văn phòng của khách hàng: văn phòng của mỗi khách hàng như luật sư, công chứng viên, ngân hàng... đều có thể trở thành một điểm cung cấp dịch vụ hoàn chỉnh; - Tăng cường hiệu quả trong tổ chức cung cấp dịch vụ từ xa; - Thủ tục đăng ký, công bố công khai được thực hiện nhanh hơn; - Cơ cấu tổ chức linh động, thích ứng với khối lượng giao dịch ngày càng lớn; - Nâng cao chất lượng nội dung thông tin trong đơn yêu cầu đăng ký; - Cải thiện chất lượng dịch vụ cho khách hàng; - Cơ quan đăng ký tiến tới tự trang trải về tài chính.

Việc áp dụng giải pháp điện tử cho phép khắc phục nhiều bất cập của hệ thống đăng ký trên giấy như: thời hạn cập nhật Sổ đăng ký dài, có khi lên tới 10 đến 15 ngày; chất lượng của nội dung các đơn yêu cầu đăng ký không đồng đều, do không có sự xác nhận các thông tin do người yêu cầu đăng ký điền trong mẫu đơn; các khách hàng ở xa phải chịu bất lợi do chỉ có một điểm đăng ký; nguy cơ nhầm lẫn cao khi nhập dữ liệu từ đơn yêu cầu đăng ký do khối lượng công việc lớn; chi phí cao do phải sử dụng nhiều nhân lực để xử lý thông tin đăng ký; việc tra cứu thông

tin trong Sổ đăng ký bị hạn chế do khách hàng không thể tiếp cận thông tin trực tuyến.

Dịch vụ điện tử giúp Cơ quan đăng ký giải quyết một khối lượng công việc lớn trong một thời gian ngắn và cung cấp cùng một dịch vụ nhưng với mức phí thấp hơn. Trong quá trình xây dựng hệ thống dịch vụ điện tử, chúng tôi đã tiến hành xem xét lại toàn bộ chu trình xử lý thông tin, từ đó cho phép triển khai tự động hóa việc xử lý thông tin đối với các trường hợp "thông thường", vốn chiếm đến 80% số lượng giao dịch; các cán bộ đăng ký của chúng tôi hiện nay chỉ phụ trách xử lý các trường hợp phức tạp, cần phải có sự can thiệp của con người. Cuối cùng, dịch vụ điện tử còn có ưu điểm là giảm thiểu việc đi lại cho khách hàng vì họ có thể tiếp cận trực tuyến với nhiều dịch vụ khác nhau.

Trước khi đi vào triển khai dự án, chúng tôi đã đề ra một số định hướng cả trên phương diện pháp lý, tổ chức hành chính lẫn kỹ thuật. Trong số các định hướng về mặt pháp luật có một số định hướng liên quan đến vấn đề an toàn. Bộ luật dân sự Québec có một số quy định giúp chúng tôi thiết lập các giao dịch điện tử với mức độ an toàn cao. Để xác định được các định hướng về vấn đề an toàn, cần phân tích các văn bản luật và dưới luật quy định về đặc điểm các loại sổ đăng ký cần xây dựng. Tiếp đó, cần đánh giá các rủi ro xâm nhập hệ thống, các hậu quả xảy ra khi hệ thống an toàn bị phá vỡ, đồng thời cần xem xét nhiều loại hình khách hàng khác nhau: khách hàng thông thường hay khách hàng trọng tâm (ví dụ như công chứng viên, do 99% giao dịch trong lĩnh vực bất động sản được thực hiện qua công chứng viên); nếu là khách hàng trọng tâm thì rủi ro về an toàn sẽ thấp hơn. Ngoài ra, cần xem xét khối lượng công việc: nếu khối lượng giao dịch càng lớn thì nguy cơ hệ thống an toàn bị phá vỡ càng cao. Trên cơ sở kết quả phân tích tất cả các yếu tố này, chúng ta mới xác định các định hướng liên quan đến vấn đề an toàn.

Các định hướng về vấn đề an toàn đã được thông qua ở Québec đặt ra những yêu cầu tương đối cao. Việc đăng ký trong môi trường truyền thông điện tử được áp dụng kỹ thuật bảo mật PKI (Hạ tầng kỹ thuật khóa công khai), cho phép bảo đảm cho dữ liệu không bị hư hỏng, thông tin được toàn vẹn và giao dịch không bị bác bỏ.

Chúng tôi đã xây dựng được hệ thống dịch vụ điện tử bao gồm dịch vụ tra cứu và đăng ký qua mạng. Hiện nay, các dịch vụ tra cứu được cung cấp qua 3 phương thức: qua điện thoại, tại các điểm cung cấp dịch vụ của Bộ Tư pháp Québec (khách hàng có thể sử dụng máy tính tại các điểm cung cấp dịch vụ này để kết nối với Cơ



quan đăng ký), hoặc ngay tại văn phòng của khách hàng (thông qua mạng công cộng – Internet – hoặc mạng riêng). Với phương thức tra cứu qua Internet, từ máy tính có nối mạng của mình, khách hàng có thể truy cập vào hệ thống đăng ký điện tử thông qua trang web của Cơ quan đăng ký và đơn yêu cầu đăng ký của họ được gửi ngay đến Bộ phận tra cứu. Chúng tôi đã xây dựng một hệ thống hạ tầng kỹ thuật truy cập làm cầu nối giữa máy tính của khách hàng với chương trình ứng dụng của Sở đăng ký, với mức độ an toàn tuyệt đối trước mọi sự xâm nhập không mong muốn: khi khách hàng gửi đến đơn yêu cầu, hạ tầng thiết bị truy cập tiếp nhận và chuyển đơn yêu cầu đến chương trình ứng dụng của Cơ quan đăng ký. Việc thanh toán phí dịch vụ được thực hiện bằng thẻ tín dụng và do bộ phận thanh toán xử lý.

Đối với dịch vụ đăng ký cũng áp dụng nguyên tắc tương tự. Khách hàng có thể trao đổi thông tin với Cơ quan đăng ký bằng phương tiện điện tử với sự hỗ trợ của một phần mềm do Chính phủ xây dựng và được phát miễn phí. Phần mềm này bao gồm toàn bộ các mẫu đơn yêu cầu đăng ký; khách hàng có yêu cầu đăng ký chỉ cần điền vào mẫu, ký tên rồi gửi đến Cơ quan đăng ký qua mạng Internet hoặc mạng riêng. Hạ tầng truy cập của Cơ quan đăng ký sẽ tiếp nhận đơn yêu cầu đăng ký và chuyển đến bộ phận đăng ký; việc cập nhật vào Cơ sở dữ liệu đăng ký cũng đồng thời được thực hiện.

Đối với các đơn yêu cầu đăng ký trên giấy, nguyên tắc áp dụng cũng gần tương tự như trong trường hợp sử dụng phương thức điện tử. Khách hàng có thể lấy mẫu đơn từ Phòng đăng ký qua đường bưu điện, hoặc tải mẫu đơn điện tử về máy tính của mình, in ra, điền vào, ký tên rồi gửi qua đường bưu điện đến Phòng đăng ký. Sau khi thông tin từ đơn yêu cầu đăng ký được nhập vào máy tính, quy trình xử lý diễn ra tương tự như đối với đơn yêu cầu đăng ký qua phương tiện điện tử.

Về khả năng sẵn sàng cung cấp dịch vụ, hệ thống dịch vụ điện tử hoạt động 24/24h suốt 7 ngày trong tuần. Riêng đối với dịch vụ tra cứu, cần quy định một số giờ nhất định để cập nhật và sao lưu dữ liệu.

### *2.3. Các thách thức trong việc xây dựng hệ thống đăng ký tin học hóa, yếu tố an toàn, kết quả và các nhân tố bảo đảm thành công*

Trong quá trình xây dựng hệ thống đăng ký động sản ở Québec, có bốn vấn đề lớn mà chúng tôi phải lưu ý để bảo đảm thành công. Vấn đề thứ nhất là chuyển đổi cơ cấu tổ chức theo hướng đặt tiêu chí phục vụ khách hàng lên hàng đầu trong mọi quá trình xử lý và mọi dịch vụ. Thứ hai là vấn đề an toàn và tích hợp công nghệ. Khách hàng ở Québec ưa sử dụng phương thức điện tử hơn, nhưng điều quan trọng

là mọi giao dịch điện tử phải được bảo đảm an toàn, vì nếu không, họ sẽ quay trở lại phương thức truyền thống là cung cấp thông tin trên giấy. Chúng tôi đã đáp ứng được nguyện vọng của khách hàng về vấn đề này, thông qua việc tích hợp nhiều công nghệ khác nhau để có thể cung cấp các dịch vụ một cách an toàn qua mạng Internet. Vấn đề thứ ba là làm sao để khách hàng chấp nhận sử dụng dịch vụ điện tử. Sau khi có khuôn khổ pháp lý mới, chỉ trong một thời gian ngắn, số lượng giao dịch với Cơ quan đăng ký đã tăng gấp 5 lần. Vậy nên cần phải chắc chắn rằng ngay từ đầu, phần lớn số khách hàng mới này sẽ làm việc với Cơ quan đăng ký qua phương tiện điện tử. Do đó, trong quá trình chuẩn bị xây dựng hệ thống dịch vụ điện tử, chúng tôi đã phối hợp với công ty LGSIBM để chuẩn bị, hướng dẫn cho khách hàng, nhằm bảo đảm rằng các khách hàng cũng sẵn sàng cùng với chúng tôi. Vấn đề thứ tư là chi phí. Khi tiến hành lựa chọn các giải pháp về tổ chức dịch vụ cũng như về công nghệ, cần phân tích chi phí - lợi ích và so sánh với các mục tiêu đề ra.

Liên quan đến chuyển đổi cơ cấu tổ chức, chúng tôi đã thay thế cơ chế phân chia công việc, vốn làm cho quá trình xử lý thông tin có phần bị phân tán, bằng chu trình xử lý khép kín, cho phép xử lý bằng máy đối với 90% giao dịch (là những trường hợp thông thường), còn cán bộ của Cơ quan đăng ký chỉ trực tiếp xử lý các trường hợp phức tạp. Chúng tôi cũng tiến hành tối ưu hóa chu trình xử lý đơn yêu cầu trên giấy sao cho phương thức đăng ký trên giấy không làm ảnh hưởng đến các lợi ích của phương thức điện tử. Chúng tôi không nhập dữ liệu một cách thủ công nữa, mà dùng kỹ thuật số hóa các đơn yêu cầu trên giấy, từ đó có thể xử lý một cách nhanh chóng như đối với đơn yêu cầu bằng phương thức điện tử. Cơ cấu tổ chức của chúng tôi cũng được chuyển đổi theo hướng trở thành một phương tiện hỗ trợ cho từng khách hàng trong từng trường hợp cụ thể, kể cả khi khách hàng ở xa và trao đổi với chúng tôi qua mạng. Một trung tâm hỗ trợ khách hàng đã được thành lập, với mục đích hướng dẫn, giúp đỡ khách hàng cả về mặt pháp lý, hành chính lẫn kỹ thuật.

Liên quan đến vấn đề công nghệ, Cơ quan đăng ký đã thiết kế một chương trình ứng dụng mà khách hàng có thể tải về máy tính của mình và từ đó, trao đổi thông tin qua Internet với chúng tôi. Thiết bị truy cập sẽ làm cầu nối giữa người có yêu cầu đăng ký qua mạng với chương trình ứng dụng của Cơ quan đăng ký. Một kiến trúc mạng 3 cấp được thiết lập, bao gồm thiết bị khách hàng, hạ tầng thiết bị truy cập và thiết bị trung tâm. Chúng tôi cũng quan tâm đến việc đảm bảo khả năng tương thích với các công nghệ do khách hàng sử dụng (do khách hàng có thể sử

dụng nhiều phiên bản hệ điều hành khác nhau, có cấu hình thiết bị và phương thức tổ chức khác nhau – độc lập hay nối mạng).

Hạ tầng thiết bị truy cập của chúng tôi cũng cung cấp nhiều dịch vụ khác nhau như nộp đơn yêu cầu điện tử, tra cứu, đăng ký, an toàn truy cập khi tra cứu hoặc đăng ký, dịch vụ fax, thư điện tử, dịch vụ thanh toán, tải thông tin vào máy chủ, dịch vụ khóa công khai, dịch vụ lưu giữ và cập nhật thông tin.

Để khuyến khích và thu hút khách hàng sử dụng dịch vụ điện tử, chúng tôi đã sử dụng nhiều biện pháp khác nhau như cung cấp phần mềm miễn phí bao gồm các mẫu đơn đăng ký, thủ tục hợp thức hóa đơn đăng ký được tích hợp trong phần mềm (để khách hàng yên tâm rằng các quyền của họ sẽ được đăng ký), nâng cao chất lượng của thông tin, rút ngắn thời hạn đăng ký, giảm phí dịch vụ, tăng thời lượng cung cấp dịch vụ và sử dụng môi trường công nghệ dễ tiếp cận. Chúng tôi cũng tuyên truyền, phổ biến về các dịch vụ điện tử an toàn qua các phương tiện truyền thông cũng như qua việc tổ chức các lớp đào tạo miễn phí. Đối với những khách hàng không sử dụng dịch vụ điện tử, chúng tôi tổ chức theo dõi chặt chẽ nhằm tìm hiểu lý do: nếu họ gặp khó khăn về mặt kỹ thuật, chúng tôi sẽ cử ngay một nhóm kỹ thuật viên đến tận nhà khách hàng để hỗ trợ giải quyết khó khăn đó. Điều quan trọng là phải giải thích cho khách hàng hiểu về các khái niệm và thủ tục cần thiết cho hoạt động của dịch vụ điện tử và làm cho họ yên tâm về độ an toàn của giao dịch qua mạng.

Việc xây dựng và triển khai hệ thống đăng ký điện tử đã mang lại kết quả vượt quá sự mong đợi của chúng tôi như sau: năng suất tăng 550%, khả năng tiếp cận dịch vụ đăng ký trên toàn cầu, tỷ lệ sử dụng giải pháp điện tử lên đến hơn 90% trong vòng 6 tháng, thời hạn xử lý từ lúc tiếp nhận đơn đến lúc cập nhật Sổ đăng ký chỉ còn từ 3 đến 5 giờ, tỷ lệ từ chối đăng ký giảm hẳn từ 15% xuống còn 2%, phí đăng ký bằng phương tiện điện tử cũng giảm 8 USD.

Về các nhân tố quyết định thành công, thứ nhất, liên quan đến khách hàng, cần bảo đảm rằng khách hàng chấp nhận sử dụng dịch vụ điện tử, thông qua việc cho khách hàng nhận thấy rõ các ích lợi của giải pháp điện tử (như giảm chi phí, giảm thời hạn...), tiến hành hỗ trợ cho khách hàng về mặt kỹ thuật và ứng dụng các công nghệ tương thích với môi trường công nghệ của khách hàng. Thứ hai, cần làm việc trực tiếp với đại diện khách hàng ngay từ đầu dự án để xem xét các định hướng về tổ chức và công nghệ có phù hợp với mục tiêu đề ra hay không. Chúng tôi đã lắng nghe và ghi nhận nhu cầu của khách, xây dựng mô hình giải pháp mẫu để đưa ra cho mọi người cùng nghiên cứu và nhận xét góp ý, đồng thời

tổ chức vận hành thử để kiểm tra. Thứ ba, liên quan đến các hoạt động thu hút và khuyến khích khách hàng sử dụng dịch vụ điện tử, việc xây dựng một đội ngũ chuyên trách về nội dung này cũng là một nhân tố hết sức quan trọng để bảo đảm thành công của cả dự án.

Thứ tư, cần bảo đảm sự thống nhất trong các chu trình xử lý của Cơ quan đăng ký, sao cho việc xử lý đơn yêu cầu trên giấy cũng được tiến hành nhanh chóng để không làm giảm lợi ích của dịch vụ điện tử, đồng thời tăng cường hiệu năng về mặt tổ chức. Thứ năm, cần thực hiện đồng bộ các nội dung về pháp lý, tổ chức và công nghệ; coi công nghệ là phương tiện hỗ trợ để đạt được các mục tiêu của dự án.

Yếu tố thứ năm bảo đảm thành công của dự án nằm ở phương pháp tiếp cận: Nên chia dự án lớn thành nhiều dự án nhỏ và thực hiện thành công từng dự án nhỏ đó; tiếp cận bằng hình mẫu, tạo điều kiện thu hút sự ủng hộ khách hàng đối với dự án vì đã nhìn thấy kết quả của nó; sử dụng đội ngũ gồm các chuyên gia đến từ nhiều lĩnh vực; tuân thủ quy định về chi phí và thời hạn.



**SOURCE: TỌA ĐÀM “PHÁP LUẬT VỀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM VÀ TIN HỌC HÓA HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM”, NHÀ PHÁP LUẬT VIỆT PHÁP, 17-19/01/2005**