

Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất
tại huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông

Khuong Manh Ha¹, Tran Thi Mai Anh², Tran Van Hai¹, Xuan Thi Thu Thao³, Nguyen Thi Hai³

¹Trường Đại học Nông Lâm Bắc Giang

²Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên

³Trường Đại học Lâm nghiệp

Current status of secured transactions using land use rights
in Dak Glong district, Dak Nong province

Khuong Manh Ha¹, Tran Thi Mai Anh², Tran Van Hai¹, Xuan Thi Thu Thao³, Nguyen Thi Hai³

¹Bac Giang Agriculture and Forestry University

²Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry

³Vietnam National University of Forestry

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.14.1.2025.083-091>

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 27/09/2024

Ngày phản biện: 31/10/2024

Ngày quyết định đăng: 02/12/2024

Từ khóa:

Giao dịch bảo đảm, hồ sơ đăng ký, quyền sử dụng đất, thế chấp.

Keywords:

Land use rights, mortgage, registration record, secured transactions.

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm mục đích đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm (GDBĐ) bằng quyền sử dụng đất (QSDĐ) huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giai đoạn 2021-2023, số lượng hồ sơ đăng ký thế chấp bằng QSDĐ của huyện là 3.609 hồ sơ, tỷ lệ hồ sơ xóa thế chấp không cao với 2352 hồ sơ, đạt tỷ lệ 65,19%. Phần lớn người dân đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ ở với tỷ lệ 52,15%. Mục đích đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ chủ yếu tập trung cho đầu tư sản xuất kinh doanh (65,53%), một phần tiêu dùng, mua sắm (31,28%) và mục đích khác (3,17%). Những hạn chế, tồn tại cơ bản trong công tác GDBĐ bằng QSDĐ qua tổng hợp ý kiến điều tra cán bộ và người dân tham gia gồm: a) chính sách pháp luật về GDBĐ bằng QSDĐ chưa đồng bộ; b) công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai chưa thật sự hiệu quả; c) nhận thức và hiểu biết pháp luật về GDBĐ bằng QSDĐ của người dân còn hạn chế; d) cơ sở dữ liệu (CSDL) đất đai chưa đầy đủ, chưa được cập nhật thường xuyên, kịp thời và đầy đủ; e) nguồn nhân lực và cơ sở vật chất chưa đáp ứng yêu cầu trong quá trình tổ chức thực hiện.

ABSTRACT

The study aims to assess the current status and propose solutions to improve the effectiveness of secured transactions using land use rights in Dak Glong district, Dak Nong province. The research results show that in the period of 2021-2023, the number of mortgage registration files using land use rights in the district is 3,609 files, meanwhile the mortgage cancellation files is 2,352 files, reaching 65.19%. The majority of people register secured transactions using land use rights at a rate of 52.15%. Besides, the results show that the purpose of registering real estate transactions using land use rights is mainly focused on investment in production and business (65.53%), partly on consumption and shopping (31.28%) and other purposes (3.17%). From the survey, it can be seen that the basic limitations and shortcomings in real estate transactions are mainly caused by some reasons: a) the uninformed legal policies on real estate transactions using land use rights; b) the propaganda and dissemination of land law is not really effective; c) the awareness and understanding of the law on real estate transactions using land use rights of people are still limited; d) The land database is not updated regularly, promptly and completely; e) The human resources and facilities do not meet the requirements in the implementation process.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đăng ký giao dịch bảo đảm (GDBĐ) bằng quyền sử dụng đất (QSDĐ) hay còn gọi là đăng ký thế chấp bằng QSDĐ là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi vào sổ đăng ký GDBĐ hoặc nhập vào cơ sở dữ liệu thông tin về GDBĐ dùng tài sản bảo đảm bằng QSDĐ để thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm [1]. Nhu cầu GDBĐ bằng QSDĐ ngày càng tăng cùng với tốc độ đô thị hóa và công nghiệp hóa [2], được thực hiện chủ yếu đối với đất ở, phần còn lại là đất nông nghiệp và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp [3]. Việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm là biện pháp quản lý nhà nước chặt chẽ bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các bên tham gia, ngăn ngừa các tranh chấp về dân sự và cung cấp chứng từ để tòa án giải quyết các tranh chấp diễn ra [4].

Các thủ tục hành chính trong đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ đang áp dụng vẫn gây trở ngại, khó khăn nhất định cho người dân khi thực hiện [5, 6]. Trong những năm qua, Nhà nước ta đã có nhiều nỗ lực trong việc hoàn thiện khuôn khổ pháp luật về GDBĐ bằng QSDĐ nhằm tối đa hóa giá trị và tiềm năng kinh tế của QSDĐ [7].

Đắk Glong là huyện nghèo của tỉnh Đắk Nông, đời sống kinh tế người dân còn gặp nhiều khó khăn vì vậy mà người dân có nhu cầu đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ với mục đích chính là vay vốn phục vụ sản xuất, phát triển kinh doanh, tiêu dùng và mua sắm. Giai đoạn 2021 - 2023 trên địa bàn huyện Đắk Glong có 3.609 trường hợp thực hiện đăng ký thế chấp và 2.352 trường hợp thực hiện xóa thế chấp được thực hiện [8]. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện còn phát sinh tồn tại, hạn chế ảnh hưởng đến chất lượng và hiệu quả công tác GDBĐ bằng QSDĐ. Vì vậy, việc nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác GDBĐ bằng QSDĐ là rất có ý nghĩa cấp thiết đối với địa phương.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập, hệ thống hóa các văn bản pháp luật liên quan đến công tác GDBĐ trong lĩnh vực đất đai tại huyện Đắk Glong, báo cáo và số liệu về tình hình quản lý và sử dụng đất, kết quả

thực hiện công tác công tác GDBĐ bằng QSDĐ tại huyện Đắk Glong giai đoạn 2021 - 2023 tại Ủy ban nhân dân huyện và các phòng, ban chuyên môn như: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Đắk Glong.

2.2. Phương pháp phân vùng và chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào thực tế phát triển kinh tế xã hội và nhu cầu thực hiện giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn huyện, đề án tiến hành phân các đơn vị hành chính thành 2 vùng nghiên cứu:

- Vùng 1 (vùng trung tâm huyện) bao gồm các xã: Quảng Khê, Đắk Plao, Đắk Ha và Quảng Sơn, có tốc độ phát triển kinh tế xã hội tương đối cao, nhu cầu vay vốn của người dân lớn dẫn đến mức độ giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất luôn ở mức cao. Vùng 1 chọn xã Quảng Khê làm điểm nghiên cứu đại diện.

- Vùng 2 (vùng xa trung tâm huyện) bao gồm các xã: Đắk Som, Đắk R'Măng và Quảng Hòa, có tốc độ phát triển kinh tế ở mức độ trung bình và thấp, nhu cầu vay vốn người dân không cao, lượng giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất thấp. Vùng 2 chọn xã Đắk R'Măng làm điểm nghiên cứu đại diện.

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Để có căn cứ đánh giá về thực trạng công tác GDBĐ bằng QSDĐ của địa phương, nghiên cứu tiến hành phỏng vấn các đối tượng có liên quan bằng phiếu điều tra với bộ câu hỏi soạn sẵn, cụ thể:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân: Số lượng phiếu điều tra được xác định dựa vào số liệu thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ giai đoạn 2021-2023 toàn huyện (3609 hồ sơ) và công thức xác định dung lượng mẫu điều tra.

$$n = \frac{N}{1 + N * e^2}$$

Trong đó:

n - Cỡ mẫu điều tra;

N - Tổng số hồ sơ;

e - Sai số cho phép (10%) [9].

Căn cứ vào công thức tính được dung lượng mẫu là n = 97,30. Do đó, nghiên cứu tiến hành

điều tra ngẫu nhiên 100 hộ gia đình, cá nhân đã tham gia thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ qua các năm trong giai đoạn 2021-2023 (50 phiếu/xã điểm nghiên cứu). Thông tin điều tra đối với hộ gia đình bao gồm: thông tin cá nhân của người dân, thông tin về đất đai và các thông tin về việc thực hiện các GDBĐ bằng QSDĐ. Thông tin về tài sản thế chấp, lý do thế chấp, mức vay vốn, nguyện vọng vay vốn, trình tự thủ tục đăng ký GDBĐ, công tác phổ biến pháp luật...

- Đối với cán bộ có liên quan: Điều tra 30 cán bộ chuyên môn có liên quan tới công tác GDBĐ bằng QSDĐ tại các cơ quan trên địa bàn huyện, cụ thể CNVPĐKĐĐ 10 phiếu, Phòng Tài nguyên và Môi trường 6 phiếu, địa chính và tư pháp các xã: 14 phiếu (02 phiếu/xã). Thông tin điều tra bao gồm: trình tự thủ tục GDBĐ, nguồn lực cơ sở vật chất, chất lượng hồ sơ địa chính, sự phối hợp giữa các cơ quan trong quá trình thực hiện, công tác phổ biến pháp luật...

2.4. Phương pháp tổng hợp, phân tích và xử lý số liệu

Các số liệu điều tra được tổng hợp, thống kê, phân loại và xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel để khái quát được thực trạng công tác GDBĐ bằng QSDĐ của huyện. Sau đó tiến hành phân tích, so sánh số liệu giữa các khu vực nghiên cứu và trình bày kết quả dưới dạng bảng biểu làm căn cứ đưa ra các nhận định, kết luận về kết quả thực hiện công tác GDBĐ bằng QSDĐ.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng GDBĐ bằng QSDĐ huyện Đăk Glong

Trong giai đoạn 2021 - 2023, huyện Đăk Glong có 3.609 hồ sơ đăng ký thế chấp và 2.352 hồ sơ xóa đăng ký thế chấp. Trong đó, lượng hồ sơ đăng ký GDBĐ tập trung nhiều nhất ở 2 xã thuộc khu vực trung tâm huyện là Quảng Sơn với 659 hồ sơ và Quảng Khê với 533 hồ sơ. Các xã ở khu vực xã trung tâm huyện có lượng hồ sơ đăng ký GDBĐ thấp nhất là Quảng Hòa với 162 hồ sơ và Đăk R'Măng với 152 hồ sơ (Bảng 1).

Bảng 1. Tình hình thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ tại huyện Đăk Glong giai đoạn 2021 – 2023

TT	Khu vực	Đơn vị hành chính	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Tổng số	
			Số HS thế chấp	Số HS xóa thế chấp	Số HS thế chấp	Số HS xóa thế chấp	Số HS thế chấp	Số HS xóa thế chấp	Số HS thế chấp	Số HS xóa thế chấp
1	Trung tâm huyện	1. Quảng Khê*	274	188	206	178	174	167	654	533
		2. Đăk Plao	224	114	190	102	168	88	582	304
		3. Đăk Ha	199	148	163	98	107	72	469	318
		4. Quảng Sơn	387	258	345	213	312	188	1044	659
		Tổng (1)	1084	708	904	591	761	515	2749	1814
2	Xa trung tâm huyện	1. Đăk Som	138	93	118	72	81	59	337	224
		2. Đăk R'Măng*	102	55	87	51	76	46	265	152
		3. Quảng Hòa	95	62	83	49	80	51	258	162
		Tổng (2)	335	210	288	172	237	156	860	538
Tổng số			1419	918	1192	763	998	671	3609	2352
Tỷ lệ hồ sơ xóa thế chấp (%)			64,69		64,01		67,23		65,17	

*Xã điểm nghiên cứu đại diện

Nguồn: [8]

Số liệu Bảng 1 cho thấy, nhu cầu thực hiện thế chấp và xóa thế chấp tại các khu vực trung tâm huyện cao hơn nhiều so với các xã khu vực xa trung tâm với 2.749 hồ sơ thế chấp, 1.814 hồ sơ xóa thế chấp so với 860 hồ sơ thế chấp, 538 hồ sơ xóa thế chấp. Tỷ lệ hồ sơ thực hiện xóa

thế chấp không cao, bình quân 3 năm đạt 65,17%. Nguyên nhân là do tác động chung của đại dịch Covid-19 và suy thoái kinh tế đã ảnh hưởng đến khả năng tài chính khiến phần lớn người dân gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản vay và thực hiện thủ tục xóa đăng ký

thể chấp. Ngoài ra, còn do tốc độ tăng trưởng kinh tế của huyện ở mức trung bình thấp (bình quân 3 năm gần đây đạt 7,73%/năm), hạ tầng

giao thông nông thôn chưa hoàn thiện, chất lượng nguồn nhân lực còn hạn chế, môi trường đầu tư chưa thực sự hấp dẫn [10].

Bảng 2. Tình hình thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ theo loại tài sản tại huyện Đắk Glong giai đoạn 2021 – 2023

TT	Khu vực	Đơn vị hành chính	Đất ở		Đất nông nghiệp		Đất SXKD phi nông nghiệp		Tổng cộng (hồ sơ)
			Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	
1	Trung tâm huyện	1. Quảng Khê*	347	53,06	145	22,17	162	24,77	654
		2. Đắk Plao	330	56,70	147	25,26	105	18,04	582
		3. Đắk Ha	303	64,61	89	18,98	77	16,41	469
		4. Quảng Sơn	485	46,46	330	31,61	229	21,93	1044
		Tổng (1)	1465	53,29	711	25,86	573	20,85	2749
2	Xa trung tâm huyện	1. Đắk Som	205	60,83	92	27,30	40	11,87	337
		2. Đắk R'Măng*	108	40,75	122	46,04	35	13,21	265
		3. Quảng Hòa	104	40,31	115	44,57	39	15,12	258
		Tổng (2)	417	48,49	329	38,25	114	13,26	860
Tổng số			1882	52,15	1040	28,81	687	19,04	3609

*Xã điểm nghiên cứu đại diện

Nguồn: [8]

Giai đoạn 2021-2023, số lượng hồ sơ đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ ở chiếm chủ yếu với 1.882 hồ sơ tương ứng với 52,15% tổng số hồ sơ đăng ký. Số hồ sơ GDBĐ bằng QSDĐ đất nông nghiệp 1040 hồ sơ tương ứng với tỷ lệ 28,81%, tập trung nhiều ở khu vực các xã khu vực xa trung tâm huyện, nơi người dân chủ yếu sản xuất

nông nghiệp đơn thuần. Số hồ sơ GDBĐ bằng QSDĐ SXKD phi nông nghiệp là 687 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 19,04%, chủ yếu tại khu vực các xã trung tâm huyện, nơi có điều kiện kinh tế và cơ sở hạ tầng phát triển, tập trung nhiều hộ gia đình tham gia sản xuất kinh doanh.

Bảng 3. Tình hình thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ theo mục đích tại huyện Đắk Glong giai đoạn 2021 – 2023

TT	Khu vực	Đơn vị hành chính	Mục đích GDBĐ						Tổng cộng (hồ sơ)
			Đầu tư SXKD (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Tiêu dùng, mua sắm (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	Mục đích khác (hồ sơ)	Tỷ lệ (%)	
1	Trung tâm huyện	1. Quảng Khê*	355	54,28	270	41,28	29	4,44	654
		2. Đắk Plao	292	50,17	267	45,88	23	3,95	582
		3. Đắk Ha	307	65,46	148	31,56	14	2,98	469
		4. Quảng Sơn	796	76,25	220	21,07	28	2,68	1044
		Tổng (1)	1750	63,66	905	32,92	94	3,42	2749
2	Xa trung tâm huyện	1. Đắk Som	273	81,01	57	16,91	7	2,08	337
		2. Đắk R'Măng*	221	83,40	38	14,34	6	2,26	265
		3. Quảng Hòa	121	46,90	129	50,00	8	3,10	258
		Tổng (2)	615	71,51	224	26,05	21	2,44	860
Tổng cộng			2365	65,53	1129	31,28	115	3,17	3609

* Xã điểm nghiên cứu đại diện

Nguồn: [8]

Qua số liệu Bảng 3 cho thấy, Đăk Glong là huyện nông nghiệp thuần túy, tốc độ phát triển kinh tế chưa cao nên việc đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ của người dân huyện trong huyện chủ yếu nhằm mục đích huy động vốn cho đầu tư SXKD nhỏ lẻ với 2365 hồ sơ (bao gồm cả SXKD trong lĩnh vực nông nghiệp), tương ứng với tỷ lệ là 65,53% tổng số hồ sơ đăng ký. Lượng hồ sơ thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ nhằm mục đích tiêu dùng, mua sắm và các mục đích khác của người dân rất hạn chế với 1129 hồ sơ (tiêu dùng,

mua sắm) và 115 hồ sơ (mục đích khác), tương ứng với tỷ lệ lần lượt là 31,28% và 3,17%.

3.2. Tổng hợp ý kiến của người dân và cán bộ chuyên môn về công tác GDBĐ bằng QSDĐ

Nghiên cứu tiến hành phỏng vấn và tổng hợp ý kiến của người dân trực tiếp tham gia và cán bộ chuyên môn có liên quan về thực trạng công tác GDBĐ bằng QSDĐ trên địa bàn huyện làm căn cứ để đề xuất các giải pháp phù hợp với thực tiễn của địa phương (kết quả thể hiện qua Bảng 4, 5).

Bảng 4. Tổng hợp ý kiến người dân về thực trạng công tác GDBĐ bằng QSDĐ

Nội dung	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1. Mục đích thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ	100	100
- Đầu tư sản xuất kinh doanh	62	62,0
- Mua sắm, tiêu dùng	34	34,0
- Mục đích khác	4	4,0
2. Trình tự, thủ tục hành chính đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ	100	100
- Đơn giản, dễ hiểu	5	5,0
- Bình thường	30	30,0
- Phức tạp	65	65,0
3. Lệ phí và phí thực hiện các thủ tục GDBĐ bằng QSDĐ	100	100
- Cao	-	-
- Bình thường	85	85,0
- Thấp	15	15,0
4. Tinh thần, thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ GDBĐ	100	100
- Chu đáo, nhiệt tình	72	72,0
- Bình thường	25	25,0
- Thiếu nhiệt tình	3	3,0
5. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về GDBĐ	100	100
- Thường xuyên	67	67,0
- Bình thường	33	33,0
- Chưa thường xuyên	-	-
6. Nguyên vọng vay vốn theo giá trị QSDĐ	100	100
- Dưới 30% giá trị quyền SDĐ	-	-
- Từ 30% - 70% giá trị quyền SDĐ	25	25,0
- Trên 70% giá trị quyền SDĐ	75	75,0

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra.

Số liệu Bảng 4 cho thấy, mục đích thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ của phần lớn người dân nhằm huy động vốn đầu tư sản xuất kinh doanh và tiêu dùng mua sắm với tỷ lệ lần lượt là 62,0% và 34,0% (phù hợp với thực trạng chung về GDBĐ trên địa bàn toàn huyện). 65,0% tỷ lệ người dân cho rằng các thủ tục hành chính khi thực hiện GDBĐ còn phức tạp, rườm rà.

Nguyên nhân chủ yếu là người dân phải sử dụng quá nhiều giấy tờ để chứng minh nguồn tài chính. Ngoài ra còn do một bộ phận người dân chưa thực sự nắm rõ yêu cầu trong quy trình, thủ tục hoặc mới lần đầu tham gia thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ. Hầu hết người dân cho rằng mức phí và lệ phí khi thực hiện GDBĐ là hợp lý với lần lượt 85,0% ở mức bình thường

và 15,0% ở mức thấp.

Về tinh thần, thái độ của cán bộ tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn thủ tục được người dân đánh giá với 72,0% ở mức nhiệt tình, 25,0% ở mức bình thường. Số ít người dân cho rằng cán bộ thiếu nhiệt tình trong khi tiếp nhận hồ sơ với tỷ lệ 3,0%. Nguyên nhân là do ở một số thời điểm nhất định nhu cầu GDBĐ lớn, lượng hồ sơ đăng ký nhiều, trong khi nguồn nhân lực hạn chế nên phần nào gây ảnh hưởng đến hiệu quả và chất lượng khâu tiếp nhận hồ sơ. Công tác phổ biến pháp luật về có vai trò ý nghĩa rất lớn trong kết quả thực hiện đăng ký GDBĐ. Với việc được tổ chức thực hiện thường xuyên (tỷ lệ người dân

đánh giá 67,0%) đã góp phần nâng cao nhận thức và hiểu biết pháp luật của người dân trong khi thực hiện các thủ tục GDBĐ bằng QSDĐ.

Phần lớn người dân được hỏi có nguyện vọng vay vốn ở mức >70% giá trị QSDĐ (với tỷ lệ 75,0%) vì tâm lý chung của người sử dụng đất là muốn vay được số vốn lớn để đầu tư SXKD, tiêu dùng và mua sắm. Trong khi đó, theo quy định các ngân hàng, tổ chức tín dụng chỉ giải quyết cho vay số tiền tối đa bằng 70% giá trị tài sản thế chấp vì còn tính đến vấn đề thu hồi vốn trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp khi người dân không đủ khả năng trả nợ xóa thế chấp.

Bảng 5. Tổng hợp ý kiến cán bộ chuyên môn về thực trạng công tác GDBĐ bằng QSDĐ

Nội dung	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1. Có nên thực hiện đăng ký GDBĐ tại CNVPĐKĐĐ hay không?	30	100
- Có	30	100
- Không	-	-
2. Sự phối hợp của các cơ quan chuyên môn trong công tác GDBĐ	30	100
- Tốt	5	5,0
- Bình thường	20	66,7
- Chưa tốt	5	5,0
3. Hệ thống dữ liệu hồ sơ địa chính phục vụ công tác GDBĐ	30	10
- Đầy đủ	24	80,0
- Bình thường	6	20,0
- Chưa đầy đủ	-	-
4. Nguồn nhân lực, trình độ nguồn nhân lực	30	100
- Đầy đủ, đáp ứng yêu cầu	-	-
- Bình thường	17	56,7
- Còn thiếu, chưa đáp ứng yêu cầu	13	43,3
5. Nguồn lực về cơ sở vật chất	30	100
- Đầy đủ, đảm bảo	-	-
- Bình thường	20	66,67
- Chưa đảm bảo	10	33,33
6. Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về GDBĐ	30	100
- Thường xuyên	18	60,0
- Bình thường	12	40,0
- Chưa thường xuyên	-	-
7. Mức độ hiểu biết của người dân về quy trình thực hiện GDBĐ	30	100
- Tốt	2	6,6
- Bình thường	17	56,7
- Chưa tốt	11	36,7

Nguồn: Tổng hợp phiếu điều tra.

Theo ý kiến của cán bộ chuyên môn tại Bảng 5, 100% cho rằng nên thực hiện đăng ký GDBĐ tại CNVPĐKĐĐ để đảm bảo kịp thời phát hiện những sai sót, chùng chéo, loại bỏ một số giấy tờ không có trong thành phần, đảm bảo thủ tục hành chính được đồng bộ, thống nhất. 5,0% số cán bộ được hỏi đánh giá chưa tốt về sự phối hợp giữa các quan chuyên môn trong thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ. Nguyên nhân chính là do có những thời điểm lượng hồ sơ đăng ký GDBĐ quá nhiều, áp lực về thời gian tiếp nhận, xử lý hồ sơ cao. Cá biệt có trường hợp cán bộ chưa phát huy tính trách nhiệm, thiếu chủ động, né tránh hoặc đùn đẩy trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ chung.

Về hệ thống dữ liệu hồ sơ địa chính, đa số cán bộ đánh giá đầy đủ (với tỷ lệ 80,0% ý kiến) do trong giai đoạn 2021-2023 huyện triển khai xây dựng CSDL địa chính đồng bộ góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai, trong đó có hoạt động GDBĐ bằng QSDĐ tại địa phương.

Về nguồn nhân lực và cơ sở vật chất qua đánh giá của cán bộ chuyên môn cho thấy vẫn còn thiếu, chưa đảm bảo và đáp ứng yêu cầu thực tế công việc (với tỷ lệ 33,33% ý kiến), đặc biệt là nguồn nhân lực và cơ sở vật chất của CNVPĐKĐĐ.

Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai cho người dân được dù được thực hiện tương đối thường xuyên, song hiệu quả đạt được chưa cao, nhận thức và hiểu biết của người dân về GDBĐ bằng QSDĐ còn hạn chế (với 36,7% ý kiến đánh giá chưa tốt) do trong quá trình thực hiện còn hình thức, chưa thực hiện sâu rộng đến toàn bộ người dân, thiếu các nội dung chuyên đề chuyên sâu. Đây cũng là lý do dẫn đến việc tiếp cận thông tin pháp luật đất đai (trong đó có kiến thức về GDBĐ bằng QSDĐ), nhận thức và hiểu biết pháp luật của người dân còn hạn chế gây tâm lý dè dặt khi thực hiện các thủ tục pháp lý.

3.3. Những tồn tại, hạn chế trong công tác GDBĐ bằng QSDĐ tại huyện Đăk Glong

- Sự thiếu thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật trong các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự về thủ tục và giấy tờ công chứng trong đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ. Thủ tục hành chính về đăng ký GDBĐ còn rườm rà, phức tạp. Việc thực hiện thủ tục vay vốn tại các ngân hàng còn quá chặt chẽ, thủ tục phiền hà, có quá nhiều giấy tờ để chứng minh nguồn tài chính, khả năng thanh toán.

- Công tác tổ chức tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về GDBĐ bằng QSDĐ thực hiện còn hình thức, chưa tuyên truyền rộng rãi đến toàn bộ người dân, thiếu các chuyên đề chuyên sâu dẫn đến nhận thức và hiểu biết pháp luật của một bộ phận người dân còn nhiều hạn chế. Công tác tập huấn nghiệp vụ về lĩnh vực này còn chưa được thường xuyên, đối tượng tập huấn chưa phong phú, chưa mở rộng đến các đơn vị, tổ chức liên quan đến công tác GDBĐ.

- Hệ thống CSDL và hồ sơ địa chính chưa được xây dựng đồng bộ. Trong quá trình thực hiện chưa cập nhật đầy đủ các thông tin về thửa đất cũng như quá trình biến động. Công tác cấp GCNQSDĐ lần đầu và cấp đổi GCNQSDĐ sau đo đạc bản đồ địa chính còn chưa hoàn thành. Việc chỉnh lý thông tin về nội dung đăng ký thế chấp chưa được thực hiện được một cách đầy đủ, kịp thời dẫn đến khi thực hiện đăng ký GDBĐ cho người dân còn gặp khó khăn.

- Nhu cầu đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ của người dân luôn rất cao, trong khi đó biên chế được giao của CNVP ĐKĐĐ huyện Đăk Glong còn thiếu so với yêu cầu công việc. Việc bố trí 01 cán bộ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện, 01 cán bộ kiêm nhiệm để thụ lý giải quyết hồ sơ dẫn đến việc tổ chức, thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ tại địa phương còn chưa đáp ứng thời gian thực hiện theo quy định.

- Điều kiện cơ sở vật chất phục vụ công tác chuyên môn của CNVP ĐKĐĐ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Glong còn hạn chế, chưa đồng bộ. Phòng làm việc và kho lưu trữ còn chật hẹp khiến cho công tác đăng ký GDBĐ,

tra cứu thông tin, quản lý hồ sơ còn chưa đảm bảo quy định về lưu trữ và gây nhiều khó khăn trong thực hiện nhiệm vụ.

3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác GDBĐ bằng QSDĐ

- Về chính sách: Cần rà soát tính đồng bộ, thống nhất của các văn bản pháp luật có liên quan đến công tác GDBĐ, đặc biệt là các quy định về thủ tục và giấy tờ công chứng trong đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ. Cần thực hiện theo hướng đơn giản hoá trình tự, thủ tục hành chính tại các cơ quan chuyên môn và tổ chức tín dụng, giảm bớt một số khâu không cần thiết nhưng vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo tính công khai minh bạch, thuận tiện và phù hợp để người dân khi có nhu cầu có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng, tránh tình trạng người dân sa chân vào thị trường “tín dụng đen”. Ban hành quy chế phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan theo quy định tại Thông tư số 07/2019/TTLT-BTP của Bộ Tư pháp về đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất. Cần nghiên cứu cơ chế quy định cho phép người dân được vay vốn với tỷ lệ >70% giá trị QSDĐ.

- Về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật: Xác định rõ công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về GDBĐ là một trong những giải pháp quản lý nhà nước quan trọng, là một trong những tiêu chí đánh giá hiệu quả của công tác quản lý nhà nước đất đai của địa phương. Việc tổ chức triển khai các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật phải được thực hiện theo hướng mở rộng hơn về đối tượng (không chỉ đối với tổ chức tín dụng, mà còn đối với các doanh nghiệp, cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đăng ký GDBĐ và người dân), đa dạng về hình thức, nội dung, thiết kế các nội dung chuyên đề chuyên sâu khi cần thiết nhằm nâng cao hơn nữa nhận thức của người dân về chính sách pháp luật của nhà nước về đất đai, trong đó có hoạt động GDBĐ bằng QSDĐ.

- Về hệ thống cơ sở dữ liệu, hồ sơ: Việc cập nhật CSDL đất đai, xây dựng đồng bộ hệ thống hồ sơ địa chính là vấn đề hết sức quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu ứng dụng CNTT, hiện đại hóa công tác quản lý nhà nước về đất đai. Ưu tiên tăng đầu tư ngân sách nguồn thu từ đất cho công tác cấp GCNQSDĐ, xây dựng CSDL đất đai, CSDL về GDBĐ bằng QSDĐ. Nâng cấp phần mềm quản lý đất đai và cung cấp thông tin thửa đất, kết nối giữa CNVPĐKĐĐ đất với các cơ quan chuyên môn đảm bảo cập nhật thông tin biến động đất đai kịp thời và chính xác. Công khai thông tin thửa đất trên cổng thông tin điện tử của huyện để người dân có thể dễ dàng tra cứu khi thực hiện giao dịch.

- Về đội ngũ nhân lực, cơ sở vật chất: Tăng cường nguồn nhân lực và cơ sở vật chất đảm bảo yêu cầu trong quá trình tổ chức thực hiện nhiệm vụ của các cơ quan chuyên môn. Thường xuyên tổ chức tập huấn chuyên môn nghiệp vụ nhằm nâng cao năng lực, trách nhiệm của đội ngũ cán bộ, công chức các cấp làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và công tác GDBĐ bằng QSDĐ theo hướng chính quy, hiện đại, đáp ứng yêu cầu về chuyên môn.

4. KẾT LUẬN

Công tác GDBĐ bằng QSDĐ giai đoạn 2021-2023 đã đạt được những kết quả nhất định góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Đăk Glông, với tổng số là 3.609 hồ sơ đăng ký thế chấp, trong đó tập trung nhiều ở các xã vùng trung tâm huyện với 2.749/3.609 hồ sơ. Tuy nhiên, lượng hồ sơ thực hiện xóa thế chấp không cao với tỷ lệ 65,17%. Nguyên nhân chính là do đại dịch Covid-19 và quy thoái kinh tế đã ảnh hưởng không nhỏ đến khả năng thanh toán các khoản vay và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp của người dân.

Phần lớn người dân thực hiện GDBĐ bằng QSDĐ ở với tỷ lệ 52,15% tổng số hồ sơ, GDBĐ đất nông nghiệp và đất SXKD phi nông nghiệp lần lượt là 28,81% và 19,04%. Mục đích GDBĐ của người dân tập trung chủ yếu vào đầu tư sản xuất kinh doanh với tỷ lệ 65,53%, mục đích tiêu dùng mua sắm 31,28%, mục đích khác 3,17%.

Thông qua ý kiến cán bộ và người dân tham

gia GDBĐ bằng QSDĐ cho thấy những tồn tại cơ bản trong quá trình thực hiện: sự thiếu đồng bộ và thống nhất giữa các văn bản pháp lý trong quy định về thủ tục và giấy tờ công chứng trong đăng ký GDBĐ bằng QSDĐ; thủ tục hành chính trong đăng ký GDBĐ còn rườm rà, phức tạp. Cơ sở vật chất và nguồn nhân lực chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, đặc biệt trong những thời điểm nhu cầu đăng ký GDBĐ của người dân trên địa bàn huyện tăng cao. Hệ thống CSDL và hồ sơ địa chính chưa đồng bộ, công tác cập nhật biến động chưa được thực hiện kịp thời và thường xuyên. Hiệu quả công tác tuyên truyền và phổ biến pháp luật đất đai, trong đó có vấn đề GDBĐ bằng QSDĐ còn hạn chế.

Để nâng cao hiệu quả công tác GDBĐ bằng QSDĐ trên địa bàn huyện cần thiết thực hiện đồng bộ các giải pháp: rà soát đảm bảo đồng bộ, thống nhất các văn bản pháp quy; nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về GDBĐ bằng QSDĐ; hoàn thiện hệ thống CSDL về đất đai; tăng cường nguồn nhân lực và cơ sở vật chất cho các cơ quan chuyên môn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Chính phủ (2022). Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.
- [2]. Nguyễn Hữu Ngừ, Lê Hữu Ngọc Thanh, Dương Quốc Nỗn, Nguyễn Phúc Khoa, Trịnh Ngân Hà & Nguyễn Thị Hồng Nhung (2022). Thực trạng đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Tạp chí Khoa học Đất. 67: 140-146.
- [3]. Phạm Thị Triều Tiên & Nguyễn Thị Hải (2018). Đánh giá tình hình giao dịch, bảo đảm 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 & Công nghệ Nông nghiệp. 2: 751-758.
- [4]. 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 khác 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 Công nghệ Lâm nghiệp. 3: 169-178.
- [5]. Khương Mạnh Hà & Nông Minh Tuấn (2019). 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 thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng giai đoạn 2013-2017. Tạp chí Khoa học Đất. 55: 150-154.
- [6]. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Đình Trung, Tô Thị Phượng & 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): 1-13.
- [7]. Nguyễn Quang Hương Trà (2021). Thế chấp bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành. Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. <https://drive.google.com/file/d/1WtKlsvrua6phupaV-bRZIs6mckdzmk7o/view>
- [8]. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đắk Glong (2021-2023). Báo cáo kết quả công tác thực hiện nhiệm vụ năm 2021, 2022, 2023 và định hướng công tác năm tiếp theo.
- [9]. Taro Yamane (1967). Statistics: An Introductory Analysis, 2nd Edition, New York: Harper and Row.
- [10]. UBND huyện Đắk Glong (2021-2023). Báo cáo kết quả phát triển kinh tế xã hội huyện Đắk Glong năm 2021, 2022, 2023 và kế hoạch năm tiếp theo.