

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

Nguyễn Văn Bình¹, Nguyễn Đình Tiến¹, Hoàng Phương Anh²

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

²Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2017 - 2019. Kết quả điều tra, phân tích, xử lý số liệu và tham khảo ý kiến chuyên gia tại 3 phường về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đông Hà trong giai đoạn 2017 - 2019 cho thấy tỷ lệ đối tượng nghiên cứu biết đến các thông tin giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tương đối thấp, trung bình đạt 30,61%. Đa số người dân đánh giá hình thức giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất có lợi ích lớn đối với họ. Tuy nhiên bên cạnh đó, vẫn còn những hộ dân cho rằng với thời gian duyệt hồ sơ lâu, giới hạn vốn vay không đáp ứng được nhu cầu kinh doanh của họ dẫn đến họ phải vay vốn bằng các hình thức khác như vay người thân, bạn bè, vay nóng từ các tổ chức khác dù vẫn biết tất cả các hình thức trên đều có mức độ rủi ro cao. Bài báo đã đưa một số giải pháp nhằm giải quyết những tồn tại đối với công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ trên địa bàn thành phố Đông Hà.

Từ khóa: giao dịch bảo đảm, quyền sử dụng đất, thành phố Đông Hà.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong thực tế hiện nay, nhu cầu vốn để phục vụ cho sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt của người dân rất lớn. Do thu nhập có hạn nên người dân thành phố Đông Hà thiếu vốn và phải tìm cách để giải quyết nhu cầu về vốn của mình như vay của người thân, tham gia các hội, thậm chí vay tín dụng đen với lãi suất quá cao. Tuy nhiên, những cách trên có nhiều hạn chế như người thân không phải lúc nào cũng có thể vay được với giá trị và thời gian mong muốn, với tín dụng đen thì lãi suất quá cao nhanh bị vỡ nợ, mất khả năng chi trả, dẫn đến nhiều hệ lụy... (Đặng Thị Hằng, 2016).

Việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất là cách mà người dân có thể vay được vốn mà vẫn còn nhà ở, tư liệu để sản xuất mà chỉ phải trả lãi suất ở mức vừa phải, ổn định, nguồn vay lớn. Do đó, nhu cầu vay vốn có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ngày càng được nhiều người lựa chọn. Các hoạt động giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất (GDBĐ bằng QSDĐ) được diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau như: cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, tín chấp, ký cược và đang diễn ra trôi nổi trên thị trường. Điều này, đã làm thất thu cho nguồn ngân sách nhà nước, làm ảnh hưởng, kìm hãm sự phát triển kinh tế chung và phát sinh các tranh chấp dân sự (Đặng Thị Hằng, 2016).

Việc đăng ký GDBĐ là một trong những cách thức để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên nhận bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền và các bên cùng tham gia giao dịch trong hợp đồng, loại bỏ được những rủi ro pháp lý

cho các giao dịch, tạo lập, duy trì và bảo đảm một trật tự lợi ích chung trong đời sống kinh tế - dân sự, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất có thể thực hiện một cách tốt nhất các quyền của mình theo quy định của pháp luật (Đặng Thị Hằng, 2016). Tuy nhiên, trong thực tiễn, công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn còn nhiều bất cập như các văn bản quy phạm pháp luật nhiều, đôi lúc còn chồng chéo, chưa chặt chẽ ảnh hưởng đến việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm cho người sử dụng đất.

Thành phố Đông Hà là trung tâm của tỉnh Quảng Trị với nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh có khả năng thu hút thị trường mạnh, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đồng thời quá trình đô thị hóa diễn ra tương đối nhanh, diện tích đất nông nghiệp dần bị thu hẹp, cơ sở hạ tầng đô thị được cải thiện nhanh chóng. Cùng với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa thì nhu cầu vốn ngày càng gia tăng, các GDBĐ bằng QSDĐ diễn ra khá sôi động trên địa bàn thành phố (Ủy ban nhân dân thành phố Đông Hà, 2015). Việc đăng ký các GDBĐ trên tại các cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật ngày càng tăng. Tuy nhiên, vẫn còn những tồn tại hạn chế trong quá trình thực hiện giao dịch vẫn còn người dân lựa chọn các hình thức khác như vay nóng với lãi suất cao làm cho nhiều người đi vay rơi vào cảnh nợ nần chồng chất, gây ra nhiều bất ổn cho xã hội. Vì vậy, chúng tôi thấy cần phải nghiên cứu, đánh giá đúng thực trạng, tìm ra

những tồn tại hạn chế và nguyên nhân đề xuất được các giải pháp để công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ ngày càng phổ biến và dễ thực hiện.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Thành phố Đông Hà có diện tích tự nhiên 7.255,44 ha; có số dân 92.592 người; có số hộ 20.120 phân bố trên 9 phường, hàng năm có 6 - 7 nghìn hồ sơ đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ. Do địa bàn rộng, dân số lớn, số hồ sơ nhiều nên chúng tôi chọn 3 phường để điều tra nghiên cứu sâu. Căn cứ tỷ lệ số hồ sơ đăng ký GDBĐ/người của các phường giai đoạn 2017 - 2019, chúng tôi chọn phường Đô Lương (49,64%), đại diện cho các phường có tỷ lệ cao nhất; phường 2 (30,49%) đại diện cho các phường có tỷ lệ giao dịch ở mức trung bình bình và phường 4 (14,59%) đại diện cho các phường có tỷ lệ hồ sơ thấp nhất.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu

2.2.1. Thu thập thông tin, tài liệu thứ cấp

Các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai; về tình hình giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất... được thu thập tại Ủy ban nhân dân các phường và các phòng, ban chức năng của thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

2.2.2. Điều tra số liệu sơ cấp

- Đối tượng điều tra: hộ gia đình, cá nhân có giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là người dân) và các cán bộ trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia giải quyết đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ (gọi tắt là cán bộ).

- Xác định số lượng mẫu và phương pháp chọn mẫu đối tượng là người dân:

Số lượng người dân được lựa chọn để phỏng vấn được xác định theo công thức như sau:

$$n = \frac{N}{1 + N * e^2} \text{ (Yamane, 1967)}$$

N: là tổng số hộ gia đình cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trên địa bàn 3 phường chọn điểm tham gia đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ.

e: là sai số cho phép (tối đa 10%).

n là số lượng mẫu cần điều tra.

Căn cứ số liệu thống kê tổng số hộ dân đã được cấp GCN QSD đất đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ tại 3 phường là 5.917 hộ, số lượng mẫu cần điều tra là 98 mẫu.

Phương pháp chọn mẫu; chọn mẫu theo phương pháp ngẫu nhiên.

Nội dung điều tra: các thông tin về mục đích vay; mức tiền muốn vay theo tỷ lệ phần trăm giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; ngân hàng cho vay; diện tích đất; thủ tục đăng ký; các thông tin khác về cầm cố, đặt cọc...

- Xác định mẫu và phương pháp chọn mẫu với đối tượng là cán bộ:

Điều tra các cán bộ tham gia thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ đang công tác tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đông Hà (10 người); tại Ngân hàng Viettinbank Chi nhánh thành phố Đông Hà (4 người), Đông Á Bank Chi nhánh thành phố Đông Hà (4 người), Agribank Chi nhánh thành phố Đông Hà (6 người) và tại 3 phường được lựa chọn (6 người). Thống kê số cán bộ thuộc đối tượng điều tra như trên có 30 người.

Nội dung điều tra: đánh giá của cán bộ về tinh thần phối hợp của người sử dụng đất và cán bộ tín dụng khi thực hiện hồ sơ giao dịch, tình trạng hồ sơ khi đến đăng ký giao dịch bảo đảm, chất lượng hồ sơ khi nộp và tính pháp lý của hồ sơ khi giao dịch, mức tiền ngân hàng cho vay...

2.3. Phương pháp xử lý, phân tích số liệu

- Sau khi hoàn thiện, làm sạch phiếu, loại bỏ phiếu không đủ thông tin hoặc không tin cậy sẽ tiến hành mã hóa và nhập số liệu xử lý bằng Microsoft Office Excel 2010.

- Xử lý, phân tích số liệu bằng phương pháp Thống kê.

2.4. Phương pháp chuyên gia

Tổ chức hội thảo nhóm nhỏ với các chuyên gia, với các chuyên gia ở xa thực hiện phỏng vấn bán cấu trúc về công tác GDBĐ bằng QSDĐ.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ trên địa bàn thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2017 - 2019

Trên địa bàn thành phố Đông Hà, các cơ quan, cán bộ thực hiện quy trình, nội dung đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, được thực hiện theo đúng hướng dẫn quy định trong Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

3.1.1. Kết quả giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất theo đơn vị hành chính

Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại 9 đơn vị hành chính của thành phố Đông Hà giai đoạn 2017 - 2019 được thể hiện trong bảng 1.

Bảng 1. Số lượng hồ sơ đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ của thành phố Đông Hà theo đơn vị hành chính

ĐVT: Hồ sơ

TT	Đơn vị hành chính	Năm			
		Tổng số	2017	2018	2019
1	Phường 1	4.107	1.528	1.279	1.300
2	Phường 2	1.157	413	384	360
3	Phường 3	1.503	433	520	550
4	Phường 4	589	204	185	200
5	Phường 5	4.038	2.037	1.999	2.05
6	Đông Thanh	737	300	272	165
7	Đông Lương	4.169	1.188	1.474	1507
8	Đông Lễ	1.900	636	663	601
9	Đông Giang	815	302	274	239
Tổng		21.063	7.041	7.050	6.972

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà)

Các hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tăng trong giai đoạn 2017 – 2018 và giảm xuống 6.972 hồ sơ năm 2019. Có rất nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này:

- Đến cuối năm 2016, đầu năm 2017 thành phố Đông Hà cơ bản hoàn thành công tác cấp GCNQSD đất ở lần đầu. Vì vậy, các hộ sau khi được cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có việc đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ tăng liên tục qua các năm.

- Từ năm 2017, kinh tế - xã hội của thành phố phát triển nhanh, người dân có nhu cầu vay vốn ngày càng cao. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai có hiệu lực, các thủ tục hành chính ngày càng đơn giản, thời gian giải quyết nhanh chóng (giảm 1/3 thủ tục hành chính và 1/2 thời gian giải quyết hồ sơ), tinh thần thái độ của cán bộ ngày càng được

nâng cao.

- Lãi suất tiền vay của các tổ chức tín dụng giảm nên nhu cầu vay vốn tăng lên.

- Nhà nước áp dụng gói vay tín dụng 30.000 tỷ ưu đãi lãi suất đầu tư cho việc xây nhà nên nhu cầu người dân áp dụng để vay gói này để xây nhà khá lớn.

- Mật độ dân cư ở thành phố Đông Hà ở giai đoạn này tăng mạnh, do người lao động ở các huyện thị tập trung và sinh sống tại thành phố quá nhiều nên nhu cầu mua đất đai liên tục diễn ra, điều này kéo theo công tác giao dịch bảo đảm bằng QSD đất cũng tăng cao phục vụ nhu cầu vay vốn của người dân để phát triển kinh tế - xã hội.

Có thể thấy rõ hơn sự so sánh về số lượng, tỷ lệ hồ sơ so với số hộ, số người giữa phường của thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị trong 03 năm (2017 - 2019) được thể hiện qua bảng 2.

Bảng 2. Tỷ lệ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất

TT	Tên đơn vị hành chính	Số lượng giao dịch (lượt)	Tổng dân số (người)	Tỷ lệ giao dịch/người (%)	Tổng số hộ (hộ)	Tỷ lệ giao dịch/hộ (%)
1	Phường 1	4.107	21.750	18,88	4.512	91,02
2	Phường 2	1.157	5.148	22,47	1.123	103,03
3	Phường 3	1.503	7.328	20,51	1.485	101,21
4	Phường 4	589	5.083	11,59	1.215	48,48
5	Phường 5	4.038	24.084	16,77	5.023	80,39
6	Đông Thanh	737	4.379	16,83	1.205	61,16
7	Đông Lương	4.169	10.769	38,71	2.043	204,06
8	Đông Lễ	1.900	8.581	22,14	1.941	97,89
9	Đông Giang	815	5.470	14,90	1.753	46,49
Tổng		21.063	92.592	22,75	20.120	104,69

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà)

Qua số liệu ở bảng 1 và bảng 2, cho thấy: Số lượng GDBĐ bằng QSDĐ tại thành phố Đông Hà qua các năm biến động không nhiều, giao động từ 6.972 hồ sơ đến 7.050 hồ sơ. Số lượng hồ sơ giao dịch tại phường 5, phường 1, phường Đông Thanh nhiều nhất do quá trình phát triển kinh tế tại các phường trên đang diễn ra mạnh mẽ.

Nhìn vào tỷ lệ so sánh tại bảng 2 ta thấy, tỷ lệ trung bình cho toàn thành phố là 0,23 lượt giao dịch/người và 1,04 giao dịch/hộ; tuy nhiên, giữa các khu vực, vùng miền có sự khác biệt. Đơn vị có tỷ lệ số lượng giao dịch/người cao

nhất là phường Đông Lương với tỷ lệ gần 0,38 giao dịch/người, thấp nhất là phường 4 với tỷ lệ 0,11 giao dịch/người. Nguyên nhân có sự khác biệt giữa các phường, theo điều tra của chúng tôi là do nhu cầu vay vốn để đầu tư sản xuất và cho các mục đích khác, do giá đất cao nên vay được khoản lớn.

3.1.2. Các loại hồ sơ trong đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ

Kết quả đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đông Hà giai đoạn 2017 - 2019 được thể hiện trong bảng 3.

Bảng 3. Phân loại hồ sơ trong GDBĐ bằng QSDĐ trên địa bàn thành phố Đông Hà giai đoạn 2017 - 2019

Năm	Tổng số hồ sơ giao dịch	Hồ sơ xóa thế chấp	Hồ sơ thế chấp	Hồ sơ thay đổi nội dung thế chấp
2017	7.041	1.526	5.505	10
2018	7.050	1.252	5.786	12
2019	6.972	3.246	3.713	13
Tổng cộng	21.063	6.024	15.004	35
Tỷ lệ (%)	100	28,6	71,23	0,17

(Nguồn: Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà)

Tổng số hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất giai đoạn (2017 - 2019) tại thành phố Đông Hà là 21.063 hồ sơ. Trong đó số hồ sơ thế chấp là 15.004 chiếm 71,23%; số hồ sơ xóa thế chấp là 6.024 chiếm 28,6% và hồ sơ thay đổi nội dung thế chấp là 35 hồ sơ, chiếm 0,17%. Như vậy, trong công tác GDBĐ bằng QSDĐ thì chủ yếu là làm các thủ tục cho việc thế chấp bằng QSDĐ chiếm 71,23%. Có thể thấy rằng tỷ lệ hồ sơ xóa thế chấp của các năm vẫn đang còn thấp với tỷ lệ 28,6% tổng số hồ sơ giao dịch do chủ yếu người dân sử dụng nguồn vốn từ GDBĐ bằng QSDĐ để đầu tư và kinh doanh dài hạn.

3.2. Đánh giá công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ theo ý kiến của các bên có liên quan

3.2.1. Sự hiểu biết của người dân về công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ

Sự hiểu biết về công tác đăng ký GDBĐ bằng

QSDĐ của người dân có ý nghĩa hết sức quan trọng đối với công tác giao dịch bảo đảm (bảng 4).

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, sự hiểu biết về những quy định chung về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của người dân tại thành phố Đông Hà là khá thấp.

Đối với người dân, trong số 98 hộ gia đình cá nhân tham gia điều tra có trên 30,61% người dân được hỏi có biết về thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Trong số những người chưa từng thực hiện thế chấp có 60,22% biết đến quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tuy nhiên họ không biết cụ thể về thủ tục và các thông tin liên quan đến thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Đa số những người dân không biết đến hình thức thế chấp bằng quyền sử dụng đất đều cho rằng họ không có nhu cầu vay vốn nên không tìm hiểu về các hình thức để vay được vốn.

Bảng 4. Sự hiểu biết của người dân đối với công tác đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ

TT	Nội dung điều tra phỏng vấn	Người đã từng đăng ký giao dịch đảm bảo		Người chưa từng đăng ký giao dịch đảm bảo	
		Số người trả lời có	Tỷ lệ (%)	Số người trả lời có	Tỷ lệ (%)
1	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng cơ bản của người sử dụng đất	30	30,61	60	61,22
2	Điều kiện để QSDĐ được thế chấp là khi có nhu cầu vay vốn và phải đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai	30	30,61	8	8,16
3	Quyền sử dụng đất được thế chấp tại các tổ chức tín dụng được cấp phép	30	30,61	8	8,16
4	Cơ quan thực hiện việc đăng ký thế chấp bằng QSDĐ là Văn phòng Đăng ký đất đai	30	30,61	2	2,04
5	Hồ sơ thế chấp gồm: Đơn đăng ký thế chấp, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực, Bản gốc giấy chứng nhận (GCN)	30	30,61	2	2,04
6	Hợp đồng thế chấp nên chứng thực vì bảo đảm tính pháp lý	30	30,61	2	2,04
7	Xóa đăng ký thế chấp là khi có yêu cầu của tổ chức tín dụng và người sử dụng đất	30	30,61	1	1,02
8	Hồ sơ xóa đăng ký thế chấp gồm GCN QSDĐ và Đơn đề nghị	30	30,61	1	1,02
9	Thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký thế chấp là 01 ngày và trường hợp phải kéo dài thời gian giải quyết không quá 03 ngày	30	30,61	1	1,02
10	Lệ phí đăng ký thế chấp QSDĐ là do Hội đồng nhân dân tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương ban hành	30	30,61	1	1,02
11	Người sử dụng đất được miễn nộp lệ phí đăng ký thế chấp tùy theo đối tượng theo quy định của pháp luật	30	30,61	0	0,00

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

3.2.2. Đánh giá về tình hình giải quyết các hồ sơ GDBĐ bằng QSDĐ tại địa bàn nghiên cứu

Thông qua kết quả điều tra cho thấy, 30,61% số người được phỏng vấn đã từng thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và 69,39% chưa thực hiện.

- Đối với người dân đã đến thực hiện giao dịch bảo đảm

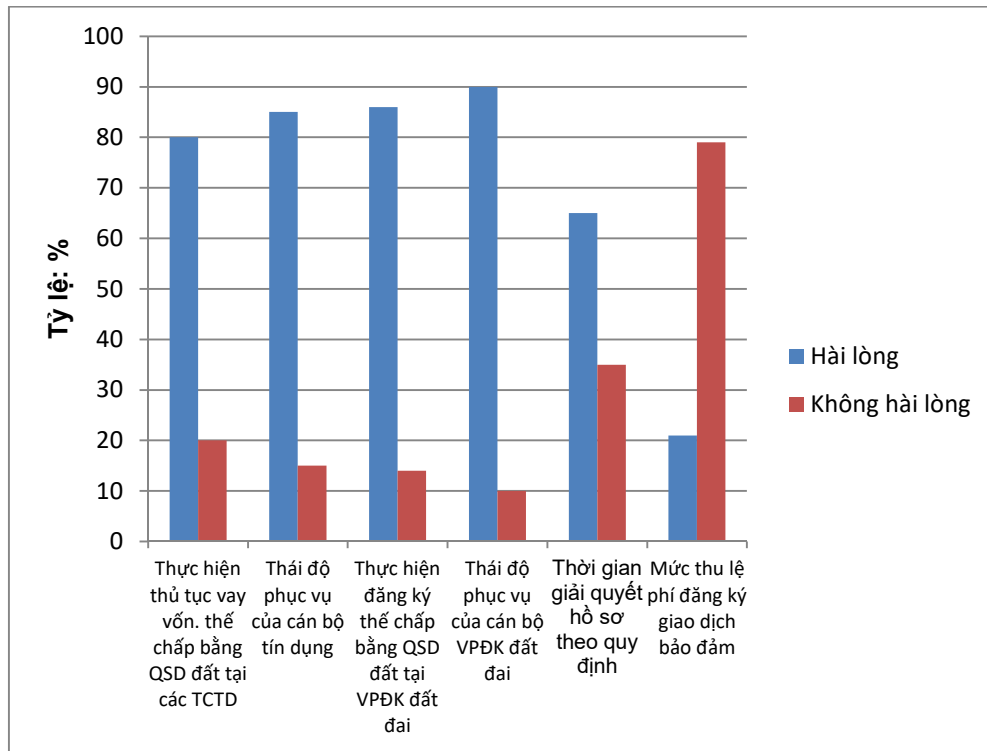
Có thể đánh giá được mức độ hài lòng của người sử dụng đất trong việc thực hiện quy trình thủ tục thực hiện, thành phần hồ sơ, lệ phí liên quan đến công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, thái độ phục vụ của các cán bộ làm công tác tín dụng, công tác giao dịch bảo đảm trong hình 1.

Số liệu trong hình 1 cho thấy, đa số các đối

tượng được phỏng vấn đều đánh giá cao về mức độ hài lòng về thủ tục hiện hành, thái độ phục vụ, quy trình thực hiện, nhưng mức lệ phí phải đóng nộp chưa được hài lòng. Tuy nhiên, mức thu lệ phí giao dịch bảo đảm không được hài lòng vì lệ phí của một lần thế chấp hoặc xóa thế chấp khá cao, lệ phí năm 2019 có giảm hơn so với năm 2018, một xóa thế chấp có đơn giá 300.000 đồng, một hồ sơ thế chấp, thay đổi nội dung thế chấp có giá 306.000 đồng, lệ phí khá cao nên nhiều người dân cảm thấy không hài lòng; một bộ phận nhỏ người dân còn chưa hài lòng về các thủ tục vay vốn ở Ngân hàng và tổ chức tín dụng do thời gian thẩm định hồ sơ dài và một số có ý kiến là thành phần phức tạp; còn về thời gian giải quyết thủ tục đăng ký giao dịch

bảo đảm vẫn còn một số người dân có ý kiến thời gian thẩm định hơi dài và nguyện vọng trả kết quả ngay trong buổi sáng hoặc buổi chiều của buổi tiếp nhận hồ sơ. Tuy nhiên, trên thực tế việc này rất khó, do cơ cấu của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà chỉ có 1 cán bộ tiếp nhận và xử lý hồ sơ giao dịch bảo đảm nên không đủ thời gian làm trả hồ

sơ ngay trong 1 buổi trong khi số lượng hồ sơ giao dịch quá nhiều, mặt khác, tại lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Đông Hà phải thường xuyên tham gia các cuộc họp, xử lý sự vụ. Vì vậy, việc kiến nghị tiếp nhận và trả kết quả trong buổi tiếp nhận hồ sơ là không khả quan và rất khó thực hiện.



Hình 1. Mức độ hài lòng của người dân đã đến thực hiện giao dịch bảo đảm
(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

- Đối với người dân chưa thực hiện giao dịch bảo đảm

Trong số 69,39% người dân được phỏng vấn chưa từng thực hiện giao dịch bảo đảm, nhưng họ đều quan tâm và biết đến hình thức này. Lý do họ chưa thực hiện, đa số đều trả lời rằng họ không có nhu cầu vay vốn lớn, chủ yếu họ vay vốn thông qua người thân, bạn bè với lãi suất bằng lãi gửi tiết kiệm để thực hiện việc chi trả các khoản chi phí của mình. Theo họ, với các khoản chi phí thấp thì họ ưu tiên vay tại nơi lãi suất càng thấp càng tốt, chính vì thế đối tượng người thân bạn bè họ sẽ nghĩ đến trước. Một số hộ được phỏng vấn cho biết, tuy họ có nhu cầu

vay vốn cao nhưng họ cũng không thực hiện giao dịch bảo đảm. Lý do họ đưa ra là do thủ tục còn chậm, số vốn vay không đáp ứng được nhu cầu kinh doanh của họ. Bà Nhung, thường trú tại phường 5 cho rằng: “Nhu cầu vay vốn của tôi rất lớn, nhưng tài sản thế chấp của tôi không đủ nguồn vốn để thực hiện kinh doanh, chính vì thế tôi đã lựa chọn vay từ nhiều nguồn vay khác, từ người thân, bạn bè. Năm 2018, do cần vốn gấp, tôi có thực hiện vay nóng của một tổ chức trên địa bàn thành phố Đông Hà, dù biết áp lực lãi suất rất cao nhưng may mắn năm 2019 tôi đã xóa được khoản vay này.”

3.2.3. Hiệu quả sử dụng tiền thế chấp

Bảng 5. Hiệu quả sử dụng tiền vay thế chấp

TT	Sử dụng tiền thế chấp/vay chủ yếu vào	Tỷ lệ %	Tự đánh giá hiệu quả	Khả năng trả nợ
A	GDBĐ bằng QSDĐ	100		
1	- Bất động sản	30		
2	- Đầu tư SXKD	10		
3	- Học hành, xuất khẩu LĐ	15		
4	- XD, SC nhà cửa	20	80% hiệu quả, 20% không	90% có khả năng, 10% khó khăn
5	- Mua sắm đồ dùng	15		
6	- Tiêu dùng	7		
7	- Trả nợ	3		
B	Vay từ các nguồn khác	100		
1	- Bất động sản	10		
2	- Đầu tư SXKD	5		
3	- Học hành, xuất khẩu LĐ	10		
4	- XD, sửa chữa nhà cửa	15	80% không	90% không có khả năng
5	- Mua sắm đồ dùng	5		
6	- Tiêu dùng	5		
7	- Trả nợ	50		

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

Qua bảng 5, nhận thấy có hai nguồn vay chủ yếu của người dân tại thành phố Đông Hà là GDBĐ bằng QSDĐ và vay tín dụng đen.

Nhìn chung, đa số người dân được điều tra đánh giá nhu cầu vay vốn của người dân chủ yếu là để đầu tư làm ăn, phát triển kinh tế xã hội mà điển hình ở thành phố Đông Hà là để đầu tư vào bất động sản với 30% sử dụng vốn vay thế chấp, 10% sử dụng vốn vay tín dụng đen. Qua kết quả khảo sát, việc sử dụng vốn vay thế chấp được đánh giá hiệu quả lên đến 80% và 90% vay thế chấp đều có khả năng trả nợ. Riêng những người sử dụng vốn vay bằng tín dụng đen đánh giá 80% vốn vay không hiệu quả do áp lực tiền lãi dẫn đến 90% người sử dụng vốn tín dụng đen đều không có khả năng trả nợ.

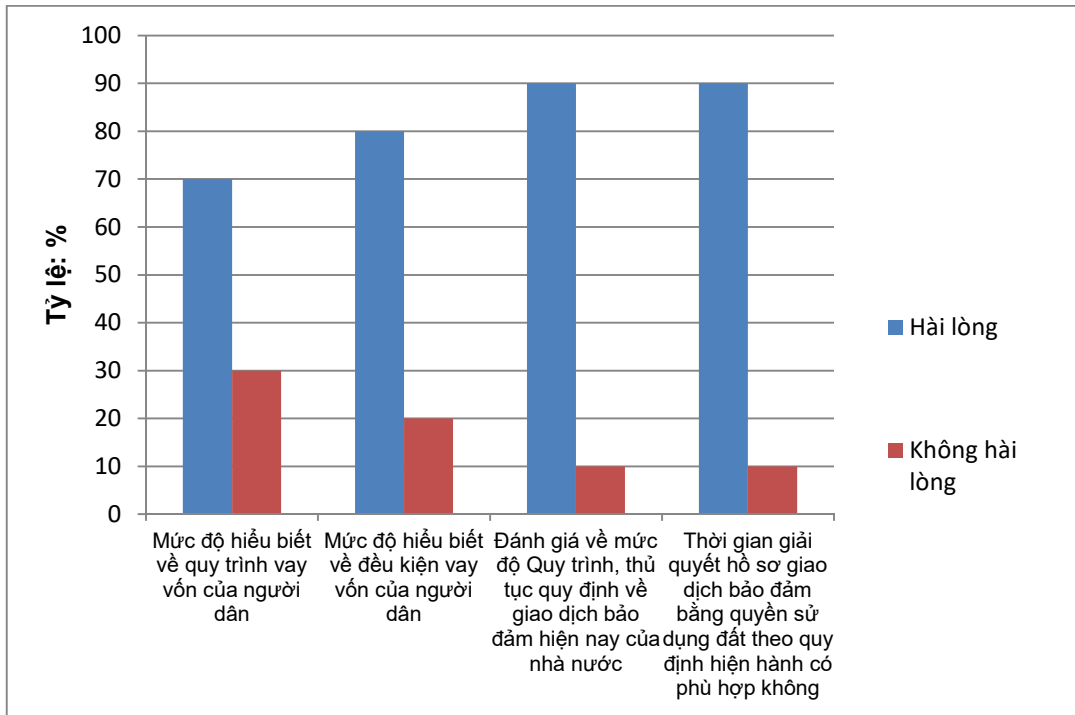
Về lợi thế của hình thức vay vốn bằng giao dịch bảo đảm, đa số người dân cho rằng đây là hình thức tạo điều kiện hết sức thuận lợi cho người dân với mức thế chấp và vay vốn hợp lý. Họ cho rằng với mức vay vốn như vậy, họ có thể xóa được thế chấp trong tương lai. Trả lời phỏng vấn, ông Trần Văn A, thường trú tại

phường 1 cho biết: “Nhờ được tư vấn và tìm hiểu thông tin kỹ lưỡng, đầu năm 2016, gia đình đã thực hiện giao dịch đảm bảo và vay vốn với mức 75% giá trị QSDĐ để kinh doanh. Đến năm 2019, gia đình đã xóa thế chấp và tiếp tục thực hiện vay vốn giao dịch bảo đảm với 30% giá trị QSDĐ. Đây là hình thức có thể vay được số vốn lớn đáp ứng được nhu cầu của gia đình.”

Như vậy, có thể thấy sử dụng nguồn vốn từ GDBĐ bằng QSDĐ hiệu quả hơn do việc sử dụng vốn từ các nguồn khác như tín dụng đen và các nguồn cho vay lãi suất cao khác để thực hiện các hoạt động giao dịch của người dân.

3.2.3. Ý kiến của cán bộ tín dụng

Về tinh thần phối hợp của người dân, 60% cán bộ tín dụng đánh giá ở mức trung bình, 35% cán bộ tín dụng đánh giá ở mức cao, 5% cán bộ tín dụng đánh giá ở mức thấp vì người dân chưa hiểu rõ về quy trình, thủ tục trong công tác giao dịch bảo đảm (GDBĐ) nên có nhiều hồ sơ đòi hỏi có nhiều loại giấy tờ mới đầy đủ tính pháp lý, nên đôi khi người dân nghĩ cán bộ làm khó dễ với mình.



Hình 2. Mức độ hài lòng của cán bộ tín dụng về công tác GDBĐ

(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

Qua hình 2, đa số cán bộ tín dụng đều cơ bản hài lòng với người dân và với các quy định hiện hành của nhà nước liên quan đến công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất; chỉ có một bộ phận nhỏ chưa hài lòng về mức độ hiểu biết về quy trình vay vốn, mức độ hiểu biết của người dân về điều kiện vay vốn và mong muốn thời gian giải quyết hồ sơ giao dịch bảo đảm ngay trong buổi làm việc tiếp nhận hồ sơ.

Theo phản hồi từ cán bộ tín dụng, hiện tại trên địa bàn thành phố Đông Hà mọi giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đều diễn ra theo đúng quy định của pháp luật, người dân thực hiện các nghĩa vụ của mình, đúng, đủ, kịp thời nên không có tình trạng phải phát mãi tài sản. Trong những năm gần đây, giá trị tài sản càng ngày càng tăng cao, do đó nhu cầu vay vốn cao cũng càng ngày càng tăng, việc chủ yếu sử dụng vốn để kinh doanh giúp phần thúc đẩy nền kinh tế của thành phố Đông Hà ngày càng phát triển hơn. Tuy nhiên, người dân cũng cần phải nghiên cứu hơn nữa về cách sử dụng nguồn vốn của mình sao cho hiệu quả hơn. Trong quá trình

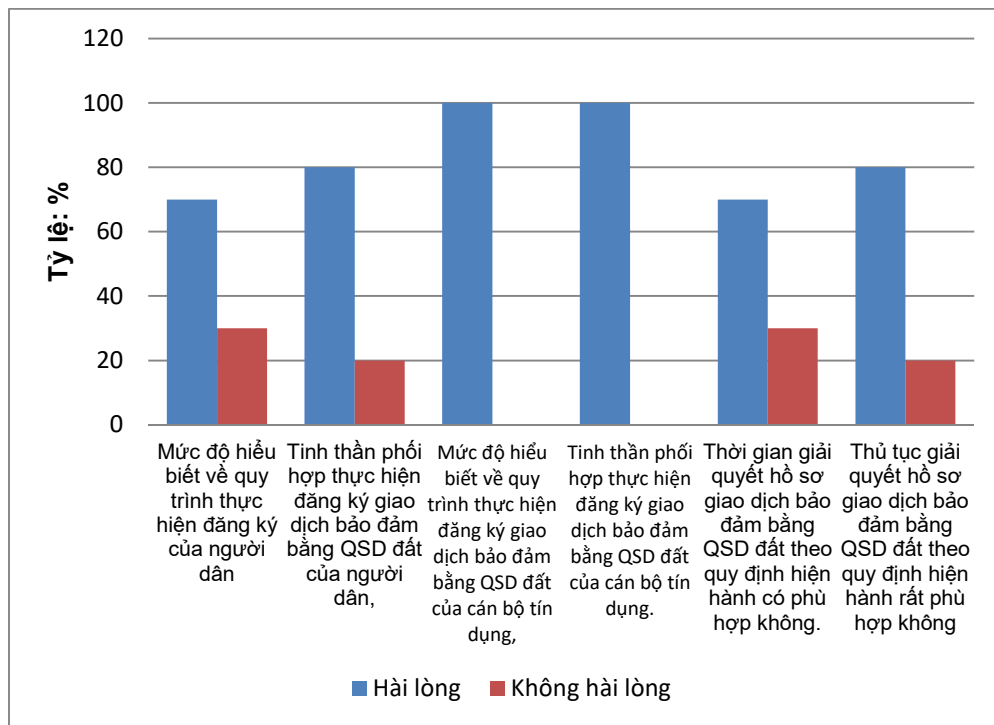
giải quyết, các cán bộ tín dụng cũng cho biết một số trường hợp vay vốn với yêu cầu về thời gian nhanh làm tăng áp lực công việc cho họ.

3.2.4. Ý kiến của cán bộ làm công tác đăng ký giao dịch bảo đảm

Chất lượng và tính pháp lý của hồ sơ đến giao dịch đa số đạt chất lượng cao, đầy đủ giấy tờ hợp pháp là 70,0% cán bộ đồng ý, còn lại 30,0% cán bộ nhận xét hồ sơ ở mức trung bình vì còn một số người dân chưa cung cấp đầy đủ loại giấy tờ liên quan.

Với số lượng người dân đến giao dịch trong một ngày quá nhiều nên tình trạng hồ sơ được giải quyết có hơi chậm và có một số hồ sơ phải hẹn trả sang ngày sau. Còn một số hồ sơ bị ngăn chặn giao dịch hoặc hồ sơ phức tạp hẹn trả trong 3 ngày.

Đánh giá về mức độ hiểu, tinh thần phối hợp của người dân, cán bộ tín dụng và các quy định hiện hành của nhà nước liên quan đến công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của cán bộ làm công tác giao dịch bảo đảm được thể hiện tại hình 3.



Hình 3. Mức độ hài lòng của cán bộ thực hiện giao dịch bảo đảm
(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu điều tra phỏng vấn)

Số liệu ở hình 3 cho thấy, mức độ hài lòng của cán bộ thực hiện công tác gia dịch bảo đảm khá cao. Cán bộ Văn phòng ĐKĐĐ là những người trực tiếp kiểm tra và xử lý hồ sơ về đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, qua quá trình phỏng vấn đa số hài lòng 100% với tinh thần phối hợp và mức độ hiểu biết của cán bộ tín dụng tại các ngân hàng nên thuận tiện trong việc giải quyết hồ sơ. Một phần nhỏ không hài lòng với mức độ hiểu biết và tinh thần phối hợp của người dân vì có một số người chưa phối hợp tốt với cán bộ thực hiện trong quá trình giải quyết hồ sơ vì khối lượng hồ sơ nhiều và thời gian có hạn, không đủ thời gian giải quyết một lúc, nên có một số ý kiến đề nghị tăng thời gian giải quyết thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, do khối lượng công việc nhiều, số lượng hồ sơ giao dịch khá lớn trong khi đó nhân lực mỏng nên việc giải quyết hồ sơ trong ngày là khá áp lực và việc đối soát để kiểm tra tính pháp lý thửa đất đôi lúc gặp không ít khó khăn. Tuy nhiên, hiện nay Chính phủ đang tăng cường cải cách thủ tục hành chính, nâng cao tinh thần phục vụ của cán bộ công chức nhằm tăng cường các chỉ số cạnh tranh, thu hút đầu tư. Vì vậy, việc tăng thời gian giải quyết thủ tục hồ sơ sẽ rất khó được đồng tình.

3.3. Đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị

a. Giải pháp tuyên truyền

Tăng cường tuyên truyền, công khai các quy trình thủ tục liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để cá nhân, tổ chức nhận thức đầy đủ, thực hiện đúng quy định nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng. Cần thông tin đến cho người dân về hiệu quả sử dụng nguồn vốn từ GDBĐ bằng QSDĐ để giảm thiểu tối đa người dân thực hiện vay vốn tại các tổ chức tín dụng khác với lãi suất quá cao.

b. Giải pháp đào tạo, tập huấn

Cử cán bộ tham gia lớp tập huấn, bồi dưỡng pháp luật chuyên môn về đăng ký giao dịch bảo đảm. Cùng với các giải pháp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật, chỉ đạo và hướng dẫn nghiệp vụ, nhằm đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc xây dựng và triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm là hết sức cần thiết nhằm tăng cường mạnh mẽ

hơn nữa hiệu quả của việc tổ chức và thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan đăng ký. Việc triển khai cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm một mặt nhằm phát hiện, xử lý kịp thời những hành vi vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân, đặc biệt là của các cơ quan đăng ký, cán bộ đăng ký.

c. Giải pháp tăng cường cơ sở vật chất, đầu tư khoa học kỹ thuật

Chú trọng tin học hóa hệ thống hồ sơ, hoàn thiện và đồng bộ hóa hồ sơ, thông tin địa chính và tiếp tục đầu tư trang thiết bị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Cần sớm xây dựng hệ thống quản lý thông tin về giao dịch bảo đảm một cách thống nhất trên toàn quốc. Sử dụng phần mềm chuyên dụng để đăng ký và quản lý dữ liệu về đăng ký giao dịch bảo đảm một cách đồng bộ.

d. Giải pháp tổ chức, phối hợp giữa các đơn vị

Hiện nay, cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa Văn phòng đăng ký QSD đất huyện và các cơ quan có liên quan như tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan thi hành án dân sự, Tòa án, Viện kiểm sát... còn gặp những trở ngại lớn về cơ sở pháp lý cũng như trình tự, thủ tục thực hiện; để tổ chức và hoạt động của hệ thống cơ quan đăng ký ngày càng được hoàn thiện và phát huy vai trò trong đời sống kinh tế - xã hội thì việc xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm là hết sức cần thiết.

Nâng cao hiệu quả phối hợp trong hoạt động công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm giữa các tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh.

4. KẾT LUẬN

- Tổng số đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đông Hà giai đoạn 2017 - 2019 là 21.063 hồ sơ nhưng phân bố không đồng đều giữa các đơn vị hành chính.

- Qua điều tra các đối tượng liên quan về những kiến thức, sự hiểu biết chung về công tác đăng ký giao dịch bảo đảm thì tỷ lệ trả lời đúng

ở đối tượng tương đối thấp, trung bình đạt 30,61%. 80% đánh giá nguồn vốn từ GDBĐ bằng QSDĐ có hiệu quả cao đối với họ. Tuy đa số đánh giá về lợi ích của hình thức giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ nhưng vẫn còn một số người dân cho rằng hình thức này chưa đáp ứng được yêu cầu về giá trị vốn vay của họ và thời gian giải quyết hồ sơ kéo dài dẫn đến mất cơ hội đầu tư.

- Nghiên cứu đã đề xuất được các giải pháp như: Giải pháp tuyên truyền; Giải pháp đào tạo, tập huấn; Giải pháp tăng cường cơ sở vật chất, đầu tư khoa học kỹ thuật; Giải pháp tổ chức, phối hợp giữa các đơn vị; Giải pháp quản lý giám sát sử dụng tiền vay và đề xuất chế tài với người vay không sử dụng đúng mục đích; Giải pháp cải cách hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính góp phần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả trong công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Đông Hà về phía Văn phòng đăng ký; Về phía các ngân hàng; Về phía người sử dụng; Về biện pháp phối hợp.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2011). Thông tư số 20/2011/TTLT/BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Bộ Tư pháp - Tài nguyên và Môi trường (2016). Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

3. Chính phủ (2010). Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

4. Đặng Thị Hằng (2016). Đánh giá thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Luận văn thạc sĩ nông nghiệp, Học viện Nông nghiệp Việt Nam.

5. Phạm Thị Triều Tiên, Nguyễn Thị Hải (2018). Đánh giá tình hình đăng ký giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2011 – 2016. Tạp chí khoa học và công nghệ, Trường Đại học Nông Lâm Huế, tập 2, tr 751 – 758.

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đông Hà. Sổ đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các năm: 2017, 2018 và 2019.

**REAL SITUATION OF REGISTRATION FOR TRANSACTION
REGISTRATION BY LAND USE RIGHTS IN DONG HA CITY, QUANG TRI**

Nguyen Van Binh¹, Nguyen Dinh Tien¹, Hoang Phuong Anh²

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University

²Ha Noi University of Natural Resources and Environment

SUMMARY

This study aims to assess the real situation of the registration of secured transactions by land use rights in Dong Ha city, Quang Tri province for the period 2017-2019. Results of investigation, analysis and data processing in 3 wards on the registration of secured transactions with land use rights in Dong Ha city in the period 2017 - 2019 with 27,901, the rate of research subjects knowing the information of transactions secured by land use rights is relatively low, with an average of 30.61%. Most people think that the form of secured transactions with land use rights is of great benefit to them. However, in addition, there are still households who believe that with a long application process, the loan limit does not meet their business needs, so they have to borrow money in other forms such as loans to relatives, friends, hot loans from other organizations, although they still know the high interest rate risks. The article has introduced a number of solutions to solve problems for secured transactions by land use rights and land-attached assets in Dong Ha city.

Keywords: Dong Ha city, land use rights, transaction guarantee.

Ngày nhận bài : 29/4/2021

Ngày phản biện : 03/6/2021

Ngày quyết định đăng : 11/6/2021