

# 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

Nghiêm Thị Hoài<sup>1</sup>, Khương Mạnh Hà<sup>1</sup>, Xuân Thị Thu Thảo<sup>2</sup>,

Nguyễn Thị Oanh<sup>2</sup>, Trần Thị Bình<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Trường Đại học Nông - Lâm Bắc Giang

<sup>2</sup>Trường Đại học Lâm nghiệp

<sup>3</sup>Trường Đại học Tân Trào

## TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (QSHTSGLVĐ) tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Kết quả nghiên cứu cho thấy, giai đoạn 2015-2019, trên địa bàn huyện Việt Yên có tổng số 17.451 hồ sơ thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ, tập trung chủ yếu tại thị trấn và xã có khu công nghiệp. Loại tài sản được sử dụng trong các giao dịch bảo đảm chủ yếu là quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở. Hoạt động giao dịch, bảo đảm của hộ gia đình tập trung vào các mục đích tiêu dùng, đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp. Trong đó tiêu dùng, đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tập trung tại khu vực thị trấn và các xã có khu công nghiệp; đầu tư cho sản xuất nông nghiệp chủ yếu diễn ra tại các xã nông nghiệp. Thông qua việc tổng hợp ý kiến các hộ gia đình, cán bộ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, cán bộ ngân hàng về thực trạng hoạt động giao dịch bảo đảm trên địa bàn huyện, các giải pháp được đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm gồm: cải cách thủ tục hành chính, hoàn thiện và công khai minh bạch hệ thống thông tin đất đai, tăng cường nguồn lực con người và cơ sở vật chất nhằm khắc phục các khó khăn đang tồn tại ở địa phương.

**Từ khóa:** Bắc Giang, giao dịch bảo đảm, quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong nền kinh tế thị trường, nhu cầu vay vốn có bảo đảm bằng tài sản là QSDĐ và QSHTSGLVĐ ngày càng không ngừng gia tăng. Các hoạt động giao dịch bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ được diễn ra hết sức phức tạp dưới nhiều hình thức khác nhau và một phần các hoạt động đang diễn ra sôi nổi trên thị trường tạo thị trường “ngầm”. 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. Do đó, việc 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 giao dịch trong hợp đồng, ngăn ngừa các tranh chấp về dân sự, và cung cấp chứng từ để Tòa án giải quyết các tranh chấp diễn ra.

Huyện Việt Yên là huyện có khu công nghiệp trọng điểm của tỉnh Bắc Giang. Huyện có nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh có khả năng thu hút thị trường, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã

hội. Cùng với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa thì nhu cầu vốn ngày càng gia tăng, các giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ diễn ra khá sôi động trên địa bàn. Việc đăng ký các giao dịch trên tại các cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật ngày càng tăng. Việc đánh giá khách quan kết quả đạt được, những tồn tại và hạn chế, đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ có ý nghĩa thực tiễn cho công tác quản lý đất đai ở địa phương.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Công tác đăng ký giao dịch bảo đảm tại các khu vực khác nhau. Dựa vào tốc độ phát triển kinh tế nghiên cứu phân thành 3 khu vực: đô thị (2 thị trấn), các xã có khu công nghiệp (6 xã), các xã nông nghiệp (8 xã còn lại). Với mỗi vùng chọn 1 thị trấn/ xã (thị trấn Bích Động, xã Hoàng Ninh, xã Quảng Minh) làm điểm nghiên cứu để đánh giá mức độ thực hiện các giao dịch bảo đảm theo khu vực.

**2.2. Điều tra thu thập số liệu sơ cấp**

Để có được đánh giá của người dân tham gia các giao dịch đảm bảo và cán bộ chuyên môn liên quan đến hoạt động giao dịch đảm bảo tại địa phương, nghiên cứu tiến hành thiết kế hai mẫu phiếu điều tra với số liệu phiếu cụ thể sau:

- Với người dân tham gia giao dịch đảm bảo tại huyện nghiên cứu căn cứ vào số liệu các giao dịch đảm bảo trong giai đoạn 2015-2019 (17451 hồ sơ) và công thức xác định cỡ mẫu điều tra xã hội học quy định tại quyết định 2640/QĐ-BNV ngày 10/10/2017 cụ thể như sau:

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

Trong đó:

- n: Cỡ mẫu điều tra;
- N: Tổng số giao dịch đảm bảo giai đoạn 2015-2019;
- e: Sai số cho phép (10%).

Căn cứ vào công thức tính được  $n = 99,43$ . Do đó, nghiên cứu phát phiếu điều tra 100 người dân tham gia hoạt động giao dịch đảm bảo là hợp lý. Số lượng phiếu điều tra phân đều theo 3 khu vực

- Với cán bộ tham gia công tác chuyên môn tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, cán

bộ làm việc tại các ngân hàng và một số bộ phận khác để đảm bảo dung lượng mẫu, tiến hành điều tra 30 phiếu.

**2.3. Thu thập số liệu thứ cấp**

Thu thập, hệ thống hóa và kế thừa các tài liệu, báo cáo về tình hình thực hiện công tác giao dịch, bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai các cấp, các phòng ban chức năng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**2.4. Tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu**

Từ các số liệu, tài liệu thu thập được, tiến hành thống kê, tổng hợp và xử lý các số liệu trên phần mềm Excel để khái quát về tình hình giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ trên địa bàn huyện, từ đó phân tích đưa ra các nhận định và kết luận.

**3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

**3.1. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015-2019**

Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015-2019 được phân nhóm theo 3 khu vực: đô thị, các xã có khu công nghiệp (KCN) và các xã nông nghiệp được kết quả như bảng 1.

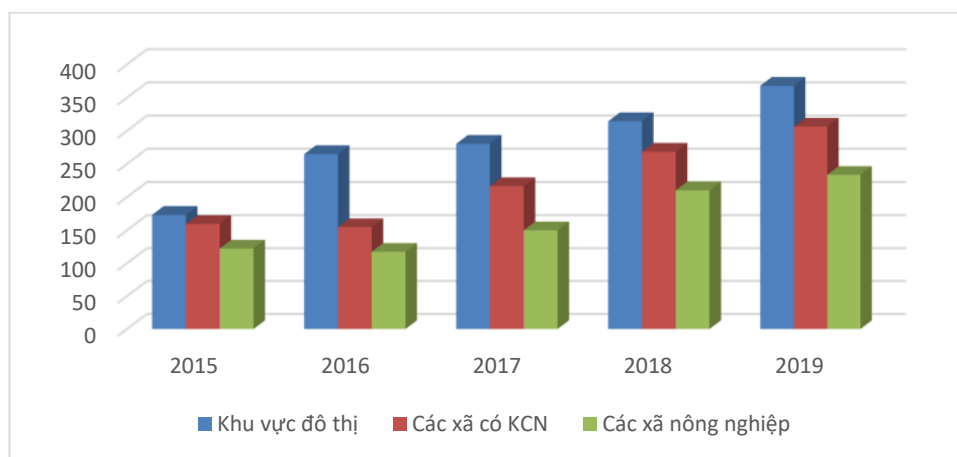
**Bảng 1. Kết quả thực hiện giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2015-2019**

(Đơn vị: hồ sơ)

Khu vực	Xã, Thị trấn	Năm					Tổng số
		2015	2016	2017	2018	2019	
Đô thị	Thị trấn Bích Động	222	230	240	279	315	1286
	Thị trấn Nénh	125	300	321	350	421	1517
	<b>Tổng số (1)</b>	<b>347</b>	<b>530</b>	<b>561</b>	<b>629</b>	<b>736</b>	<b>2.803</b>
	<b>Giá trị trung bình/1 ĐVHC</b>	173.5	265	280.5	314.5	368	173.5
Các xã có KCN	Việt Tiến	267	270	250	256	270	1313
	Vân Trung	40	45	50	110	143	388
	Hồng Thái	144	150	200	250	300	1044
	Tăng Tiến	107	140	230	314	340	1131
	Hoàng Ninh	179	135	265	370	436	1385
	Quang Châu	222	190	305	312	350	1379
	<b>Tổng số (2)</b>	<b>959</b>	<b>930</b>	<b>1300</b>	<b>1612</b>	<b>1839</b>	<b>6640</b>
<b>Giá trị trung bình/1 ĐVHC</b>	159.83	155.00	216.67	268.67	306.50	1106.67	

Khu vực	Xã, Thị trấn	Năm					Tổng số
		2015	2016	2017	2018	2019	
Các xã nông nghiệp	Trung Sơn	39	42	56	98	79	314
	Bích Sơn	197	134	218	260	276	1085
	Thượng Lan	201	190	187	210	243	1031
	Ninh Sơn	38	60	68	98	132	396
	Nghĩa Trung	105	110	156	236	250	857
	Tự Lạn	164	121	170	212	240	907
	Quảng Minh	110	178	213	350	389	1240
	Tiên Sơn	127	107	133	220	261	849
	<b>Tổng số (3)</b>	<b>1168</b>	<b>1185</b>	<b>1490</b>	<b>1975</b>	<b>2190</b>	<b>8008</b>
	<b>Giá trị trung bình/ 1 ĐVHC</b>	122.63	117.75	150.13	210.50	233.75	834.88
<b>Tổng (1)+(2)+(3)</b>	<b>2474</b>	<b>2645</b>	<b>3351</b>	<b>4216</b>	<b>4765</b>	<b>17451</b>	

(Nguồn: CNVPĐKĐĐ huyện Việt Yên, 2020)



Hình 1. So sánh giá trị trung bình của 1 đơn vị hành chính các giao dịch đảm bảo theo khu vực tại huyện Việt Yên giai đoạn 2015-2019

Qua bảng 1 cho thấy: Từ năm 2015 đến năm 2019, huyện Việt Yên đã thực hiện đăng ký 17 451 hồ sơ giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ và số lượng này có xu hướng tăng theo thời gian. Đặc biệt trong hai năm 2018, 2019 số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch tăng cao do các khu công nghiệp được quy hoạch mở rộng, thị trường bất động sản “ấm” trở lại, giá đất tăng cao, số lượng giao dịch lớn, nhu cầu vay vốn để đầu tư vào bất động sản, phát triển sản xuất, kinh doanh tăng cao.

Ngoài ra, số lượng hồ sơ thực hiện giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ qua các năm của các khu vực có sự chênh lệch lớn (dựa trên giá trị trung bình tại bảng 1). Cụ thể tại các khu vực nằm trong quy hoạch phát triển

đô thị, khu công nghiệp lớn hơn đáng kể so với khu vực các xã nông nghiệp. Nguyên nhân chính là do nhu cầu về vốn để đầu tư sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế của các hộ gia đình tại các thị trấn và xã có khu công nghiệp có sự khác biệt rất lớn đối với khu vực các xã nông nghiệp.

### 3.1.1. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm theo loại đất

Giai đoạn 2015-2019, hoạt động giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ trên địa bàn huyện Việt Yên diễn ra sôi động với các loại tài sản được giao dịch là QSDĐ và QSHTSGLVĐ ở, đất sản xuất kinh doanh (SXXD) phi nông nghiệp và đất sản xuất nông nghiệp (thể hiện cụ thể qua bảng 2).

**Bảng 2. Tỷ lệ thực hiện giao dịch, bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ theo loại đất tại huyện Việt Yên giai đoạn 2015-2019**

(Đơn vị: hồ sơ)

Khu vực	Loại đất	Năm					Tổng số	Tỷ lệ (%)
		2015	2016	2017	2018	2019		
<b>Đô thị</b>	Đất ở	290	437	442	517	599	2285	81.5
	SXKD phi nông nghiệp	46	74	93	91	121	425	15.2
	Sản xuất nông nghiệp	11	19	26	21	16	93	3.3
	<b>Tổng (1)</b>	<b>347</b>	<b>530</b>	<b>561</b>	<b>629</b>	<b>736</b>	<b>2803</b>	<b>100</b>
<b>Các xã có khu công nghiệp</b>	Đất ở	706	700	1017	1193	1416	5032	75.8
	SXKD phi nông nghiệp	179	146	223	356	387	1291	19.4
	Sản xuất nông nghiệp	74	84	60	63	36	317	4.8
	<b>Tổng (2)</b>	<b>959</b>	<b>930</b>	<b>1300</b>	<b>1612</b>	<b>1839</b>	<b>6640</b>	<b>100</b>
<b>Các xã nông nghiệp</b>	Đất ở	841	879	1196	1634	1875	6425	77.2
	SXKD phi nông nghiệp	120	93	128	177	192	710	10.2
	Sản xuất nông nghiệp	207	213	166	164	123	873	12.6
	<b>Tổng (3)</b>	<b>1168</b>	<b>1185</b>	<b>1490</b>	<b>1975</b>	<b>2190</b>	<b>8008</b>	<b>100</b>
<b>Tổng (1)+(2)+(3)</b>		<b>2474</b>	<b>2645</b>	<b>3351</b>	<b>4216</b>	<b>4765</b>	<b>17451</b>	

(Nguồn: CNVPĐKĐĐ huyện Việt Yên)

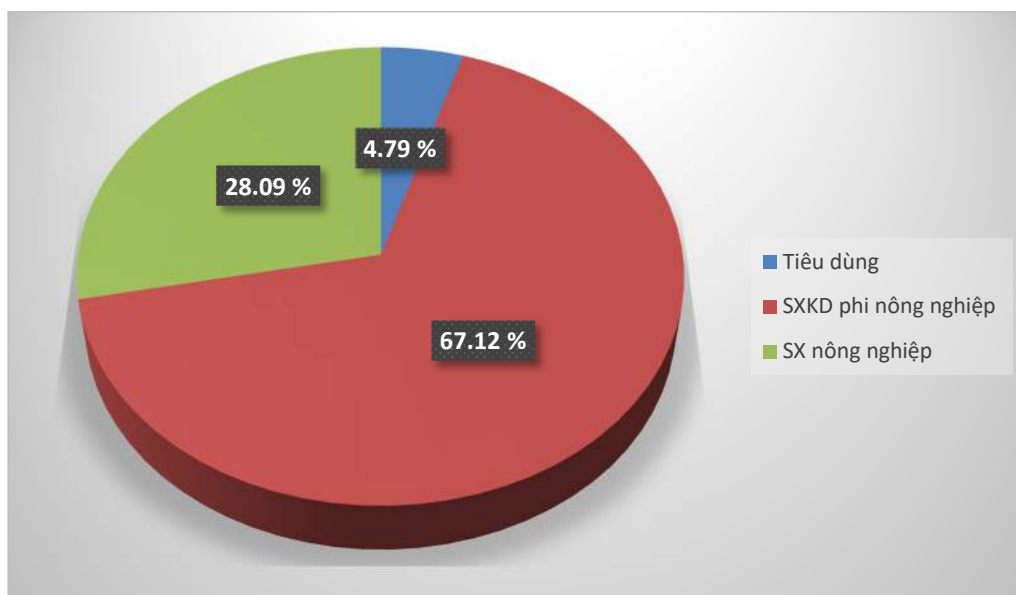
Qua bảng 2 cho thấy, ở cả 3 khu vực nghiên cứu thì số lượng giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ ở luôn chiếm số lượng lớn hơn so với các loại tài sản khác. Cụ thể, ở khu vực đô thị; các xã có khu công nghiệp và các xã nông nghiệp tỷ lệ giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ở lần lượt là: 81,5%; 75,8% và 77,2%; Các giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ như: thế chấp, cầm cố là tài sản là nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ ở, quyền sở hữu nhà ở.

Các giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ SXKD và QSHTSGLVĐ được thực hiện không nhiều trên địa bàn huyện Việt Yên. Tỷ lệ các giao dịch với loại tài sản này ở cả 3 khu vực chiếm tỷ lệ từ 10,2% đến 19,4%. Trên thực tế, các tổ chức sử dụng đất ngoài việc sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ SXKD để thế chấp họ vẫn có các nguồn khác tương tự thông qua hợp

đồng các dự án. Nhu cầu, việc vay vốn của các tổ chức SXKD chủ yếu tập trung ở khu vực đô thị và các xã có khu công nghiệp. Ngoài ra, số lượng giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ nông nghiệp ít. Khu vực các xã nông nghiệp có tỷ lệ giao dịch với loại đất này cao nhất (12,6%), trong khi ở đô thị và các xã có khu công nghiệp tỷ lệ rất thấp lần lượt là 3,3% và 4,8%. Trên thực tế, việc thế chấp bằng QSDĐ nông nghiệp người dân không vay được lượng vốn lớn do giá trị thực tế của đất nông nghiệp thấp, cơ bản họ vẫn sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ ở để vay vốn là chủ yếu.

### **3.1.2. Thực trạng công tác giao dịch bảo đảm theo mục đích**

Qua nghiên cứu thực tế cho thấy các hộ gia đình thực hiện giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ để phục vụ các mục đích: tiêu dùng, đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và sản xuất nông.



Hình 2. Cơ cấu các giao dịch đảm bảo theo mục đích sử dụng tại huyện Việt Yên giai đoạn 2015-2019

Bảng 3. Tình hình thực hiện giao dịch, bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ theo mục đích tại huyện Việt Yên giai đoạn 2015-2019

(Đơn vị: hồ sơ)

Mục đích	Khu vực	Năm					Tổng số	Tỷ lệ (%)
		2015	2016	2017	2018	2019		
Tiêu dùng	Đô thị	18	30	30	26	26	130	15.6
	Các xã có khu công nghiệp	41	50	60	83	108	342	40.9
	Các xã nông nghiệp	53	50	74	79	108	364	43.5
	<b>Tổng (1)</b>	<b>112</b>	<b>130</b>	<b>164</b>	<b>188</b>	<b>242</b>	<b>836</b>	<b>100</b>
SXKD phi nông nghiệp	Đô thị	306	467	490	561	694	2.518	21.5
	Các xã có KCN	689	651	969	1253	1505	5067	43.3
	Các xã nông nghiệp	560	607	763	1027	1171	4128	35.2
	<b>Tổng (2)</b>	<b>1555</b>	<b>1725</b>	<b>2222</b>	<b>2841</b>	<b>337</b>	<b>11713</b>	<b>100</b>
SXNN	Đô thị	23	33	41	42	16	155	3.2
	Các xã có KCN	229	229	271	276	226	1231	25.1
	Các xã nông nghiệp	555	528	653	869	911	3516	71.7
	<b>Tổng (3)</b>	<b>807</b>	<b>790</b>	<b>965</b>	<b>1187</b>	<b>1153</b>	<b>4902</b>	<b>100</b>
<b>Tổng (1)+(2)+(3)</b>		<b>2474</b>	<b>2645</b>	<b>3351</b>	<b>1187</b>	<b>4765</b>	<b>17451</b>	

(Nguồn: CNVPĐKĐĐ huyện Việt Yên)

Từ hình 2 cho thấy số lượng giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ để tiêu dùng tại huyện Việt Yên giai đoạn 2015-2019 không cao, so với tổng số hồ sơ giao dịch chỉ 836 hồ sơ (chiếm 4,79%). Các hộ dân thực hiện thế chấp, cầm cố bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên giai đoạn

2015-2019 chủ yếu để xây dựng, sửa chữa nhà ở hoặc mua các phương tiện đi lại như ô tô, xe máy. Để vay được vốn từ các ngân hàng, quỹ tín dụng đòi hỏi các hộ gia đình, cá nhân phải có giấy tờ, thủ tục chứng minh nguồn tài chính và khả năng trả nợ rất phức tạp nên nhiều hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện để vay

được vốn ngân hàng. Trong khi đó, vay tại các hiệu cầm đồ thường có mức lãi suất cao hơn nhiều so với ngân hàng và quỹ tín dụng nhưng người dân vẫn vay vì trong ngắn hạn việc vay tại các hiệu cầm đồ đã đáp ứng được phần nào về vốn để giải quyết được các công việc trước mắt của họ.

Trong khi đó số hồ sơ giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ để SXKD phi nông nghiệp trên địa bàn huyện Việt Yên khá cao. Trong cả giai đoạn 2015-2019 có 11 713 hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo (chiếm 67,12%). Điều này chứng tỏ nhu cầu vay vốn cho SXKD trên địa bàn huyện là rất lớn. Nhu cầu vay vốn cho SXKD phi nông nghiệp tập trung chủ yếu tại khu vực đô thị và các xã có khu công nghiệp trên địa bàn huyện. Các địa phương này là các xã, thị trấn có sự phát triển kinh tế - xã hội cao, nhận nhíp của huyện.

Đối với mục đích giao dịch để sản xuất nông nghiệp, trong cả giai đoạn có 4902 hồ sơ (chiếm 28,03%). Số lượng hồ sơ như vậy là không nhiều so với đặc thù của một huyện trung du. Trong giai đoạn công nghiệp hóa,

hiện đại hóa hiện nay, có không ít gia đình vay vốn để mở rộng sản xuất nông nghiệp hoặc mua máy móc phục vụ sản xuất nông nghiệp của mình. Tuy nhiên các hộ dân vẫn chưa mạnh dạn đầu tư nhiều vào sản xuất nông nghiệp vì vậy trên địa bàn huyện sản xuất nông nghiệp vẫn còn manh mún, nhỏ lẻ, vốn đầu tư cho sản xuất nông nghiệp không cao. Nhu cầu giao dịch đảm bảo này tập trung chủ yếu tại khu vực các xã nông nghiệp.

**3.2. Đánh giá của người dân và cán bộ về công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên**

*Ý kiến đánh giá của người dân tham gia hoạt động giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên*

Để có cơ sở đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch đảm bảo bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên nghiên cứu đã điều tra ý kiến của người dân tham gia hoạt động giao dịch đảm bảo tại 3 khu vực tương đương với 3 thị trấn/xã thu được kết quả tại bảng 4.

**Bảng 4. Kết quả đánh giá của người dân tham gia hoạt động giao dịch đảm bảo tại huyện Việt Yên**

STT	Chỉ tiêu	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3
	<b>Thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo</b>			
1	Nhanh	30.00	30.00	40.00
	Bình thường	15.00	40.00	30.00
	Chậm	45.00	30.00	30.00
	<b>Lệ phí và phí</b>			
2	Cao			
	Bình thường	60.00	80.00	50.00
	Thấp	20.00	20.00	50.00
	<b>Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật</b>			
3	Tốt	60.00	70.00	40.00
	Chưa tốt	40.00	30.00	60.00
	<b>Trình độ chuyên môn của cán bộ thụ lý hồ sơ</b>			
4	Tốt	60.00	55.00	40.00
	Bình thường	40.00	45.00	60.00
	Kém			
	<b>Thái độ, năng lực của cán bộ thụ lý hồ sơ</b>			
5	Tốt	50.00	60.00	60.00
	Bình thường	50.00	40.00	40.00
	Kém			

Từ bảng 4 cho thấy ý kiến đánh giá của người dân được đánh giá thông qua 6 vấn đề. Cụ thể về thủ tục người dân tại khu vực đô thị có 3 ý kiến đánh giá có sự khác nhau. Tuy nhiên, có dưới 50% số lượng người dân tại các khu vực đánh giá là chậm bởi số lượng giao dịch nhiều mà cán bộ thực hiện ít nên thời gian chờ đợi của người dân khá dài. Với chỉ tiêu về lệ phí và phí, hầu hết người dân tại 3 khu vực đều đánh giá là mức bình thường và thấp. Bởi những khoảng lệ phí này đã được quy định theo từng khu vực với các trường hợp khác nhau và với mức giá không cao so với tài sản giao dịch của họ. Để có thể thực hiện tốt được công tác giao dịch đảm bảo thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đến người dân đóng

vai trò quan trọng. Tại địa phương, số trường hợp đánh giá chưa tốt chiếm tỷ lệ ít chủ yếu tại khu vực SXNN. Đây cũng là 1 trong những yếu tố cản trở quá trình thực hiện hoạt động của người dân. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng điều tra ý kiến của người dân về cán bộ với trình độ chuyên môn và thái độ, năng lực làm việc đều được đánh giá là tốt và bình thường gần tương đương nhau tại các khu vực. Sở dĩ có kết quả này là do cán bộ thụ lý hồ sơ chưa có nhiều thời gian hướng dẫn kỹ người dân về thủ tục thực hiện.

*Ý kiến của cán bộ chuyên môn liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVD tại huyện Việt Yên.*

**Bảng 5. Ý kiến đánh giá của cán bộ chuyên môn liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVD tại huyện Việt Yên**

STT	Chỉ tiêu	Cán bộ tại CNVPĐKĐĐ	Cán bộ tại các ngân hàng	Cán bộ tại phòng ban khác
<b>Thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo</b>				
1	Nhanh	50.00	70.00	60.00
	Bình thường	50.00	30.00	40.00
	Chậm			
<b>Hệ thống dữ liệu hồ sơ địa chính tại địa phương</b>				
2	Đầy đủ	35.00	65.00	40.00
	Chưa đầy đủ	65.00	35.00	60.00
<b>Về nguồn lực và cơ sở vật chất</b>				
3	- Đảm bảo	30.00	40.00	35.00
	- Chưa đảm bảo	70.00	60.00	65.00
<b>Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đến người dân</b>				
4	Tốt	40.00	30.00	30.00
	Chưa tốt	60.00	70.00	70.00
	Kém			

Với số liệu điều tra 30 cán bộ chuyên môn tại các phòng ban khác nhau: chi nhánh VPĐKĐĐ, ngân hàng và các phòng ban khác cho thấy về cơ bản thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo được đánh giá là nhanh và bình thường. Với các cán bộ chi nhánh và phòng tài nguyên cho rằng việc chỉ bố trí được 01 đến 02 cán bộ tiếp nhận và xử lý hồ sơ là ít. Mặt khác các cán bộ này còn phải đảm nhiệm thêm các công việc thuộc nhiệm vụ khác của Chi nhánh Văn phòng.

Ngoài ra, đánh giá về hệ thống dữ liệu

HSĐC với cán bộ CNVPĐKĐĐ và các phòng ban khác đa số cho rằng chưa đầy đủ (60-65%). Thực tế tại địa phương hệ thống bộ bản đồ địa chính được lập từ năm 1998 đến nay trong quá trình quản lý, sử dụng đất có biến động lớn chưa được cập nhật, công tác cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu còn chưa hoàn thành, công tác lưu trữ và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vẫn còn thủ công và có nhiều thiếu sót... Bên cạnh đó, đánh giá về nguồn lực và cơ

sở vật chất hầu hết cho rằng chưa đảm bảo (trên 50%). Cụ thể, cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho hoạt động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai còn thiếu thốn, phòng làm việc còn chật hẹp.

Để công tác giao dịch đảm bảo QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại địa phương được tốt thì công tác tuyên truyền đóng vai trò quan trọng. Tuy nhiên, với đánh giá của cán bộ chuyên môn thì trên 50% số cacsn bộ cho rằng việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm chưa được tốt, vẫn còn hình thức, chưa tuyên truyền sâu rộng đến tất cả các hộ gia đình, cá nhân nên việc nhận thức và tiếp cận thông tin pháp luật về giao dịch bảo đảm hạn chế ảnh hưởng đến tâm lý của người dân khi đi đăng ký.

### **3.3. Những tồn tại trong công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**

#### *Về công tác tuyên truyền*

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ nói riêng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, UBND huyện triển khai thực hiện đến công chức, viên chức và tổ chức cá nhân có liên quan thông qua hội nghị giao ban, phối hợp với Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện để tuyên truyền, hướng dẫn công dân. Tuy nhiên việc tổ chức thực hiện còn hình thức, chưa tuyên truyền sâu rộng đến tất cả các hộ gia đình, cá nhân dẫn đến nhận thức pháp luật của 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 giao dịch bảo đảm.

#### *Về hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính*

Hệ thống dữ liệu hồ sơ địa chính huyện Việt Yên chưa được hoàn thiện, cơ sở dữ liệu về đất đai, cũng như phần mềm chuyên ngành chưa đồng bộ nên việc tra cứu thông tin, cập nhập biến động liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm gặp nhiều khó khăn. Công tác cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu và cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ sau đo đạc bản đồ địa chính tại các xã, thị trấn trên địa bàn huyện còn chưa

hoàn thành. Việc chỉnh lý thông tin về nội dung đăng ký thế chấp vào Sổ theo dõi biến động đất đai, Sổ địa chính chưa được thực hiện một cách đầy đủ. Công tác lưu trữ và cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm QSDĐ và QSHTSGLVĐ của CNVPĐKĐĐ vẫn thực hiện thủ công gây khó khăn trong quá trình thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm cho người dân.

#### *Về thực hiện thủ tục hành chính*

Thủ tục hành chính về đăng ký giao dịch bảo đảm còn phức tạp. Cán bộ tiếp nhận tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả và cán bộ thụ lý hồ sơ tại CNVPĐKĐĐ còn kiêm nhiệm nhiệm vụ khác nên việc tiếp nhận và hướng dẫn người dân chưa được đầy đủ dẫn tới một số trường hợp đăng ký giao dịch quá thời gian so với quy định. Chưa có quy chế phối hợp giữa CNVPĐKĐĐ với phòng Tư pháp, Phòng Tài nguyên & Môi trường và các cơ quan chuyên môn của huyện liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ.

Thủ tục vay vốn tại các ngân hàng còn phiền hà do yêu cầu bổ sung thêm một số giấy tờ khác không có trong thành phần hồ sơ theo quy định để chứng minh nguồn tài chính, khả năng thanh toán, sơ đồ trích lục thửa đất. Để đảm bảo khả năng thu hồi vốn, một bộ phận người dân có nhu cầu vay vốn ở mức trên 70% giá trị tài sản nhưng không được Ngân hàng đáp ứng mặc dù họ có khả năng thanh toán.

#### *Về nguồn nhân lực và cơ sở vật chất*

Qua nghiên cứu công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ trên địa bàn huyện Việt Yên cho thấy, số lượng hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ không ngừng tăng qua các năm, trong khi đó biên chế được giao của CNVPĐKĐĐ huyện Việt Yên còn thiếu so với yêu cầu công việc. Việc bố trí 01 cán bộ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, 01 cán bộ kiêm nhiệm để thụ lý giải quyết hồ sơ, trong khi thực tế lượng hồ sơ có liên quan đến đất đai rất lớn, dẫn đến việc tổ chức đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ còn chậm, chưa đáp ứng tiến độ thời gian thực hiện theo quy định.

Cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ cho công tác chuyên môn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai còn thiếu và chưa đồng



bộ. Hệ thống phòng làm việc, kho lưu trữ chật hẹp, hồ sơ lưu trữ chủ yếu ở dạng giấy. Do đó, việc triển khai công tác đăng ký, tra cứu thông tin, quản lý hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm gặp rất nhiều khó khăn.

### **3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**

*Về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật*

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giao dịch bảo đảm, coi đây là một trong những giải pháp quản lý Nhà nước quan trọng trong việc nâng cao nhận thức của người dân về pháp luật trong giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ. Việc tổ chức triển khai các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giao dịch bảo đảm cần thực hiện theo hướng ngày càng mở rộng hơn về đối tượng (không chỉ đối với tổ chức tín dụng, mà còn đối với các doanh nghiệp, các cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm và các hộ gia đình cá nhân), đa dạng về hình thức, nội dung (pano, áp phích..).

*Về hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính*

Thường xuyên cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai, xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính, quản lý đất đai trên địa bàn huyện Việt Yên. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin nhằm hiện đại hóa công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ nói riêng. Ưu tiên tăng đầu tư ngân sách nguồn thu từ đất cho công tác quản lý đất đai trong đó ưu tiên việc xây dựng bản đồ địa chính số, hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quản lý đất đai, cơ sở dữ liệu về công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ.

*Về thực hiện thủ tục hành chính*

Cải cách thủ tục hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai và trong công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ để rút ngắn tối đa thời gian giải quyết công việc, mà vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề xuất với UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy chế phối với giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ với Phòng Tài nguyên và Môi trường và với các cơ quan khác theo quy định tại Thông tư liên tịch

số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 giữa Bộ Tư pháp và Tài nguyên và Môi trường.

Các tổ chức tín dụng cần rà soát các thủ tục hành chính sao cho đơn giản, thuận tiện, công khai minh bạch, có các chính sách phù hợp để tất cả người dân khi có tài sản thế chấp nếu có nhu cầu có thể tiếp cận vay được vốn từ các tổ chức tín dụng. Cần nghiên cứu và áp dụng quy định cho người dân được vay với mức vay trên 70% giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp cần thiết.

*Về nguồn lực và cơ sở vật chất*

Thường xuyên tổ chức tập huấn nghiệp vụ nâng cao năng lực, chất lượng, trách nhiệm, phẩm chất đạo đức cho đội ngũ cán bộ, công chức các cấp làm nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai và công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ theo hướng chính quy, hiện đại. Bố trí cán bộ có trình độ năng lực chuyên môn phù hợp trong việc giải quyết tiếp nhận hồ sơ từ cấp xã đến cấp huyện. Tiếp tục đề xuất ý kiến với Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang thực hiện việc chuyển đổi vị trí công tác đối với cán bộ, viên chức thuộc CNVPĐKĐĐ làm công tác quản lý đất đai theo quy định của pháp luật về phòng, chống tham nhũng.

Bổ sung biên chế cho CNVPĐKĐĐ huyện, quan tâm đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị, điều kiện làm việc cho việc phục vụ hoạt động đăng ký giao dịch bảo đảm để đáp ứng việc thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ.

### **4. KẾT LUẬN**

Công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ trên địa bàn huyện Việt Yên đã đạt được những kết quả nhất định, có xu hướng tăng theo thời gian từ 2015-2019, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn huyện. Công tác đăng ký biến động về đất đai được huyện Việt Yên đặc biệt quan tâm, các thủ tục hành chính về đất đai được công khai giúp người sử dụng đất dễ tiếp cận thực hiện.

Giai đoạn 2015-2019, huyện Việt Yên đã thực hiện đăng ký 17.451 hồ sơ giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ. Số lượng hồ sơ thực hiện giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ qua các năm tại khu vực đô

thị và khu vực các xã có khu công nghiệp có lượng giao dịch nhiều hơn khu vực các xã nông nghiệp. Kết quả, cho thấy nhu cầu vay vốn để đầu tư sản xuất, kinh doanh, phát triển kinh tế của người dân tại hai khu vực này là rất lớn, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Việt Yên.

Thông qua ý kiến của cán bộ chuyên môn và người dân liên quan đến công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ tại địa phương cho thấy hiện nay tại địa phương đang tồn tại một số khó khăn liên quan đến các mặt sau: công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật, hệ thống cơ sở dữ liệu địa chính, thủ tục hành chính, nguồn lực và cơ sở vật chất. Do đó để khắc phục và hoàn thiện công tác giao dịch bảo đảm bằng QSDĐ và QSHTSGLVĐ trên địa bàn huyện Việt Yên cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về tuyên truyền, phổ biến pháp luật, xây dựng dựng hệ thống hồ sơ địa chính và tích cực triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trên địa bàn huyện đối với cơ quan

đăng ký, cơ quan quản lý, tiến tới liên thông đầy đủ dữ liệu về đất đai, về đăng ký giao dịch bảo đảm, đáp ứng yêu cầu thuận lợi nhanh chóng cho người dân khi yêu cầu đăng ký và cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Việt Yên (2015-2019). Báo cáo kết quả thực hiện công tác giao dịch đảm bảo từ năm 2015 đến năm 2019.
2. 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.
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, tập 2.
4. Trần Việt Thắng (2014). Thề chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội.
5. Trang điện tử: <http://www.vidac.org/vn>

## **THE TRANSACTIONS GUARANTEED BY LAND USE RIGHTS AND PROPERTY ON LAND RIGHTS OF INDIVIDUAL HOUSEHOLDS IN VIET YEN DISTRICT, BAC GIANG PROVINCE FROM 2015 TO 2019**

**Nghiêm Thi Hoai<sup>1</sup>, Khuong Manh Ha<sup>1</sup>, Xuan Thi Thu Thao<sup>2</sup>, Nguyen Thi Oanh<sup>2</sup>, Tran Thi Binh<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Bac Giang Agriculture and Forestry University*

<sup>2</sup>*Vietnam National University of Forestry*

<sup>3</sup>*TanTrao University*

### **SUMMARY**

The research aims to evaluate the real state of the action and propose solutions to improve the efficiency of the transactions guaranteed by land use rights and property on land rights of individual households in Viet Yen district, Bac Giang province. Research results showed that, in the period 2015-2019, in Viet Yen district, there are 17,451 records for transactions guaranteed by land use rights and property on land rights of individual households, concentrated mainly in towns and communes with industrial zones. The type of property used in guarantee transactions is mainly land use rights and property on residential land rights. The household's transactions are mainly for the purpose of consumption, non-agricultural production and business investigation, agricultural production investigation. In which, consumption, non-agricultural production and business investigation concentrate on the town and industrial communes; agricultural production investigation is typically in agricultural communes. Through surveys from households, the branch office of land registration staffs, bank staffs on the current issue of guarantee transactions in the district, some proposing solutions, includes: reforming administrative procedures, completing and disclosing the land information system, enhancing human resources and facilities.

**Keywords:** guaranteed, land use rights, transactions, Viet Yen district.

**Ngày nhận bài** : 16/3/2021

**Ngày phản biện** : 06/5/2021

**Ngày quyết định đăng** : 26/5/2021