

Đánh giá công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019-2021

Trần Thị Mai Anh¹, Nguyễn Đức Nhuận¹, Nguyễn Hùng Mạnh²

¹Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

²Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An

Evaluating the secured transactions using land use rights in Yen Thanh district, Nghe An province during 2019-2021

Tran Thi Mai Anh¹, Nguyen Duc Nhuận¹, Nguyen Hung Manh²

¹Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

²Yen Thanh district land registration office, Nghe An province

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.13.4.2024.139-146>

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 08/03/2024

Ngày phản biện: 11/04/2024

Ngày quyết định đăng: 09/05/2024

Từ khóa:

Giao dịch bảo đảm, giao dịch thế chấp dự án, quyền sử dụng đất, tỉnh Nghệ An.

Keywords:

Land use rights, Nghe An province, project mortgage transactions, secured transactions.

TÓM TẮT

Huyện Yên Thành trong những năm gần đây có sự phát triển mạnh về kinh tế xã hội, kéo theo sự tăng lên nhu cầu về công tác giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất. Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, sử dụng phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp, thứ cấp thông qua phỏng vấn người dân và cán bộ liên quan. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trên địa bàn huyện Yên Thành có số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất (QSDĐ) có xu hướng tăng qua các năm do trong giai đoạn 2019-2021 huyện Yên Thành thực hiện nhiều dự án phát triển kinh tế mạnh. Tuy nhiên, công tác giao dịch đảm bảo bằng quyền sử dụng đất vẫn còn gặp khó khăn. Giải pháp được xác định để khắc phục tồn tại là cần đơn giản hoá trình tự, thủ tục đăng ký, cải cách và giảm bớt một số khâu không cần thiết và đầu tư, nâng cấp phần mềm quản lý và cung cấp thông tin thửa đất, kết nối giữa Văn phòng Đăng ký QSDĐ và các phòng ban của huyện với người dân.

ABSTRACT

Yen Thanh district in recent years has had strong socio-economic development, leading to an increase in demand for transactions secured by land use rights. This study aims to evaluate the current status of transactions secured by land use rights in Yen Thanh district, Nghe An province using the investigation method to collect primary and secondary data through interviews with people and relevant officers. The results show that in Yen Thanh district, the number of applications for registration of secured transactions and mortgage transactions using land use rights tends to increase over the years because it has implemented many strong economic development projects in the period from 2019 to 2021 in the area Yen Thanh district. However, transactions securing land use rights still face difficulties. The solution identified to overcome the problem is to simplify the registration process and procedures, reform and reduce some unnecessary steps, and invest in and upgrade management software and provide information, connecting the Land Use Rights Registration Office with the district departments and people.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022, đăng ký biện pháp bảo đảm được hiểu là việc cơ quan đăng ký ghi, cập nhật vào sổ đăng ký hoặc vào cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm về việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc của người khác hoặc đồng thời bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình và của người khác đối với bên nhận bảo đảm. Thông qua định nghĩa trên, giao dịch bảo đảm, thế chấp quyền sử dụng đất chính là sự thỏa thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai quy định; theo đó, bên có quyền sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Đây là một trong những quyền năng của người sử dụng đất. Các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất là những chuẩn mực pháp lý cụ thể của Nhà nước, cũng như trách nhiệm pháp lý mà các chủ thể khi thiết lập quan hệ thế chấp tài sản phải tuân theo. Sự điều chỉnh này của pháp luật nhằm tạo ra hành lang pháp lý để hướng dẫn các quy trình, thủ tục trong việc xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, cũng như phương thức giải quyết các tranh chấp phát sinh về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất.

Cùng với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước, đất đai ngày càng được khẳng định là loại hàng hóa đặc biệt và là nguồn vốn để phát triển kinh tế. Ở Việt Nam hoạt động giao dịch bảo đảm, thế chấp bằng quyền sử dụng đất diễn ra rất sôi động trên phạm vi toàn quốc [1]. Tại huyện Việt Yên - Bắc Giang giai đoạn năm 2015-2019 cũng có số lượng các giao dịch bảo đảm tăng qua các năm. Số lượng

hồ sơ đăng ký tại đô thị và các xã có khu công nghiệp nhiều hơn so với khu vực các xã nông nghiệp [2]. Giai đoạn năm 2015-2019 huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng các hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đều được giải quyết theo quy định [3]. Các biện pháp thế chấp bằng quyền sử dụng đất diễn ra mạnh ở khu vực nằm trong quy hoạch phát triển đô thị, khu dân cư. Hoạt động này góp phần quan trọng trong hoạt động tăng trưởng kinh tế - xã hội, số lượng giao dịch ngày càng tăng cho thấy nhu cầu vay vốn của người dân khá đa dạng với những mục đích chủ yếu là phát triển kinh tế gia đình. Tuy nhiên, việc thực hiện công tác thế chấp quyền sử dụng đất còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc cần có giải pháp hoàn thiện [4].

Huyện Yên Thành nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Nghệ An, có địa hình đa dạng và phong phú với phía bắc là những dãy núi, hang động tạo nên nhiều cảnh quan đẹp. Nơi thấp nhất là cánh đồng trũng dọc kênh Biên Hòa, xã Vĩnh Thành, cao 0,2 m so với mực nước biển. Đỉnh Vàng Tâm là ngọn núi cao nhất huyện với độ cao 544 m. Huyện Yên Thành là một huyện có thế mạnh về nông nghiệp của tỉnh. Với diện tích tự nhiên là 54.829 ha (năm 2019), đất nông nghiệp là 22.817 ha. Sự phát triển về kinh tế xã hội, quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ khá nhanh, nhu cầu về nguồn vốn để thực hiện và mở rộng sản xuất kinh doanh ngày càng tăng nên việc thực hiện các giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Yên Thành có nhiều biến động qua các năm. Vì vậy việc nghiên cứu thực trạng giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Yên Thành nhằm mục đích đánh giá biến động của công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Thành, Nghệ An giai đoạn năm 2019-2021 [5, 6].

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập những tài liệu liên quan đến vấn đề nghiên cứu.

- Tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Yên Thành.

- Tài liệu, số liệu các trường hợp đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký biến động được thu thập từ các công văn, báo cáo quý, báo cáo hàng năm và sổ tiếp nhận hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Thành.

- Thu thập các văn bản pháp quy, các giáo trình, các bài giảng, các công trình nghiên cứu của các tác giả có liên quan đến vấn đề nghiên cứu.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Sử dụng phiếu điều tra phỏng vấn trực tiếp với đối tượng là người dân thực hiện giao dịch bảo đảm và cán bộ trực tiếp thực hiện nhiệm vụ tại huyện Yên Thành tại 1 thị trấn và 2 xã trọng điểm (thị trấn Yên Thành, xã Khánh Thành và xã Quang Thành) của Huyện Yên Thành. Địa bàn nghiên cứu đại diện cho toàn huyện do số lượng hồ sơ giao dịch đảm bảo chiếm trên 50% tổng số lượng hồ sơ của toàn huyện.

Tổng diện tích tự nhiên của các xã điều tra là 2.156 ha với 6.186 hộ, trong đó thị trấn Yên Thành có số hộ nhiều nhất là 2.315 hộ với mật độ dân số trung bình là 4.557 người/km².

Bảng 2. Một số tiêu chí lựa chọn vùng nghiên cứu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng số	Thị trấn Yên Thành	Xã Khánh Thành	Xã Quang Thành
1	Tổng diện tích tự nhiên	Ha	2.156	1.078	432	646
	Tổng số hộ	Hộ	6.186	2.315	2.083	1.788
2	Hộ sản xuất nông nghiệp	Hộ	4.268	1.598	1.437	1.234
	Hộ phi nông nghiệp	Hộ	1.918	717	646	554
3	Tổng dân số	Người	24.026	11.104	6.437	6.485
	Dân số làm nông nghiệp	Người	17.073	6.390	5.748	4.935
	Dân số làm phi nông nghiệp	Người	6.953	4.714	689	1.550
4	Mật độ dân số	Người/km ²	4.557	1.647	1.433	1.477
5	Thu nhập bình quân	Triệu đồng/người/năm		50	45	35

Nguồn: UBND huyện Yên Thành.

Quy trình thu thập số liệu:

Bước 1: Chuẩn bị 02 bộ phiếu điều tra, phỏng vấn cho người dân và cán bộ thực hiện.

Bước 2: Tiến hành điều tra ngẫu nhiên 90 người dân, 10 phiếu dành cho cán bộ tham gia trực tiếp xử lý hồ sơ.

Bước 3: Thu thập số liệu, báo cáo liên quan từ các tổ chức tín dụng hoạt động tại địa bàn nghiên cứu.

Tính đến hết năm 2021, trên địa bàn huyện Yên Thành có 13 tổ chức tín dụng với 13 chi nhánh và phòng giao dịch. Các tổ chức tín

dụng này đã xây dựng hệ thống điểm giao dịch lưu động tại các phường, phối hợp với các hội, đoàn thể trong việc quản lý vốn, tổ chức giải ngân và thu nợ trực tiếp. Đồng thời thành lập các tổ tiết kiệm và vay vốn ở khu dân cư để triển khai các hoạt động bình xét đối tượng, mức cho vay... thực hiện nguyên tắc giải ngân vốn vay và thu nợ trực tiếp đến người vay, không qua cấp trung gian nhằm tạo điều kiện cho nhân dân trong quá trình giao dịch với ngân hàng.

Bảng 1. Số lượng các tổ chức tín dụng hoạt động tại huyện Yên Thành

TT	Tên ngân hàng	Tên viết tắt	Số lượng chi nhánh, phòng giao dịch
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	AGRIBANK	1
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VIETCOMBANK	1
3	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	LIENVIET POSTBANK	1
4	Ngân hàng TMCP Quân đội	MB BANK	1
5	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VIETINBANK	1
6	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín	SACOMBANK	1
7	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	SHB	1
8	Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM	HD BANK	1
9	Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	TECHCOMBANK	1
10	Ngân hàng Đầu tư và phát triển Chi nhánh Yên Thành	BIDV	1
11	Ngân hàng Chính sách xã hội Chi nhánh Yên Thành		1
12	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh Yên Thành		1
13	Kho bạc nhà nước Chi nhánh Yên Thành		1
Tổng			13

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Thành, 2019.

Bước 4: Tổng hợp, xử lý bộ phiếu điều tra.

2.3. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu

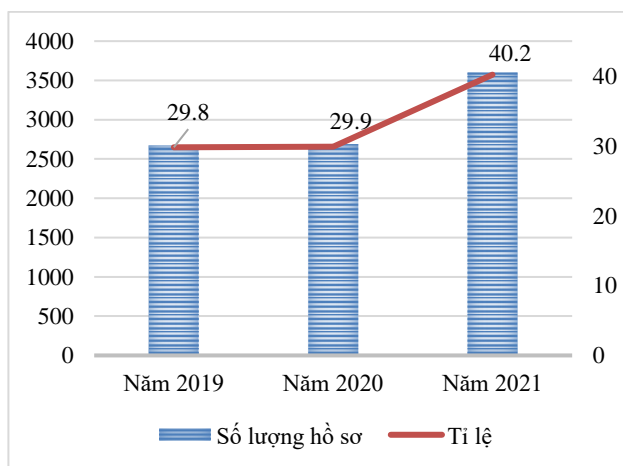
Phương pháp thống kê được sử dụng để xử lý số liệu điều tra, thu thập được trong quá trình nghiên cứu; sử dụng phần mềm Excel để xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu và đánh giá.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả thực hiện công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An giai đoạn 2019-2021

Theo số liệu tổng hợp của Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Thành, số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất có xu hướng tăng qua các năm. Số lượng tăng đột biến nhất trong giai đoạn 2020-2021. Năm 2019, số lượng hồ sơ giao dịch đến làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai là 2.671 hồ sơ, thấp hơn 17 hồ sơ so với năm 2020 với 2.688 hồ sơ. Số lượng hồ sơ tăng mạnh nhất trong năm 2021 với số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp là 3.602 hồ sơ, tăng gấp 1,3 lần so với năm 2019 (Hình 1).



Hình 1. Biểu đồ thể hiện số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất qua các năm

Kết quả nghiên cứu cho thấy các giao dịch bảo đảm ngày càng có chiều hướng gia tăng, nhất là từ năm 2020-2021. Tốc độ tăng của năm 2021 so với năm 2020 là 133,3 %.

3.2. Đánh giá công tác thực hiện giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất

3.2.1. Kết quả công tác giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Giai đoạn 2019 – 2021, huyện Yên Thành có 1.079 trường hợp thực hiện giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. Trong đó 100% số hồ sơ tham gia giao dịch là hồ sơ của các hộ gia đình, cá nhân thực

hiện giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất là 1.079 hồ sơ (Bảng 3). Năm 2021, tổng số lượng hồ sơ là cao gấp 1,3 lần so với năm 2019. Nguyên nhân của hiện tượng đó là trong giai đoạn từ năm 2020-2021 huyện Yên Thành thực hiện nhiều dự án phát triển kinh tế mạnh, nhiều doanh nghiệp và hộ gia đình đầu tư vào đất để sinh lời, mua đất đầu giá theo giá quy định của Nhà nước sau đó bán ra thị trường với giá thành rất cao. Bên cạnh đó, nhu cầu vay vốn cho tiêu dùng của các hộ gia đình cũng rất lớn, vì lãi suất nằm trong khả năng chi trả của hộ.

Bảng 3. Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất

Đơn vị tính: hồ sơ

	Thị trấn Yên Thành			Xã Khánh Thành			Xã Quang Thành		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Các giao dịch thế chấp QSDĐ thực hiện đăng ký tại Chi nhánh VP Đăng ký đất đai, ngân hàng, quỹ tín dụng	176	238	218	67	88	81	59	79	73
Tổng	632			236			211		

Nguồn: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Yên Thành.

Từ Bảng 3 cho thấy số lượng hồ sơ giao dịch thế chấp bằng quyền sử dụng đất của cả 3 xã, thị trấn có sự biến động qua các năm trong giai đoạn 2019-2021. Trong đó, năm 2020 huyện Yên Thành có tỷ lệ hồ sơ cao nhất, đặc biệt tại thị trấn Yên Thành với 632 hồ sơ, chiếm 58,57% tổng số hồ sơ giao dịch năm 2021. Năm 2021, thị trấn Yên Thành có số lượng hồ sơ thế chấp thấp hơn năm 2020 nhưng vẫn cao hơn so với thời điểm 2019 là 42 hồ sơ. Thị trấn Yên Thành là trung tâm kinh tế chính trị của huyện, dân số đông nhất trong 14 xã trong toàn huyện, giá trị đất cao, nhu cầu vay vốn của người dân để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, tăng gia sản xuất nhiều nên số lượng hồ sơ thế chấp QSD đất tại ngân hàng, quỹ tín dụng chiếm tỷ lệ lớn (Bảng 1).

Trong khi đó, xã Quang Thành là địa phương có số hồ sơ thế chấp thấp nhất. Số lượng hồ sơ giao dịch tại Xã Quang Thành với chỉ có 211 hồ sơ, chiếm 19,55% tổng số hồ sơ giao dịch. Trong đó, năm 2019 cả xã chỉ có 59 hồ sơ thế

chấp, chiếm 19,53% số lượng hồ sơ thế chấp của cả 3 điểm nghiên cứu. Lý do được xác định là do Quang Thành thuộc xã vùng 3 của huyện Yên Thành, cách xa trung tâm huyện, đời sống nhân dân, dân số ít, kinh tế chậm phát triển, giao thông đi lại khó khăn, giá trị đất thấp nên điều kiện để thế chấp ngân hàng bằng QSDĐ bị hạn chế.

3.2.2. Tình hình thực hiện giao dịch xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Yên Thành

Giai đoạn 2019 – 2021, huyện Yên Thành có 936 trường hợp thực hiện giao dịch xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. Các hộ gia đình, cá nhân thực hiện giao dịch xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất là 936 hồ sơ, đạt 100% số hồ sơ tham gia giao dịch. Số lượng hồ sơ giao dịch xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của thị trấn Yên Thành là cao nhất trong khi xã Quang Thành là thấp nhất.

Bảng 4. Tổng hợp kết quả thực hiện xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất giai đoạn 2019 - 2021

Đơn vị tính: hồ sơ

	Thị trấn Yên Thành			Xã Khánh Thành			Xã Quang Thành		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Các giao dịch xóa đăng ký thế chấp QSDĐ thực hiện đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, ngân hàng, quỹ tín dụng	104	140	128	95	127	116	64	85	77
Tổng	372			338			226		

Nguồn: Chi nhánh VP Đăng ký đất đai huyện Yên Thành, tổng hợp.

Trong đó, thị trấn Yên Thành là nơi có số lượng hồ sơ giao dịch xóa đăng ký thế chấp nhiều nhất: 372 hồ sơ, chiếm 40% tổng số hồ sơ giao dịch của các xã nghiên cứu. Xã Quang Thành có số lượng giao dịch xóa đăng ký thế chấp thấp nhất so với 2 xã còn lại, chỉ có 226 hồ sơ, chiếm 24,15% tổng số hồ sơ giao dịch thực hiện đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

3.3. Đánh giá các thủ tục hành chính về đăng ký giao dịch bảo đảm

Qua điều tra ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân cho biết thường ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay ở mức từ 30% đến 70% giá trị sử dụng đất; mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất chiếm tỷ lệ thấp nhất do người dân không có nhu cầu vay vốn ở mức này; nhu cầu của người dân vay vốn với mức trên 70% giá trị quyền sử

dụng đất là tương đối lớn song ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay không nhiều do liên quan đến giá trị đất, giá trị tài sản trên đất và đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng. Trong khi đó, đa số các hộ gia đình, cá nhân (96,67%) đều có nguyện vọng muốn được ngân hàng cho vay vốn với mức trên 70% giá trị quyền sử dụng đất. Chỉ có 3,33% ý kiến muốn vay với mức từ 30-70% giá trị quyền sử dụng đất. Không có hộ nào muốn vay với mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất vì họ mong muốn được vay nhiều vốn hơn để phục vụ sản xuất kinh doanh ngành nghề của họ. Cũng qua điều tra cho thấy: Các hộ gia đình, cá nhân ở trung tâm huyện và trong vùng quy hoạch phát triển đô thị khu đô thị có nguyện vọng được vay vốn ít hơn các hộ gia đình, cá nhân ít hoặc không nằm trong vùng quy hoạch phát triển đô thị.

Bảng 5. Đánh giá công tác thực hiện giao dịch đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Thành

TT	Chỉ tiêu điều tra	Số phiếu	Tỷ lệ (%)
I	Nhu cầu vay vốn quỹ tín dụng của người dân	90	100
	Nhu cầu vay mức trên 70%	87	96,67
	Nhu cầu vay mức từ 30-70%	3	3,33
	Nhu cầu vay mức dưới 30%	0	0
II	Mức cho vay của quỹ tín dụng	90	100
	Quỹ tín dụng cho vay mức trên 70%	32	35,8
	Quỹ tín dụng cho vay mức từ 30-70%	54	60,5
	Quỹ tín dụng cho vay mức dưới 30%	14	3,7
III	Mức độ hài lòng của người dân về quy trình đăng ký giao dịch bảo đảm tại huyện Yên Thành	90	100
	Rất không hài lòng	3	3,3
	Hài lòng	96	95,6
	Không hài lòng	1	1,1
IV	Mức độ hài lòng của người dân về quy trình xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại huyện Yên Thành	90	100
	Rất không hài lòng	3	3,3
	Hài lòng	86	95,6
	Không hài lòng	1	1,1

Bên cạnh đó, một số hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu vay vốn mong muốn nên cải cách các thủ tục hành tại ngân hàng, quỹ tín dụng đơn giản hơn, giảm bớt các giấy tờ như: hóa đơn, các giấy tờ chứng minh nguồn tài chính... công tác thẩm định hồ sơ cần nhanh gọn hơn, làm sao cho tất cả các hộ dân có tài sản thế chấp đều vay vốn được từ ngân hàng, quỹ tín dụng.

Như vậy, việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng, quỹ tín dụng còn một số giấy tờ gây khó khăn khi chứng minh nguồn tài chính, khả năng thanh toán... nên đa phần các hộ gia đình, cá nhân không có cửa hàng kinh doanh thường là không vay được vốn của các ngân hàng, quỹ tín dụng.

3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ tại huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An

3.4.1. Giải pháp về các thủ tục hành chính về đăng ký giao dịch bảo đảm

Đơn giản hoá trình tự, thủ tục đăng ký, cải cách và giảm bớt một số khâu không cần thiết như: không cần công chứng hộ khẩu, chứng minh nhân dân mà chỉ cần phô tô và mang theo bản gốc để cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính huyện kiểm tra đối chiếu là được.

Trong thời gian tới huyện Yên Thành cần đa dạng hóa các phương thức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giao dịch bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm, mở rộng địa bàn tuyên truyền, phổ biến pháp luật, để nâng cao hơn nữa nhận thức của khách hàng về vai trò và ý nghĩa của đăng ký và tìm hiểu thông tin về giao dịch bảo đảm, nắm vững các trình tự, thủ tục trong lĩnh vực này. Đặc biệt tuyên truyền để người dân nhận thức được vai trò và tầm quan trọng của việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3.4.2. Xây dựng cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản bảo đảm giữa cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và các cơ quan có liên quan

Cơ chế trao đổi thông tin về tình trạng pháp

lý của tài sản bảo đảm giữa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Thành 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.

Ngoài ra, huyện Yên Thành cần đầu tư, xây dựng phần mềm quản lý và cung cấp thông tin thửa đất, kết nối giữa Văn phòng Đăng ký QSDĐ với các phòng ban của huyện Yên Thành và công khai trên cổng thông tin điện tử của huyện Yên Thành để người dân có thể vào tra cứu thông tin về thửa đất đang thực hiện giao dịch.

4. KẾT LUẬN

Công tác quản lý Nhà nước về đất đai liên quan tới giao dịch bảo đảm đã được thực hiện tương đối tốt ở huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An thông qua sự phối hợp chặt chẽ với các tổ chức tín dụng trên địa bàn huyện. Kết quả nghiên cứu cho thấy các giao dịch bảo đảm ngày càng có chiều hướng gia tăng. Tốc độ tăng của năm 2021 so với năm 2020 là 133,3%. Trong khi đó, công tác giao dịch thế chấp có dao động tương đối nhỏ qua các năm và khác nhau ở các địa phương. Tại thị trấn Yên Thành, số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp và hồ sơ đăng ký xóa đăng ký thế chấp là lớn nhất với 632 hồ sơ đăng ký và 140 hồ sơ xóa đăng ký thế chấp. Nguyên nhân chính được chỉ ra là do thị trấn Yên Thành là trung tâm kinh tế chính trị của huyện, dân số đông nhất trong 14 xã trong toàn huyện, giá trị đất cao, nhu cầu vay vốn của người dân để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, tăng gia sản xuất nhiều nên số lượng hồ sơ thế chấp QSDĐ tại ngân hàng, quỹ tín dụng chiếm tỷ lệ lớn.

Qua điều tra, đa số các hộ gia đình, cá nhân (96,67%) đều có nguyện vọng muốn được ngân hàng cho vay vốn với mức trên 70% giá trị

quyền sử dụng đất. Chỉ có 3,33% ý kiến muốn vay với mức từ 30-70% giá trị quyền sử dụng đất. Không có hộ nào muốn vay với mức dưới 30% giá trị quyền sử dụng đất vì họ mong muốn được vay nhiều vốn hơn để phục vụ sản xuất kinh doanh ngành nghề của họ. Tuy nhiên, ngân hàng, quỹ tín dụng cho vay không nhiều do liên quan đến giá trị đất, giá trị tài sản trên đất và đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng.

Để tăng cường hỗ trợ tốt cho hoạt động giao dịch đảm bảo thì cơ quan đăng ký phải cải cách và đơn giản hoá trình tự, thủ tục đăng ký, cải cách và giảm bớt một số khâu không cần thiết như: không cần công chứng hộ khẩu, chứng minh nhân dân mà chỉ cần phô tô và mang theo bản gốc để cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính huyện kiểm tra đối chiếu là được. Ngoài ra, cần đầu tư, nâng cao phần mềm quản lý và cung cấp thông tin thửa đất, kết nối giữa Văn phòng Đăng ký QSDĐ với các phòng ban của huyện và công khai trên cổng thông tin điện tử của huyện để người dân có thể vào tra cứu thông tin về thửa đất đang thực hiện giao dịch.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Đình Trung, Tô Thị Phương & Nguyễn Hữu Dũng (2022). Thực trạng đăng

ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Tạp chí Khoa học và Công nghệ, Trường Đại học Thành Đông. (3): 1-14.

[2]. Nghiêm Thị Hoài, Khương Mạnh Hà, Xuân Thị Thu Thảo, Nguyễn Thị Oanh & Trần Thị Bình (2021). Công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015-2019. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 3: 169-178.

[3]. Trần Thanh Đức, Nguyễn Minh Tuấn, Nguyễn Trung Hải & Trương Thị Diệu Hạnh (2021). Đánh giá công tác đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. Tạp chí Khoa học & Công nghệ Nông nghiệp. 5(3): 2671-2681.

<https://doi.org/10.46826/huaf-jasat.v5n3y2021.814>.

[4]. Hoàng Anh Tuấn (2023). Những hạn chế, bất cập trong quy định pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và kiến nghị giải pháp hoàn thiện. Tạp chí pháp luật và thực tiễn. 54: 46-156.

[5]. UBND huyện Yên Thành (2019). Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của UBND huyện Yên Thành đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

[6]. UBND huyện Yên Thành (2019). Báo cáo về đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn tỉnh Nghệ An.