

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG ĐĂNG KÝ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TẠI QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Văn Bình, Nguyễn Thị Tuyết Lan*, Võ Phan Nhật Quang

Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế

** Email liên hệ: nguyenthituyetlan@hualf.eud.vn*

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá tình hình thực hiện công tác đăng ký biện pháp bảo đảm (ĐK BPBĐ) bằng quyền sử dụng đất và tài sản (QSDD và TS) gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020-2022. Kết quả điều tra, phân tích, xử lý số liệu và khảo sát cho thấy: trong giai đoạn nghiên cứu có 26.602 hồ sơ, phần lớn là đăng ký thế chấp và đăng ký xóa thế chấp; năm 2022 có nhiều hồ sơ nhất và năm 2020 có ít hồ sơ nhất; loại đất chủ yếu ĐK BPBĐ là đất ở. Đa số các hộ gia đình có thực hiện ĐK BPBĐ đều đánh giá cao và hài lòng với các chỉ tiêu liên quan tại Chi nhánh VPĐKKĐ quận Ngũ Hành Sơn (20% rất hài lòng và 80% hài lòng) cũng như tại các tổ chức tín dụng trên địa bàn nơi hộ đến vay vốn (2% rất hài lòng và 94% hài lòng). Nghiên cứu cũng đề xuất được các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác ĐK BPBĐ trong thời gian tới.

Từ khóa: *Biện pháp bảo đảm, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, quận Ngũ Hành Sơn.*

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Quận Ngũ Hành Sơn có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thuận lợi, có vị trí chiến lược để trở thành một trong những đô thị loại một tiêu biểu của thành phố Đà Nẵng. Sự tăng trưởng nhanh chóng trong lĩnh vực bất động sản đẩy mạnh công tác chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất đai.

Tình hình đăng ký giao dịch bảo đảm bằng QSDD và TS khác gắn liền với đất cũng khá sôi động tại quận Ngũ Hành Sơn trong giai đoạn 2020-2022. Công tác quản lý đất đai của quận gặp nhiều khó khăn, áp lực, đặc biệt còn nhiều hạn chế trong việc tuyên truyền, hướng dẫn về pháp luật, các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật cho nhân dân về ĐK BPBĐ bằng QSDD và TS gắn liền với đất. Việc đánh giá thực trạng trở nên cần thiết nhằm đảm bảo sự công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quản lý, từ đó tìm ra những vấn đề tồn đọng, những hạn chế trong quá trình thực hiện và đề xuất những giải pháp cải tiến.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1 Phương pháp điều tra thu thập số liệu

2.1.1 Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

- Thu thập các số liệu, tài liệu như các văn bản, hồ sơ, báo cáo, sách báo có liên quan đến nội dung nghiên cứu của đề tài. Các tài liệu, số liệu thu thập dự kiến là: Các hồ sơ thực hiện công tác thế chấp, xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020-2022.

2.1.2 Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

- Các hộ được lựa chọn là các hộ có thực hiện công tác đăng ký thế chấp, xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại CN VP ĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn trong giai đoạn 2020-2022. Tiếp cận phỏng vấn các hộ gia đình bằng cách xem địa chỉ những hộ được chọn và đến đó phỏng vấn, đối với những hộ làm thủ tục liên quan trong năm 2022 mà trùng với thời gian thực hiện đề tài thì tác giả phỏng vấn lúc các hộ gia đình đến Chi nhánh VP ĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn.

- Số lượng mẫu phỏng vấn được lựa chọn bằng phương pháp ngẫu nhiên, phi xác suất, tác giả đã lựa chọn 50 hộ gia đình để phỏng vấn bằng bảng hỏi thiết kế sẵn.

- Nội dung phỏng vấn tập trung vào mục đích vay vốn của hộ, hạn mức được vay cũng như mức độ hài lòng của hộ đối với các chỉ tiêu liên quan đến công tác thực hiện ĐK BPĐĐ tại CN VP ĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn cũng như các tổ chức tín dụng có liên quan.

2.2 Phương pháp phân tích xử lý số liệu

- Trên cơ sở các số liệu thu thập được trong quá trình điều tra đã được xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel để phục vụ các mục đích nghiên cứu.

- Từ kết quả xử lý số liệu có được, đề tài đã phân tích, đưa ra các nhận định, đánh giá các vấn đề liên quan đến các nội dung nghiên cứu.

2.3 Phương pháp so sánh

Đề tài đã so sánh các kết quả hoạt động biện pháp bảo đảm bằng QSDD và TS gắn liền với đất theo từng loại hình đăng ký như theo loại hình giao dịch bảo đảm, theo năm, theo đơn vị hành chính phường và theo loại đất.

3. KẾT QUẢ THẢO LUẬN

3.1 Kết quả ĐK BPĐĐ bằng QSDD và TS gắn liền với đất phân theo loại hình biện pháp bảo đảm, cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm

Bảng 1. Kết quả đăng ký các loại hình BPBĐ bằng QSDD và TS gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020 – 2022

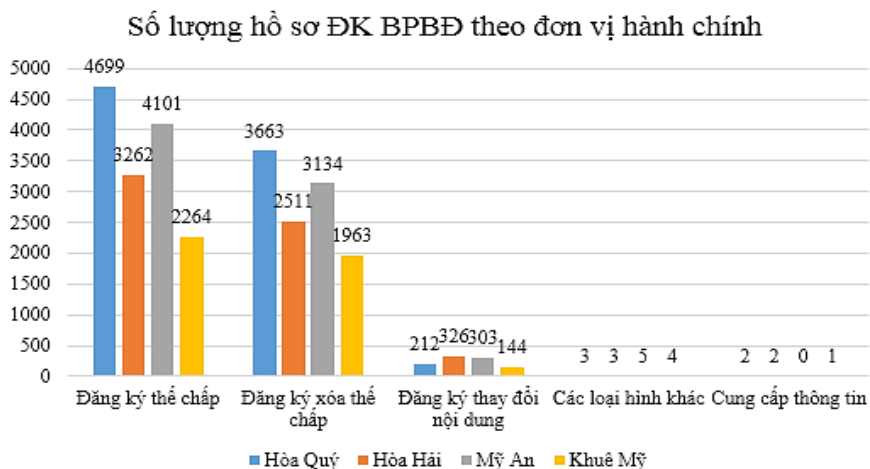
STT	Loại hình đăng ký	Số lượng (hồ sơ)
1	Đăng ký thế chấp	14.326
2	Đăng ký xóa thế chấp	11.271
3	Đăng ký thay đổi nội dung	985
4	Các loại hình đăng ký bảo đảm khác	15
5	Cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm	5
Tổng số hồ sơ		26.602

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ quận Ngũ Hành Sơn)

Số liệu tại bảng trên cho thấy, trong giai đoạn 2020-2022 có tổng số hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm tại quận Ngũ Hành Sơn là 26.602 hồ sơ. Trong đó loại hình đăng ký thế chấp có số lượng hồ sơ nhiều nhất, đứng thứ hai là đăng ký xóa thế chấp.

Loại hình đăng ký thế chấp chiếm số lượng hồ sơ cao nhất do nhu cầu vay vốn của bà con nhân dân rất nhiều; và là loại tài sản thế chấp hữu hiệu nhất để được ngân hàng chấp thuận cho vay. Khi đã trả được nợ thì người dân sẽ thực hiện thủ tục xóa thế chấp để nhận lại GCNQSDĐ, do đó loại hình ĐK xóa thế chấp cũng có số lượng hồ sơ đăng ký nhiều chỉ sau đăng ký thế chấp. Các loại hình đăng ký khác thì ít nhu cầu nên số lượng hồ sơ đăng ký rất ít.

Xét theo đơn vị hành chính, số lượng hồ sơ ĐK BPBĐ nhiều nhất là phường Hòa Quý, thứ hai là phường Mỹ, tiếp theo là phường Hòa Hải và ít nhất là phường Khuê Mỹ.



Hình 1. Số lượng hồ sơ đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020 – 2022 theo đơn vị hành chính

3.2 Kết quả ĐK BPBD bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020 – 2022

Bảng 2. Kết quả ĐK BPBD bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020 – 2022

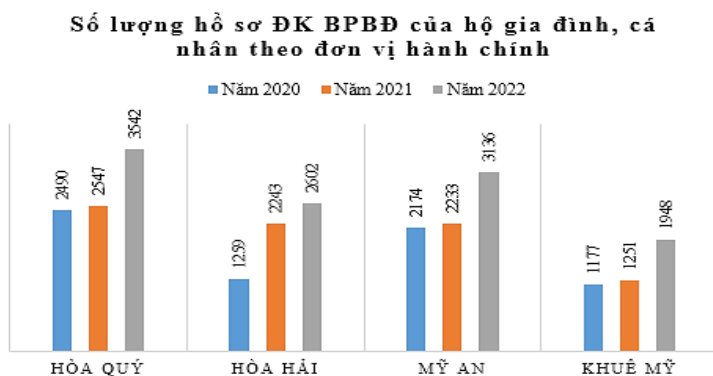
TT	Loại hồ sơ	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Tổng
1	Đăng ký thế chấp	3.569	4.658	6.099	14.326
2	Đăng ký xóa thế chấp	2.780	3.950	4.541	11.271
3	Đăng ký thay đổi nội dung	246	340	399	985
4	Các loại hình đăng ký bảo đảm khác	4	3	8	15
5	Cung cấp thông tin biện pháp bảo đảm	1	2	2	5
	Tổng	6.600	8.953	11.049	26.602

(Nguồn: Chi nhánh VPDKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn, 2022)

Số liệu tại bảng trên cho thấy, năm 2022 có nhiều số hồ sơ ĐK BPBD nhất; đứng thứ hai là năm 2021 và ít hồ sơ nhất là năm 2020.

Nguyên nhân là do vào năm 2022, tại Việt Nam nói chung và TP Đà Nẵng nói riêng dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát, nền kinh tế phục hồi. Do đó có nhiều hồ sơ ĐK thế chấp để vay vốn, ĐK xóa thế chấp nhằm vay vốn tiếp phục vụ kinh doanh, chuyển quyền sử dụng đất...

Tình hình ĐK BPBD từng năm phân theo địa phương của hộ gia đình, cá nhân tại các phường trong quận như sau:



Hình 2. Số lượng hồ sơ ĐK BPBD bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn giai đoạn 2020–2022 theo đơn vị hành chính

3.3 Ý kiến của người dân về công tác ĐK BPBD bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất

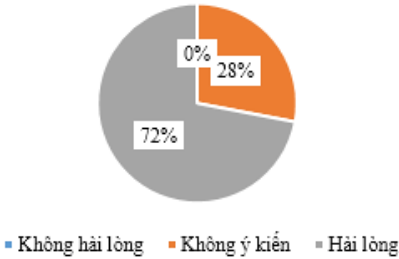
Kết quả phỏng vấn cho thấy, các hộ đến đăng ký BPBD nhằm phục vụ cho các mục đích vay vốn khác nhau, trong đó chiếm số nhiều là xây dựng nhà cửa (30%), kinh doanh buôn bán (20%) và các mục đích khác (50%). Đa số

các hộ có nguyện vọng được ngân hàng cho vay số tiền tương đương từ 30-70% giá trị quyền sử dụng đất của lô đất. Như vậy, đây là số tiền mà hộ có khả năng trả được, cũng như đủ để hộ trang trải cho các mục đích vay.

Tương tự như nguyện vọng về số tiền vay mà hộ đề xuất, đại bộ phận các hộ (94%) được ngân hàng/các quỹ tín dụng cho vay với số tiền tương đương từ 30-70% giá trị quyền sử dụng đất lô đất mà hộ đã thế chấp. Như vậy, các hộ đã được thỏa mãn nguyện vọng về hạn mức vay vốn để thực hiện các mục đích của mình.

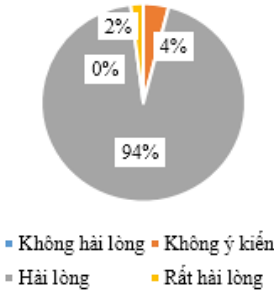
Đánh giá của người dân (50 hộ được phỏng vấn trực tiếp) về thủ tục tín dụng và phong cách phục vụ của cán bộ tín dụng thì nhìn chung là hài lòng (72% hài lòng về thủ tục và trên 94% hài lòng về phong cách phục vụ).

Mức độ hài lòng về thủ tục vay vốn tại ngân hàng, tổ chức tín dụng



Hình 3. Mức độ hài lòng của hộ về thủ tục vay vốn tại ngân hàng, tổ chức tín dụng

Mức độ hài lòng về phong cách phục vụ của cán bộ tín dụng



Hình 4. Mức độ hài lòng của hộ về phong cách của cán bộ tín dụng

Bảng 3. Mức độ hài lòng về quá trình thực hiện, thời gian và thái độ phục vụ ĐK BPBD tại CN VPĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn

STT	Chỉ tiêu	Quá trình thực hiện		Thời gian		Thái độ phục vụ	
		Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Không hài lòng	0	0%	0	0	0	0
2	Không ý kiến	0	0%	2	4	0	0
3	Hài lòng	45	90%	40	80	40	80
4	Rất hài lòng	5	10%	8	16	10	20
Tổng		50	100	50	100	50	100

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn, 2022)

Bảng 4. Mức độ hài lòng của hộ về mức thu lệ phí đăng ký biện pháp bảo đảm hiện hành

STT	Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ %
1	Không hài lòng	0	0
2	Không ý kiến	8	16
3	Hài lòng	42	84
	Tổng	50	100

(Nguồn: Chi nhánh VPĐKKĐ quận Ngũ Hành Sơn, 2022)

Qua các bảng trên ta thấy quá trình thực hiện đăng ký BPBĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn nhận được sự hài lòng cao từ các hộ gia đình có làm hồ sơ đăng ký, 100% số hộ đều hài lòng hoặc rất hài lòng.

3.4 Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn

- Hệ thống văn bản pháp lý đôi khi còn chồng chéo, thiếu sự thống nhất đã làm ảnh hưởng đến hiệu quả thực hiện công việc. Do vậy đề xuất cơ quan chức năng rà soát, cập nhật, điều chỉnh các văn bản pháp lý để công tác ĐK BPBĐ vận hành thông suốt, hiệu quả. Tăng cường kiểm tra tại Tổ chức tín dụng nhằm hướng dẫn, chỉ đạo cải cách thủ tục hành chính sao cho đơn giản, công khai minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân.

- Đầu tư xây dựng, phát triển phần mềm để liên thông thông tin giữa các cơ quan, tổ chức trong đó có các tổ chức tín dụng để thuận lợi và nâng cao hiệu quả công tác thực hiện đăng ký BPBĐ tại quận Ngũ Hành Sơn nói riêng và TP Đà Nẵng nói chung.

- Bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS khác gắn liền với đất cho cán bộ địa chính, cán bộ của CN VPĐKKĐ quận Ngũ Hành Sơn nhằm nâng cao hiệu quả công tác ĐK BPBĐ thời gian tới.

- Tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai, trong đó có nội dung ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS khác gắn liền với đất để nhân dân dễ tiếp cận và hiểu biết kiến thức liên quan.

- Tăng cường công tác kiểm tra để phát hiện các sai sót và xử lý các vi phạm.

4. KẾT LUẬN

Quận Ngũ Hành Sơn là một quận nội thành của thành phố Đà Nẵng, có hướng phát triển, bứt phá mới, mạnh mẽ của thị trường bất động sản của thành phố. Giai đoạn 2020-2022, mặc dù nền kinh tế mới hồi phục sau dịch Covid-19 nhưng số lượng hồ sơ ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất

tại địa bàn khá nhiều với 26.602 hồ sơ, trong đó phần lớn là đăng ký thế chấp và đăng ký xóa thế chấp; nhiều hồ sơ nhất là năm 2022 và ít hồ sơ nhất là năm 2020; và loại đất chủ yếu ĐK BPBĐ là đất ở.

- Kết quả khảo sát cho thấy rằng đa số các hộ gia đình có thực hiện ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất đều đánh giá cao và hài lòng (trên 80 % về thủ tục và trên 94% về phong cách phục vụ) với các chỉ tiêu liên quan đến công tác tại CN VPĐKĐĐ quận Ngũ Hành Sơn cũng như tại các tổ chức tín dụng trên địa bàn nơi hộ đến vay vốn.

- Đề xuất được 5 giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác ĐK BPBĐ bằng QSDĐ và TS gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại quận Ngũ Hành Sơn trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2022). Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 về Đăng ký biện pháp bảo đảm.
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Ngũ Hành Sơn. (2022). Số liệu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại quận Ngũ Hành Sơn các năm từ 2020 đến 2022.
- Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp. (2022). Khái quát thực tiễn công tác đăng ký giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại một số địa phương.
- Ngũ, N. H., Thanh, L. H. N., Nôn, D. Q., Khoa, N. P., Hà, T. N., Nhung, N. T. H. (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. Số 67/2022, 140-146.
- Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng. (2022). Quyết định số 1325/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc công bố thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, thay thế trong lĩnh vực đăng ký đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

SUMMARY

ASSESS THE CURRENT STATUS OF REGISTRATION FOR SECURITY MEASURES BY LAND USE RIGHTS AND ATTACHED ASSETS BY HOUSEHOLDS OR INDIVIDUALS IN NGU HANH SON DISTRICT, DA NANG CITY

Nguyen Van Binh, Nguyen Thi Tuyet Lan*, Vo Phan Nhat Quang

University of Agriculture and Forestry, Hue University

**Email: nguyenthituyetlan@huaf.edu.vn*

This study aims to assess the implementation of registration for security measures by land use rights and attached assets by households or individuals in Ngu Hanh Son District during the period 2020-2022. The investigation, analysis, data processing, and surveys reveal that there were 26,602 applications during the study period, with the majority being mortgage registrations and mortgage cancellations. The highest number of applications was recorded in 2022, while the lowest was in 2020. The primary type of land registered for security measures was residential land. Most households that registered security measures expressed high levels of satisfaction with the related indicators at the Ngu Hanh Son District Land Registration Office Branch (20% very satisfied and 80% satisfied), as well as at credit institutions where they applied for loans (2% very satisfied and 94% satisfied). The study also proposes appropriate solutions to improve the effectiveness of security measure registration in the future.

Keywords: *Security measures, land use rights and attached assets, Ngu Hanh Son District.*